



---

---

## DAFTAR ISI

Visi dan Misi	1
Laporan Dewan Komisaris	2
Laporan Dewan Direksi	4
Profil Perseroan	5
Ikhtisar Data Keuangan	13
Analisis Dan Pembahasan Oleh Manajemen	16
Tata Kelola Perusahaan	21
Tanggung Jawab Komisaris Dan Direksi	29
Laporan Keuangan Auditor	30



## VISI & MISI

### Visi :

Pertumbuhan Penduduk yang terus terjadi dari waktu ke waktu serta bertambahnya jumlah pasangan baru mengakibatkan sangat diperlukan sentra sentra pemukiman baru untuk menunjang kehidupan mereka. Kami akan menjadi salah satu pelopor yang terpercaya dalam pengembangan kawasan pemukiman baru untuk memenuhi kebutuhan ini.

### Misi :

Menjadi perusahaan pengembang kawasan pemukiman yang terkemuka dan terpercaya.

Menjadi salah satu developer terbesar dikawasan Jabodetabek untuk target pasar menengah dan menengah kebawah.



---

---

## LAPORAN DEWAN KOMISARIS

Para Pemegang Saham yang Terhormat,

Atas nama seluruh Komisaris, kami menyampaikan penghargaan yang setinggi tingginya kepada segenap Direksi, seluruh manajemen dan karyawan perseroan yang telah berusaha bekerja keras dengan integritas yang tinggi di tengah sulitnya perekonomian nasional yang juga melanda sektor properti. Puji Syukur pada masa ini perseroan masih dapat melewati tahun 2017 ini dengan baik yang mana manajemen telah berhasil meningkatkan kembali penjualan perseroan sebesar 36.5 % serta menurunkan jumlah pinjaman bank sebesar 37.8 % yang pada akhirnya berefek positif kepada peningkatan laba bersih perseroan sebesar 619 % Hal ini sangat menggembirakan dan menjadi tantangan ke depan buat manajemen untuk lebih memaksimalkan lagi kinerja perseroan.

Telah kita ketahui bahwa pertumbuhan Indonesia selama tahun 2016 adalah sebesar 5.02 % yang mana telah mengalami kenaikan dari tahun 2015, dan patut kita syukuri bahwa di tahun 2017 pertumbuhan ekonomi nasional Indonesia telah meningkat menjadi 5.07 %. Hal ini menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi Indonesia relatif masih stabil dan terkendali dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi dunia yang hanya sebesar 3.1 % . Kita bersyukur dalam keadaan ekonomi dunia yang relatif belum stabil ini, Indonesia telah berhasil melewati tahun 2017 dengan baik yang mana juga terjadi peningkatan cadangan devisa negara sebesar US\$ 13.8 Milyar menjadi total US\$ 130.2 Milyar.

Dari segi inflasi, Indonesia masih mengalami tingkat inflasi yang relatif stabil yaitu sebesar 3.61 % yang merupakan tingkat inflasi yang relatif rendah dalam kurun waktu 7(tujuh) tahun terakhir. Tentu saja hal ini seiring dengan semakin membaiknya pengendalian inflasi yang dilakukan oleh pihak pemerintah bersama bank sentral di Indonesia sekaligus tentu juga ada efek dari belum maksimalnya pemulihan tingkat konsumsi pribadi dan investasi di Indonesia tentunya.

Sedangkan di tahun 2018, pemerintah menargetkan tingkat inflasi sekitar 3.5% plus minus 1%. Hal ini diharapkan seiring dengan perbaikan ekonomi global dan berlanjutnya proses konsolidasi ekonomi domestik. Kita berharap pemerintah membuat kebijakan-kebijakan yang terus mendukung pertumbuhan ekonomi nasional.

Agenda penting lainnya di tahun 2017 pemerintah kita masih terus konsolidasi untuk melanjutkan proyek pembangunan infrastruktur dimana pembangunan infrastruktur dilakukan oleh pemerintah hampir menyeluruh di seluruh provinsi Indonesia. Salah satunya pemerintah mengembangkan TOD ( Transit Oriented Development ) yang pada akhirnya memacu pertumbuhan kota-kota di Indonesia Hal ini sangat terlihat jelas di wilayah Jabodetabek. Tentu hal ini akan berefek positif terhadap investasi di Indonesia khususnya investasi di sektor properti. Hal ini juga sangat mendukung rencana program pembangunan satu juta rumah bagi rakyat yang masih menjadi salah satu program penting pemerintah. Pemerintah terus juga berusaha menekan akan tingkat suku bunga perbankan berada di satu digit atau dibawah 10 % pertahun .

Hal Ini sangat positif sekali bagi dunia usaha sekaligus tentu hal ini menjadi berita gembira bagi perusahaan developer yang menjual properti yang pendanaannya banyak diperoleh melalui kredit perbankan.

Dengan berbagai optimisme yang ada ditunjang dengan kondisi suku bunga perbankan yang tetap stabil maka kita berharap dalam era pemerintahan dibawah kepemimpinan Presiden Jokowi, sektor properti dapat terus bertumbuh seiring dengan adanya dukungan pemerintah, khususnya untuk pengembangan rumah rakyat yang menjadi salah satu fokus bisnis pengembangan usaha kami. Kami berharap pihak manajemen dapat terus melihat dan melakukan berbagai terobosan untuk mengangkat penjualan di tahun 2018.

Dewan Komisaris berharap agar semua faktor-faktor positif tersebut dapat dimanfaatkan oleh Direksi dengan maksimal, sehingga Perseroan mampu untuk merebut peluang yang ada sehingga perseroan dapat mencapai tingkat pertumbuhan penjualan dan laba bersih yang lebih baik lagi demi memberikan nilai perseroan yang lebih baik bagi semua pihak.



---

Sekali lagi saya ucapkan selamat atas pencapaian selama tahun 2017 ini dan semoga ini menjadi dorongan bagi seluruh Manajemen perseroan untuk terus meningkatkan hasil yang lebih baik lagi untuk ke depannya. Selain itu pada kesempatan ini kami atas nama Dewan Komisaris mengucapkan terima kasih dan mohon sekali lagi mari kita tingkatkan kinerja usaha kita. Selamat kepada Dewan Direksi dan tak lupa juga kepada seluruh jajaran karyawan, para pelanggan, para rekanan usaha dan para pemegang saham yang terhormat yang terus mendukung kesuksesan perseroan ini. Semoga kita selalu mencapai prestasi pertumbuhan yang berkelanjutan di masa yang akan datang.

Djaja Hendrawan, MBA  
Komisaris Utama

## LAPORAN DIREKSI

Para Pemegang Saham Yang Terhormat,

Tahun 2017 merupakan tahun yang penuh optimisme sekaligus penuh tantangan bagi perseroan, Kondisi nasional yang kondusif sangat mendorong pertumbuhan dunia usaha, begitupun dengan perkembangan dunia usaha property. Hal ini di respon oleh dunia usaha perbankan dengan semakin aktif menyalurkan KPR. Tak terkecuali pemerintah juga mendorong perbankan untuk menyalurkan KPR bersubsidi dan subsidi, walaupun perkembangannya masih terfokus kepada bank pemerintah.

Perseroan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena telah berhasil melewati tahun 2017 walaupun kondisi yang relative tidak stabil. Pencapaian laba bersih Perseroan di tahun 2017 sebesar 12.930 Milyar atau naik sekitar 6 kali dibanding tahun 2016 sebesar 1.798 Milyar. Hal ini dikarenakan ada kenaikan omset penjualan 15 % dari tahun sebelumnya, dimana penjualan mengalami Kenaikan. Walaupun disebabkan oleh berbagai faktor antara lain semakin ketatnya bank dalam memberikan Kredit Kepemilikan Rumah ( KPR ) dengan diberlakukannya system pembayaran persentase Uang Muka apabila melalui KPR memiliki lebih dari satu rumah khususnya rumah sederhana dan juga melaui penolakan aplikasi KPR subsidi ini semakin meningkat. Begitupun di awal tahun, pelaksanaan Fasilitas liquiditas Pembiayaan Perumahan ( FLPP ) mengalami perubahan sehingga banyak konsumen yang membatalkan pembelian rumah subsidi Namun demikian perseroan tetap optimis dalam menghadapi tantangan tersebut untuk berusaha dan meningkatkan penjualan serta berkomitmen dalam mengembangkan kawasan rumah menengah dan sederhana. Kami yakin dengan berbagai terobosan strategi serta inovasi baru. Perseroan dapat meningkatkan pertumbuhan penjualan di tahun 2018 guna meningkatkan serta memaksimalkan keuntungan perseroan.

Strategi pertumbuhan perseroan kedepan tetap dengan mempertahankan focus utama pertumbuhan usaha pada pembangunan rumah menengah dan sederhana karena BPJS Ketenaga kerjaan mempermudah beli rumah lewat program manfaat layanan tambahan ( MLT ). Hal ini juga didukung dengan berkembangnya industry di Jabodetabek, khususnya Bogor, Tangerang dan Bekasi dimana rumah menengah dan sederhana ini masih menjadi primadona karena rumah adalah kebutuhan dasar bagi warga Jabodetabek. Namun demikian dikarenakan persediaan lahan yang semakin menyempit, perseroan tidak menutup kemungkinan akan mengembangkan rumah susun bersubsidi. Perseroan juga tetap akan masuk ke perumahan sektor menengah ke atas sektor komersial, seperti ruko dan pasar modern guna mengantisipasi permintaan pasar di wilayah tertentu. Dikarenakan sektor pariwisata juga mengalami perkembangan, perseroan juga berencana untuk masuk ke sektor pembangunan kondotel maupun hotel dimana nantinya akan disewakan sehingga akan mendatangkan fix income per bulannya. Dengan berbagai terobosan baru, diharapkan dapat memperbaiki kinerja pertumbuhan penjualan dan laba perseroan dimasa mendatang.

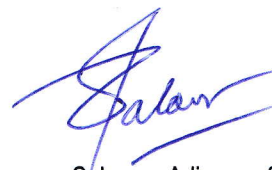
Kami selaku manajemen, berkomitmen untuk melaksanakan Good Corporate Governance sehingga prinsip – prinsip menjalankan usaha secara professional berdasakan inspirasi, akuntabilitas dan integritas penyajian laporan dan informasi yang akurat dan tepat waktu kepada pihak – pihak yang berkepentingan menjadi suatu hal yang dikedepankan bagi manajemen.

Akhir kata, kami Dewan Direksi mengucapkan terima kasih kepada Pemegang Saham Dewan Komisaris serta seluruh karyawan, dan mitra kerja Perseroan atas kerjasama dan dukungan baik yang telah terjalin, Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu menyertai kita di tahun mendatang dengan harapan dan semangat kerja yang lebih baik lagi.

PT. Bekasi Asri Pemula, Tbk



Warinton Simanjuntak, SE., SH.  
Direktur Utama



Salomon Adiwama, SP.  
Direktur





---

---

## PROFIL PERSEROAN

Nama : **PT Bekasi Asri Pemula, Tbk.**  
Alamat : Gd. Tomang Tol Lantai 2  
          Jl. Arjuna No, 1 Tanjung Duren Selatan  
          Jakarta 11 470  
Telepon : 568 69 13  
Faximil ; 568 72 32  
Email : [corporatesecretary@bekasiasri.com](mailto:corporatesecretary@bekasiasri.com)  
Website : [www.bekasiasripemula.com](http://www.bekasiasripemula.com)

### ***Riwayat singkat Perseroan***

Didirikan pada Oktober 1993 berdasarkan atas Akta Pendirian No.909 dari Notaris Hj.Nazli Alida Lubis SH di Bekasi ,dengan berjalannya waktu untuk membantu pengembangan proyek Perseroan melakukan peningkatan modal dasar dan modal ditempatkan pada tanggal 28 Februari 2007 dihadapan Notaris Drs.Wijanto Suwongso SH.No.30 di Jakarta.

Dalam rangka penawaran umum perdana kepada masyarakat, Anggaran Dasar Perserian diubah seluruhnya pada tanggal 29 Oktober 2007 dengan Akta Notaris Drs, Buntario Tigris SH,SE,MH No. 160 di Jakarta

### ***Bidang usaha***

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan ruang lingkup kegiatan Perseroan adalah dalam bidang real estate,perdagangan,industri,percetakan,agrobisnis,pertambangan dan jasa angkutan Perseroan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 2004 dan kegiatan usaha yang dijalankan perseroan sampai dengan saat ini adalah real estate.

Produk yang dihasilkan adalah rumah sederhana, rumah menengah keatas dan pasar bersih yang berlokasi di Bekasi dan Pamulang, masih luasnya lahan di kedua daerah tersebut membuat Perseroan masih mempunyai potensi yang luas untuk mengembangkan usahanya di masa mendatang

Sebagian besar pembeli rumah Perseroan, yang merupakan penduduk dengan tingkat pendapatan menengah dan bawah, bergantung pada fasilitas KPR untuk mendapat rumah produk Perseroan.

### ***Visi – Misi***

Perseroan menetapkan visi dan misi sebagai pedoman menjalankan kegiatan usahanya, dan seluruh Direksi telah menyetujui visi dan misi tersebut.

Adapun Visi kami menyatakan bahwa, pertumbuhan penduduk yang terus terjadi dari waktu ke waktu serta bertambahnya jumlah pasangan baru mengakibatkan sangat diperlukan sentra sentra pemukiman baru untuk menunjang kehidupan mereka. Kami akan menjadi salah satu pelopor yang terpercaya dalam pengembangan kawasan pemukiman baru untuk memenuhi kebutuhan ini.

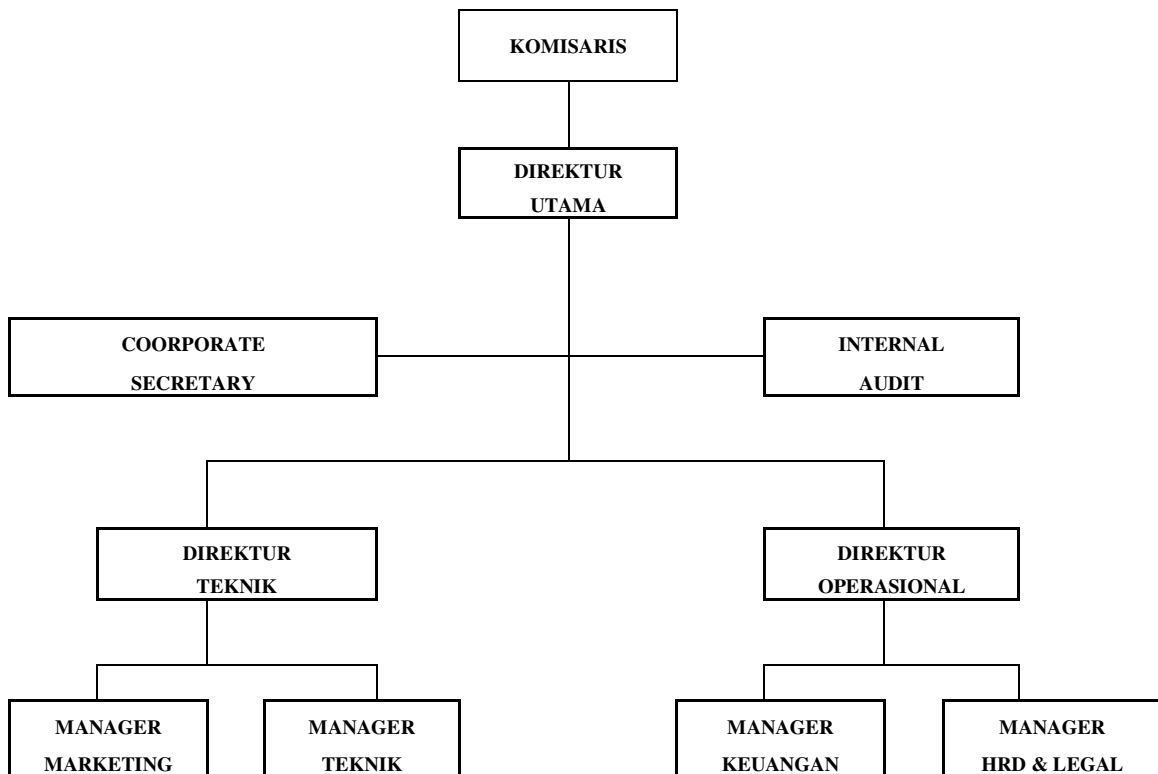
Dan Misi kami :

Menjadi perusahaan pengembang kawasan pemukiman yang terkemuka dan terpercaya.

Menjadi salah satu developer terbesar dikawasan Jabodetabek untuk target pasar menengah dan menengah kebawah



## Struktur Organisasi



Dengan Susunan Pengurus :

<u>Jabatan</u>	<u>Nama</u>
Komisaris Utama	Djaja Hendrawan, MBA
Komisaris	Ir. Andry Soetarto
Komisaris Independen	J. Inawati, MBA
Direktur Utama	Warinton Simanjuntak, SE.SH
Direktur	Salomon Adiwarna, Sp
Direktur Independen	Ir. Ardiyanto Jo



Berikut adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Komisaris dan Direksi Perseroan:

**Djaja Hendrawan, MBA – Komisaris Utama**

Warga Negara Indonesia, berusia 47 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Ekonomi Manajemen dari Universitas Tarumanegara di tahun 1992, Master of Business Administration dari Saint Louis University Missouri, USA di tahun 1994 dan Master of Finance dari Saint Louis University Missouri, USA di tahun 1995

Tanggal Penunjukan sebagai Komisaris Utama adalah 7 Juni 2013. Beliau tidak mempunyai hubungan dengan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris lainnya serta pemegang saham lainnya

Riwayat Pekerjaan :

1994 – 1995	Assistant Consultant, Saint Louis Small Business Development Center, Missouri, USA
1995 – 1996	Senior Corporate Finance Officer PT Transpacific Securindo
1996 – 1997	Finance Director PT Super Mitory Utama Tbk, Surabaya
1997 – 2000	Corporate Finance Advisor PT Transpacific Securindo
2001 – sekarang	Finance Director PT Tomang Graha Indah Jaya, Jakarta
2002 – sekarang	Finance Director PT Pamulang Graha Central Mas Komisaris BPR Rifi Maligi, Tangerang
2003 – 2011	Komisaris Utama Perseroan Finance Director PT Sinar Indojoya Permai Komisaris PT Adicipta Griya Sejati Komisaris PT Karya Graha Cemerlang Komisaris PT Puriayu Lestari
2011 - sekarang	Komisaris Perseroan Finance Director PT Sinar Indojoya Permai Komisaris PT Adicipta Griya Sejati Komisaris PT Karya Graha Cemerlang Komisaris PT Puriayu Lestari Komisaris PT Berkat Benua Raya Direktur PT Starindo Kapital Indonesia Direktur PT Graha Bumi Mas Sejahtera

**Ir. Andry Soetarto – Komisaris**

Warga Negara Indonesia, berusia 60 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Teknik Sipil dari Universitas Parahyangan, Bandung di tahun 1983.

Tanggal Penunjukan sebagai Komisaris adalah 7 Juni 2013

Beliau tidak mempunyai hubungan dengan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris lainnya serta pemegang saham lainnya.

Riwayat Pekerjaan :

1983 – 1984	Site Manager PT Hasta Perdana (Kontraktor)
1984 – 1991	Project Manager PT Sari Gaperi (Developer)
1991 – 1999	General Manager PT Panca Muara Jaya (Developer)
1999 – 2000	Direktur Teknik PT Arum Santika Grahainsani
2000 – 2003	Direktur Perseroan Komisaris PT Sinar Indojoya Permai Direktur PT Tomang Graha Indah Jaya Direktur PT Pamulang Graha Central Mas
2003 – sekarang	Direktur PT Adicipta Griya Sejati Direktur PT Karya Graha Cemerlang Direktur PT Puriayu Lestari





2011 – sekarang  
Komisaris Utama Perseroan  
Direktur PT Adicipta Griya Sejati

2011 - sekarang  
Komisaris PT Karya Graha Cemerlang  
Komisaris PT Puriayu Lestari  
Direktur Utama PT Graha Bumi Mas Sejahtera

**J.Inawati Karjono, MBA – Komisaris Independen**

Warga Negara Indonesia, berusia 51 tahun. Bergelar Bachelor of Science dari Townson State University tahun 1991 dan Master of Business Administration dari University of Baltimore tahun 1993.

Tanggal Penunjukan sebagai Komisaris Utama adalah 7 Juni 2013 Beliau tidak mempunyai hubungan dengan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris lainnya serta pemegang saham lainnya

**Warinton Simanjuntak, S.E., S.H. – Direktur Utama**

Warga Negara Indonesia, berusia 55 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Ekonomi dari Sekolah Tinggi Ilmu Keuangan pada tahun 1995 dan Sarjana Hukum dari Universitas Indonesia Esa Unggul – tahun 2006

Tanggal Penunjukan sebagai Direktur Utama adalah 7 Juni 2013. Beliau tidak mempunyai hubungan dengan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris lainnya serta pemegang saham lainnya

Riwayat pekerjaan :

1985 – 1993 Pelaksana PT Agus Kontraktor  
1993 – 2002 Kepala Divisi PT Galata Guna  
2002 – 2003 Manager PT Panca Muara Jaya  
2003 – 2007 Manager PT Sinar Indojoya  
Manager PT Bekasi Asri Pemula  
Manager PT Karya Graha Cemerlang  
2007 – 2012 Komisaris Independen Perseroan  
2012 - 2013 Direktur Utama PT Graha Bumi Mas Jaya  
2013 -  
sekarang Direktur Utama Perseroan  
Komisaris PT Dian Kencana Permai

**Salomon Adiwarna Sp. – Direktur**

Warga Negara Indonesia, berusia 49 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Teknik Agrikultural dari Universitas Tanjungpura pada tahun 1995.

Tanggal Penunjukan sebagai Direktur adalah 7 Juni 2013 Beliau tidak mempunyai hubungan dengan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris lainnya serta pemegang saham lainnya

Riwayat pekerjaan

2009 – 2010 Presiden Direktur PT Saraswati Griya Lestari  
2010 – 2011 Chief Finance Officer PT Intiputra Fikasa  
2011 – sekarang Direktur Perseroan



**Ir. Ardiyanto, Jo – Direktur Independen**

Warga Negara Indonesia, berusia 44 tahun. Menyelesaikan pendidikan Sarjana Teknik Sipil dari Universitas Jakarta pada tahun 2006.

Tanggal Penunjukan sebagai Direktur Independen adalah 7 Juni 2013. Beliau tidak mempunyai hubungan dengan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris lainnya serta pemegang saham lainnya

Riwayat Pekerjaan :

2006 – 2007	Pimpinan Proyek PT Aneka Selera Jaya
2007 – 2008	Pimpinan Proyek PT Cipta Prima Karya Pratama
2009 – 2010	Pimpinan Proyek PT Sinar Indojoya Permai
2010 – 2011	Pimpinan Proyek PT Pamulang Graha Central Mas
2011 – sekarang	Direktur Independen Perseroan Direktur Utama PT Dian Kencana Permai Direktur PT Marga Jaya Konstruksi

**Sumber daya manusia**

Di samping membutuhkan modal yang kuat, agar dapat berhasil dalam industri properti Perseroan harus memiliki sumber daya manusia yang berkualitas baik dari segi pendidikan maupun moral. Selain itu Perseroan juga berusaha menciptakan suasana kerja yang dinamis dan kondusif dimana semua karyawan diharapkan akan memiliki rasa kebersamaan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan Perseroan. Dengan demikian diharapkan dalam jangka panjang hal tersebut dapat memupuk loyalitas dan meningkatkan rasa ikut memiliki di kalangan karyawan.

Per tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Perseroan dan anak perusahaan memiliki karyawan tetap sebanyak 50 orang dengan komposisi sebagai berikut:

**Komposisi Karyawan Tetap Berdasarkan Jenjang Jabatan**

Jabatan	2017			2016		
	Perseroan	KGC	PAL	Perseroan	KGC	PAL
	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah
Direksi	6	5	5	6	5	5
Manajer	5	6	5	5	6	5
Staf	7	7	4	7	7	4
Jumlah	18	18	14	18	18	14



### Komposisi Karyawan Tetap Berdasarkan Jenjang Pendidikan

Pendidikan	2017			2016		
	Perseroan	KGC	PAL	Perseroan	KGC	PAL
	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah	Jumlah
Pasca Sarjana	3	2	2	3	2	2
Sarjana	13	12	10	13	12	10
Akademi		1			1	
SMA	2	3	2	2	3	2
Jumlah	18	18	14	18	18	14

Perseroan dan anak perusahaan hingga saat ini tidak mempekerjakan karyawan kontrak dan juga tidak memiliki karyawan berkewarganegaraan asing.

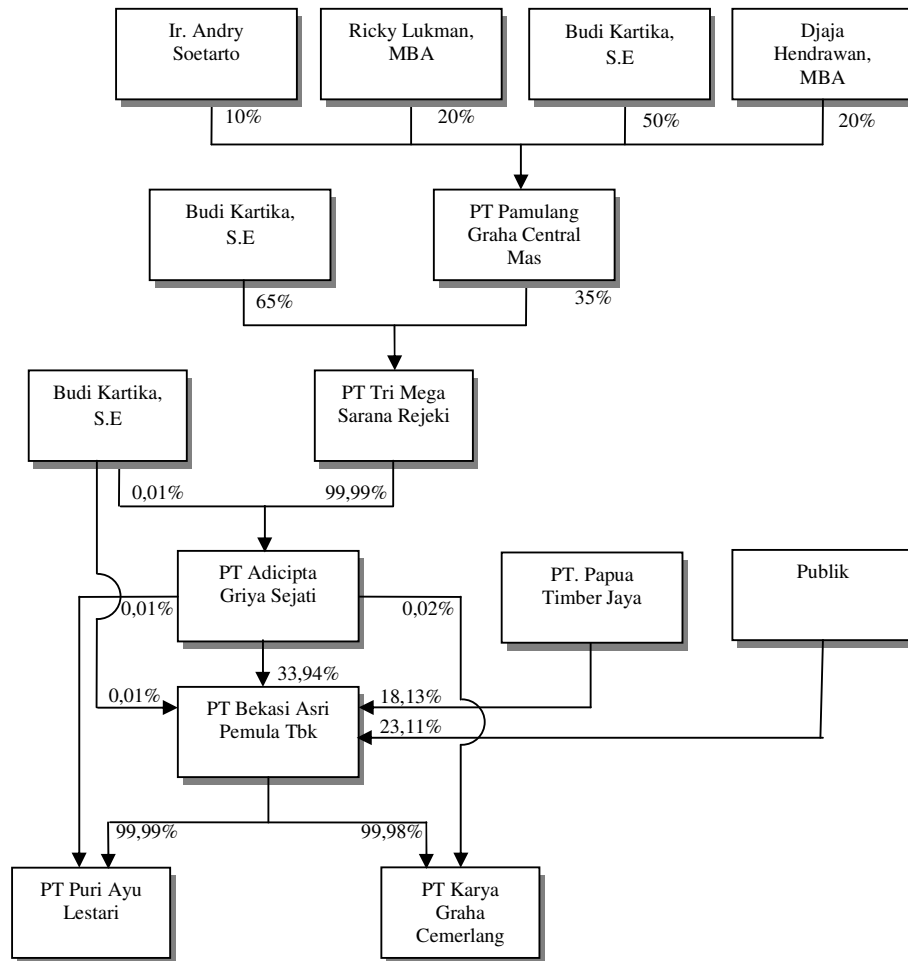
Manajemen pun memberikan kesempatan kepada seluruh karyawan untuk pengembangan kompetensi karyawan guna menunjang kinerja Perseroan, adapun biaya yang dikeluarkan untuk biaya pendidikan tersebut adalah Rp. 9.735.000,-.

### Komposisi Pemegang Saham Perseroan adalah sebagai berikut :

Keterangan	Jumlah Saham	Jumlah Nilai Nominal (Rp)	%
<b>Pemegang Saham yang memiliki 5% atau lebih :</b>			
- PT Adicipta Griyasejati	224.620.000	22.462.000.000	33,94
- PT Papua Timber Jaya	120.000.000	12.000.000.000	18,13
- Hendra Hasan Kustarjo	59.000.000	5.900.000.000	9,92
- Winston S.A.Sual	82.900.000	8.290.000.000	12,53
Total	486.520.000	48.652.000.000	74,52
<b>Direksi dan Komisaris yang memiliki Saham</b>			
- Ardyanto Jo	884.000	88.400.000	0,13
<b>Pemegang Saham yang memiliki 5% atau lebih :</b>			
- Masyarakat	174.380.520	17.438.052.000	25,35
<b>Jumlah Saham</b>	<b>661.784.520</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>100</b>



## Struktur Kepemilikan



### Data mengenai entitas anak

Perseroan memiliki anak perusahaan yaitu :

<u>Nama Perusahaan</u>	<u>Kegiatan usaha</u>	<u>Tahun Beroperasi</u>	<u>% Kepemilikan Langsung</u>	<u>Jumlah Asset</u>
PT Karya Graha Cemerlang	Real Estate (Alamanda Regency)	2003	99,98%	121.077.244.974
PT Puriayu Lestari	Real estate (Bumi Serpong Residence)	1991	99,99%	33.320.401.021

### Nama dan alamat entitas anak

- PT Karya Graha Cemerlang  
Nama Proyek : Alamanda Regency  
Alamat : Kp. Rawa Kalong RT 002/004, Karang Satria Tambun Utara, Bekasi
- PT Puri Ayu Lestari  
Nama Proyek : Bumi Serpong Residence  
Alamat : Pamulang Permai II RT 03/01 Pondok Benda Pamulang, Tangerang

Perseroan tidak memiliki Kantor cabang atau Kantor Perwakilan.



---

---

### ***Kronologis Pencatatan Saham***

Pada tanggal 19 Desember 2007, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (sebelumnya Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK)) No.S-6498/BL/2007 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana atas 150.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per lembar saham, dengan harga penawaran sebesar Rp150. Pada tanggal 14 Januari 2008, seluruh saham ini telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia.

Perseroan selalu berupaya untuk menjaga kepercayaan public dengan terus berusaha mengembangkan potensi tanah pengembang dengan pembangunan/perbaikan sarana prasarana. Di tahun mendatang Perseroan akan melakukan tindakan korporasi setelah mendapatkan persetujuan dari para pemegang saham dan pihak Otoritas Jasa Keuangan melalui informasi keterbukaannya.

### ***Pencatatan Efek lainnya***

Perseroan tidak memiliki bentuk efek lainnya, sehingga tidak ada pencatatan atas efek lainnya tersebut ataupun nama Bursa dimana efek lainnya dicatatkan.

### **Informasi Profesi Penunjang Pasar Modal :**

#### **Biro Administrasi Efek**

PT Adimitra Jasa Korpora  
Kirana Boutique Office  
Jl. Kirana Avenue III Blok F3 No. 5  
Kelapa Gading  
Jakarta 14250  
Telp : (021) 29745222  
Fax : (021) 29289961



## IKTHISAR DATA KEUANGAN PENTING

Informasi hasil usaha Perseroan dalam 3 tahun terakhir, sebagai berikut :

### LAPORAN LABA RUGI

	2017	2016	2015
	<i>(dalam jutaan rupiah)</i>		
<b>Keterangan</b>			
Penjualan	46.438	34.023	24.144
Laba bruto	31.335	23.425	16.393
Laba usaha	16.325	10.629	6.199
Laba sebelum pajak	13.244	1.961	1.332
Jumlah Laba Komprehensif	12.930	1.798	1.385
Laba Komprehensif yang dapat diadistribusikan pada pemilik entitas induk	13.209	1.818	1.204
pada kepentingan non pengendali	3	2	1
Laba Komprehensif yang dapat diadistribusikan pada pemilik entitas induk dan kepentingan non pengendali	12.930	1.798	1.385
Jumlah rata-rata saham yang beredar (juta saham)	661.785	661.785	661.785
Laba neto per saham	19,54	2.72	2,09

### NERACA

	2017	2016	2015
	<i>(dalam jutaan rupiah)</i>		
<b>Keterangan</b>			
Jumlah Aset	179.036	179,261	175.744
Jumlah Kewajiban	58.885	72,041	74.812
Modal kerja bersih	62.676	62.676	58.186
Jumlah Ekuitas	120.151	107,22	100.931





---

---

## RASIO-RASIO PENTING

### Rasio Pertumbuhan

	2017	2016	2015
<b><i>Pertumbuhan</i></b>			
Pendapatan Bersih	36,49%	40,91%	-46.86%
Beban Pokok Penjualan	42,51%	36,72%	-57.14%
Laba Kotor	33,77%	42,90%	0.00%
Beban Usaha	17,31%	25,51%	-19.58%
Laba usaha	53,58%	71,48%	-58.80%
Laba neto	619,02%	29,81%	-80.34%
Aktiva	-0,13%	2,00%	-24.30%
Kewajiban	-18,26%	-3,71%	-236.66%
Ekuitas	12,06%	6,23%	139.17%

### ***Profitabilitas***

Laba Kotor terhadap Penjualan Bersih	67,48%	68,85%	67.90%
Laba Usaha terhadap Penjualan Bersih	35,15%	31,24%	5.74%
Laba Neto terhadap Penjualan Bersih	27,84%	5,29%	5.74%
Laba Kotor terhadap Ekuitas	26,08%	21,85%	16.24%
Laba Usaha terhadap Ekuitas	13,59%	9,91%	6.14%
Laba Bersih terhadap Ekuitas	10,76%	1,68%	1.37%
Laba Kotor terhadap Jumlah Aktiva	17,50%	13,07%	9.33%
Laba Usaha terhadap Jumlah Aktiva	9,12%	5,93%	25.67%
Laba Bersih terhadap Jumlah Aktiva	7,22%	1,00%	0.79%

### ***Solvabilitas***

Jumlah Kewajiban terhadap Ekuitas	49,01%	67,19%	74.12%
Jumlah Kewajiban terhadap Jumlah Aktiva	32,89%	40,19%	42.57%

---



## Informasi Harga Saham

Perseroan melakukan pencatatan saham perdananya di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 Januari 2008.

Kode saham perseroan tercatat adalah BAPA

Harga saham perdana sebesar Rp. 150,-

Jumlah saham perdana sebanyak 650.000.000 lembar dengan harga nominal Rp. 100,-

Perseroan tidak mempunyai aksi korporasi seperti pemecahan saham, penggabungan saham, deviden saham, saham bonus.

Berikut adalah data harga saham untuk tahun 2017 dan 2016

Periode	2017		Akhir	Volume	2016		Akhir	Volume
	Harga rata - rata				Harga rata - rata			
	Tertinggi	Terendah			Tertinggi	Terendah		
Jan – Maret	89	50	85	69.981	52	50	51	779
April – Juni	142	116	123	949.087	52	50	51	440
Juli – Sept	117	96	100	1.125.234	53	50	774	638
Okt – Des	112	90	99	1.297.954	53	50	51	1.682

## Informasi mengenai obligasi

Perseroan tidak memiliki surat berharga seperti obligasi, sukuk, obligasi konversi yang masih beredar, oleh karena itu tidak ada informasi yang perlu disampaikan baik berupa tingkat suku bunga, tanggal jatuh tempo.



## ANALISIS DAN PEMBAHASAN OLEH MANAJEMEN

Dalam kurun waktu beberapa tahun terakhir, sektor properti di Indonesia mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Hal ini seiring dengan adanya peningkatan jumlah kelas menengah yang memiliki daya beli yang cukup tinggi dengan konsumsi domestik yang solid

Sebagai pengembang perumahan Perseroan berfokus pada segmen konsumen pada golongan menengah kebawah di wilayah Bekasi yaitu perumahan Taman Alamanda dan Alamanda Regency sedangkan untuk konsumen golongan menengah dan golongan menengah keatas Perseroan membangun rumah real estate yaitu perumahan Bumi Serpong Residence di wilayah Pamulang.

Sebagian besar pembeli rumah Perseroan, yang merupakan penduduk dengan tingkat pendapatan menengah dan bawah, bergantung pada fasilitas KPR untuk mendapat rumah produk Perseroan.

### **Tinjauan operasional :**

Hasil dari penjualan di proyek Perseroan tercermin sebagai berikut

Proyek	2017			2016		
	Penjualan	Unit terjual	Profitabilitas	Penjualan	Unit terjual	Profitabilitas
Taman Alamanda	338	2	(4.138)	2.103	158	(2.942)
Alamanda Regency	46.007	156	18.667	31.920	117	7.757
Bumi Serpong Residence			(1.599)			(3.017)
Total	46.345	158	12.930	34.023	275	1.798

Analisis dan pembahasan di bawah ini, khususnya untuk bagian-bagian yang menyangkut kinerja keuangan Perseroan, disusun berdasarkan laporan keuangan Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Helianto & Rekan dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tjahjadi & Tamara, seluruhnya menyatakan pendapat wajar tanpa pengecualian. Laporan keuangan Perseroan disusun berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia yang merupakan standar akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

### **Kinerja Keuangan Perseroan :**

Keterangan	2017	2016
	(dalam jutaan Rp)	
Jumlah Aset Lancar	129.367	132.741
Jumlah Aset Tidak Lancar	49.669	46.520
JUMLAH ASET	179.036	179.261
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	55.374	60.816
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	3.511	11.225
JUMLAH LIABILITAS	58.885	72.041
JUMLAH EKUITAS	120.151	107.220



### Aset

Perseroan memiliki aset lancar pada tahun 2017 sebesar Rp. 129,36 Milyar dimana dibandingkan tahun sebelumnya ( 2016 ) aset lancar Perseroan sebesar Rp. 132,74 Milyar.

Adapun nilai penurunan aset lancar Perseroan berasal dari aset real estate yang mengalami penurunan sebesar 2.53 Milyar atas pergerakan peningkatan omzet.

Aset tidak lancar pada tahun 2017 sebesar 49.67 Milyar sedangkan di tahun 2016 sebesar Rp. 46.52 Milyar sehingga total aset yang dimiliki Perseroan berakibat mengalami penurunan semula sebesar Rp. 179.03 Milyar sedangkan pada tahun 2016 sebesar Rp. 179,26 Milyar

### Liabilities

Liabilitas jangka pendek mengalami penurunan dimana pada tahun 2017 sebesar Rp. 55,37 Milyar sedangkan pada tahun 2016 sebesar Rp. 60.81 Milyar karena Perseroan melunasi pembayaran kepada sub kontraktor.

Liabilitas jangka panjang mengalami penurunan semula pada tahun 2016 sebesar Rp. 11,22 Milyar sedangkan pada 31 Desember 2017 sebesar Rp 3,51 Milyar karena Perseroan melakukan pelunasan atas hutang bank.

### Ekuitas

Saldo ekuitas per 31 Desember 2017 sebesar Rp. 120,15 Milyar sedangkan 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp. 107.22 Milyar yang terdiri dari modal ditempatkan dan disetor sebesar Rp 66.178 juta

### Kinerja keuangan Perseroan :

Keterangan	2017	2016
PENJUALAN	46.438	34.023
Biaya Pemasaran	(4.152)	(2.756)
Biaya Umum dan Administrasi	(9.305)	(8.189)
LABA BERSIH	12.930	1.798
LABA KOMPREHENSIF	12.930	1.798
Arus kas dari aktivitas operasi	12.884	1.348
Arus kas untuk aktivitas investasi	45	(33)
Arus kas dari aktivitas pendanaan	(13.637)	654

Hasil dari penjualan di proyek Perseroan tercermin sebagai berikut



## **Pertumbuhan Penjualan**

Penjualan konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp. 46.43 Milyar yang terdiri dari penjualan rumah di Taman Alamnda sebanyak 2 unit dan 156 unit rumah di Cluster Barcelona / Alamanda Regency.

Penjualan konsolidasi untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2016 adalah sebesar Rp. 34.02 Milyar yang terdiri dari penjualan rumah/sewa kios di Taman Alamanda sebanyak 158 unit kios/rumah di pasar bersih Alamanda, Alamanda Regency dan di Cluster Barcelona sebanyak 117 unit rumah

## **Beban Pokok Penjualan**

Beban pokok penjualan adalah biaya-biaya yang berhubungan dengan pembangunan rumah untuk dijual yang meliputi antara lain biaya tanah, biaya bangunan, biaya alokasi sarana dan prasarana serta biaya perolehan terkait lainnya untuk menyelesaikan rumah sampai siap untuk dijual.

## **Beban usaha**

Beban usaha yang terdiri dari beban pemasaran dan beban administrasi dan umum serta biaya pajak final untuk tahun 2017 mengalami kenaikan dibandingkan ditahun sebelumnya, adapun nilai biaya tersebut adalah 15 Milyar dan untuk 2016 sebesar Rp.12.79 Milyar. Komponen terbesar dari beban pemasaran adalah beban untuk promosi dan komisi penjualan

## **Laba Neto**

Laba neto untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebesar Rp 12.93 Milyar. Sedangkan Laba neto 2016 adalah sebesar Rp 1.79 Milyar

## **Arus Kas dari Aktivitas Operasi**

Kas bersih dari aktivitas operasi dari tahun ke tahun berturut-turut adalah sebesar Rp. 12.88 Milyar dan Rp.-1.34 Milyar, masing-masing untuk tahun 2017 dan tahun 2016. Arus kas yang keluar menggambarkan bahwa Perseroan mengeluarkan kas untuk pembangunan sarana dan prasarana sehingga arus kas keluar untuk pembayaran ke pemasok, pembayaran bunga serta pembayaran pajak. Sementara itu, arus kas masuk yang merupakan pembayaran atas rumah yang dijual.

## **Arus Kas dari Aktivitas Investasi**

Penggunaan dana untuk aktivitas investasi adalah sebesar Rp. 45.77 Juta dan Rp. -32.8 Juta, untuk tahun 2017 dan tahun 2016. Perubahan ini berasal dari perolehan aset tetap

## **Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan**

Arus kas dari aktivitas pendanaan dalam tahun 2017 dan tahun 2016 adalah masing-masing sebesar Rp -13.63 Milyar dan Rp. 654 Juta. Perubahan nilai ini berasal dari penerimaan pinjaman bank ataupun pembayaran hutang bank

## **Solvabilitas dan Rentabilitas**

Kemampuan membayar hutang baik hutang jangka pendek maupun jangka panjang. Solvabilitas diukur dengan membandingkan jumlah kewajiban Perseroan dengan jumlah aktiva perseroan.

Menurut laporan keuangan konsolidasi 31 Desember 2017 dan 2016, adalah sebesar 32.89 % dan 40.19 %

Perseroan telah bekerjasama dengan pihak Bank Tabungan Negara atas Kredit Kepemilikan Rumah untuk nilai piutang KPR yang belum diterima, dan Perseroan berpendapat semua piutang usaha tersebut dapat tertagih seiring dengan pembangunan dan penjualan yang terjadi dalam jangka waktu dibawah 1 tahun. Oleh karena itu Managemen group berpendapat bahwa tidak ada cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk untuk piutang usaha karena piutang dapat tertagih dan tidak turun nilainya pada tahun 2017 dan 2016.

Imbal Hasil Aktiva (*Return on Asset*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih dari perputaran aktivanya.

Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap aktiva Perseroan. Imbal Hasil Aktiva Perseroan untuk periode yang berakhir pada 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebesar 7,22 % dan 1.0 %



Imbal Hasil Ekuitas (*Return on Equity*) adalah rasio yang menggambarkan kemampuan Perseroan menghasilkan laba bersih bagi para pemegang sahamnya.

Rasio ini diukur dengan membandingkan antara laba bersih terhadap jumlah ekuitas.

Imbal Hasil Ekuitas Perseroan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebesar 10,76 % dan 1,67 %

**Struktur Permodalan**, Perseroan membiayai kebutuhan modal melalui dana yang dihasilkan dari operasional penjualan dan sebagian pembiayaan dari pihak bank. Berdasarkan kebijaksanaan manajemen kebutuhan utama modal perseroan diperuntukan untuk membeli tanah, pengembangan / pembangunan perumahan dan sarana-prasarana.

Modal dasar 2 Milyar lembar dengan nominal Rp.100 dan modal ditempatkan dan disetor penuh 661.784.520 lembar.

#### **Ikatan material untuk investasi**

Ikatan investasi belanja modal bertujuan untuk mengoptimalkan kinerja Perseroan dimana sumber dana dalam rangka pembiayaan belanja modal tersebut berasal dari pembagian laba Perseroan yang terakumulasi dalam laba ditahan.

Perseroan dalam melakukan kegiatan usahanya menggunakan mata uang rupiah untuk transaksi jual pembelian bahan pembangunan rumah sampai transaksi penjualan produknya.

#### **Ikatan material untuk barang modal**

Selama tahun 2017 tidak terdapat ikatan yang material untuk investasi barang modal Perseroan.

Untuk membangun rumah sederhana nan sehat dengan program KPR harga jual rumah bersubsidi pemerintah senilai Rp. 141 juta yang berlaku di proyek Taman Alamanda dan Alamanda Regency

Diawal tahun buku manajemen telah memasang target untuk mendorong tercapainya penjualan proyek yang maksimal yaitu Cluster Barcelona dan menyelesaikan pembangunan pasar bersih Alamanda yang berlokasi di Bekasi Timur, akan tetapi kondisi perekonomian kitapun mengalami pasang surut seperti adanya perubahan harga bahan bakar, kenaikan upah minimum pekerja, yang berdampak pula pada pergeseran waktu penyelesaian pembangunan proyek pasar bersih alamanda tersebut.

Untuk di tahun mendatang Perseroan menargetkan penjualan akan peningkatan minimal 5% dari tahun buku terakhir ini.

#### **Informasi mengenai fakta material**

Perseroan tidak memiliki informasi dan atau fakta material yang terjadi setelah tanggal laporan akuntan sehingga tidak berdampak terhadap kinerja dan resiko usaha di masa mendatang.

#### **Prospek Usaha**

Perseroan melihat prospek usaha bisnis properti dipengaruhi oleh dua faktor yaitu dari kondisi makro ekonomi dan lingkungan internal Perseroan. Jumlah masyarakat yang masuk dalam masyarakat menengah akan terus bertambah dan ini akan memberikan dampak positif bagi bisnis properti Perseroan.

Kebutuhan atas rumah tinggal ditingkat pertumbuhannya serta meningkatnya urbanisasi juga akan mendorong permintaan produk properti, terutama di kota-kota besar. Namun demikian, Perseroan juga mencermati beberapa faktor yang dapat mempengaruhi penurunan terhadap permintaan, seperti tingkat suku bunga, terutama untuk pasar menengah dan menengah bawah yang banyak memanfaatkan KPR. Kenaikan suku bunga akan berdampak pada permintaan produk properti melambat, karena kecenderungan pasar untuk menunda pembelian properti untuk sementara waktu sambil menunggu kondisi pasar membaik.. Selain tingkat bunga, faktor lain yang dapat berdampak terhadap penurunan permintaan adalah, kenaikan tarif dasar listrik dan penurunan harga komoditi, yang akan mendorong kenaikan biaya konstruksi dan berakibat pada penurunan daya beli masyarakat., Perseroan terbukti telah menciptakan kepercayaan konsumen atas produk properti yang ditawarkan Perseroan. Perseroan berkeyakinan sektor properti di Indonesia masih akan terus berkembang dan mempunyai prospek yang menjanjikan.





### **Aspek pemasaran**

Guna mendorong pertumbuhan Perseroan di masa depan, Perseroan telah melakukan berbagai langkah di bidang pemasaran sebagai berikut:

- Membuka jaringan pemasaran baru maupun memperluas jaringan marketing yang sudah ada melalui teknologi informasi, media sosial seperti maupun *website*
- Bekerjasama dengan pihak bank, agen properti, penghuni dalam memasarkan berbagai produk Perseroan;
- Menggunakan strategi promosi yang efektif dan tepat sasaran yang meliputi: pemasangan iklan sekaligus memberi informasi terkini kepada pelanggan maupun calon pelanggan, melakukan pameran di mal-mal sesuai dengan *market target*,

### **Kebijakan deviden**

Perseroan merencanakan untuk membayar deviden kas kepada seluruh Pemegang Saham sekurang-kurangnya sekali dalam setahun. Besarnya deviden yang akan dibagikan dikaitkan dengan keuntungan Perseroan pada tahun buku yang bersangkutan dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan keuangan Perseroan dan tanpa mengurangi hak Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan.

Pada tahun buku 2017 Perseroan tidak membagikan deviden sehubungan dengan rencana pembentukan alokasi dana untuk pencarian lahan baru.

### **Kepemilikan saham oleh karyawan**

Perseroan tidak memiliki program kepemilikan saham oleh karyawan dan/atau manajemen yang dilaksanakan perusahaan.

**Dana hasil Penawaran Umum** ini telah digunakan oleh Perseroan dengan cara mengalokasikan ke masing-masing proyek sesuai dengan prosentasi yang telah ditetapkan semula.

Sehingga pada akhir Juni 2009 dana tersebut telah terserap penuh serta dipergunakan untuk pembayaran kepada kontraktor sebagai upaya pengembangan pembangunan rumah maupun infrastruktur di semua proyek. Rincian penggunaan dana tersebut seperti dibawah ini :

	Dalam jutaan
Dana Hasil Penawaran Umum	22,500
Biaya Emisi	<u>1,296</u>
Jumlah dana	21,204
Realisasi Penggunaan Dana	
Perumahan Taman Alamanda	4,241
Perumahan Alamanda Regency	8,481
Perumahan Bumi Serpong Residence	<u>8,482</u>
Jumlah penggunaan	<u>21,204</u>
Selisih	

### **Informasi material mengenai investasi, ekspansi, divestasi, akuisisi atau restrukturisasi hutang/modal**

Dalam kegiatan normal operasional ditahun 2017 ini Perseroan tidak mempunyai informasi material mengenai investasi, ekspansi, divestasi, akuisisi atau restrukturisasi hutang/modal. Manajemen berpendapat bahwa informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya sudah dilakukan secara maksimal.

### **Informasi transaksi material yang mengandung benturan kepentingan transaksi dengan pihak afiliasi**

Perseroan tidak memiliki informasi material yang mengandung benturan kepentingan dan / atau transaksi dengan pihak afiliasi. sehubungan dengan kegiatan usahanya yang berkaitan realisasi transaksi pada periode yang berjalan.

### **Perubahan peraturan perundang-undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perseroan.**

Selama tahun 2017, tidak terdapat perubahan peraturan perundang undangan yang berpengaruh signifikan terhadap Perseroan dan dampak terhadap Perseroan.

### **Perubahan kebijaksanaan akuntansi yang diterapkan Perseroan pada tahun buku terakhir**

Perseroan pun tidak melakukan perubahan kebijaksanaan akuntansi yang diterapkan perusahaan pada tahun buku yang berakhir ini.



## TATA KELOLA PERUSAHAAN

Keberhasilan Perseroan dalam mengemban misi, meraih visi serta menciptakan budaya perusahaan dapat tercapai melalui penerapan tata kelola perusahaan yang baik atau *Good Corporate Governance (GCG)* secara konsisten.

Kami senantiasa menerapkan tata kelola perusahaan yang baik dengan memastikan bahwa standar mengenai transparansi dan data yang dapat dipertanggungjawabkan, juga dengan memperkuat nilai-nilai perusahaan dan kode tata laku dalam semua kegiatan dan hubungan kami dengan para pihak yang berkepentingan, baik internal maupun eksternal

Sesuai dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas yang berlaku di Indonesia dan Anggaran Dasar Perusahaan, Organ tertinggi dalam pengambilan keputusan Perusahaan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, yang menunjuk para anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi.

### Uraian mengenai Direksi

Dewan Direksi bertanggung jawab untuk kegiatan dan aset Perusahaan, dan bertugas merumuskan serta melaksanakan strategi untuk mencapai tujuan Perusahaan. Direksi harus selalu melayani kepentingan Perusahaan dan pemegang saham, dan pihak yang berkepentingan lainnya. Tanggung jawab Dewan juga mencakup tanggung jawab untuk memastikan penerapan tata kelola perusahaan yang baik dalam semua kegiatan Perusahaan.

Perseroan memiliki satu Direksi Utama dan dua anggota Direksi yang diangkat dan diberhentikan oleh Rapat Umum Pemegang Saham. Dewan Direksi bertanggung jawab untuk mengikuti setiap perkembangan baru dalam industri, termasuk perubahan dalam peraturan dan standar akuntansi, serta bidang terkait lainnya seperti manajemen, kepatuhan dan praktik lingkungan, pengembangan kompetensi kebutuhan Direksi dalam kaitannya dengan tujuan Perusahaan dinilai secara teratur, dan setiap kesenjangan ditangani melalui berbagai pelatihan dan kesempatan pengembangan.

Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, Direksi bersama Dewan Komisaris menetapkan suatu Pedoman pelaksanaan kerja (*Charter*) yang disusun berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Undang-Undang No. 40/2007 tentang Perusahaan Terbatas. Hal ini dimaksudkan agar Direksi dapat mengelola perusahaan secara efisien, efektif, transparan, kompeten, independen, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga dapat diterima oleh semua pihak yang berkepentingan dan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan Keputusan Serkuler Komite Nominasi dan Remunerasi tanggal 19 Mei 2016, menyetujui penetapan total honorarium Dewan Komisaris dan Dewan Direksi meningkat tidak lebih dari 5 % dibandingkan tahun sebelumnya. Adapun hasil remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi pada tahun 2017 adalah sebesar Rp. 1.321.600.000

Rapat Dewan Komisaris dan Direksi selalu dilaksanakan baik secara rutin maupun temporer, guna mengantisipasi secara tepat dan akurat setiap perkembangan yang terjadi berkaitan dengan Perseroan. Ditahun 2017 telah dilakukan 3 ( tiga ) kali Rapat Dewan Komisaris dan Direksi. Yang secara lengkap dihadiri oleh para Komisaris dan para Direksi.

Tabel dibawah ini menunjukkan aktivitas rapat yang dijalankan oleh Dewan Komisaris dan Dewan Direksi :

Nama	Frekuensi	Kehadiran
Warinton Simanjuntak,SE,SH	12	12
Salomon Adiwarna.Sp	12	12
Ir. Ardiyanto, Jo	12	12



Nama	Frekuensi	Kehadiran
Djaja Hendrawan,MBA	3	3
Ir, Andry Soetarto	3	3
J.Inawati MBA	3	3
Warinton Simanjuntak,SE,SH	3	3
Salomon Adiwarna.Sp	3	3
Ir. Ardiyanto, Jo	3	3

Minimal satu kali setahun diadakan program pelatihan yang selaras dengan perundang-undangan dibidang pasar modal juga dilakukan oleh Perseroan untuk meningkatkan kinerja dan kompetensi Direksi Perseroan agar selalu patuh dan sesuai dengan peraturan khususnya Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan peraturan Bursa Efek Indonesia.

#### **Uraian mengenai Dewan Komisaris**

Dewan Komisaris bertanggung jawab mengawasi Direksi, dan berwenang untuk meminta klarifikasi atau penjelasan dari tindakan dan kebijakan Direksi jika diperlukan, serta untuk memberikan arahan dan saran kepada Direksi mengenai pelaksanaan atas tanggung jawab tersebut.

Dewan Komisaris menetapkan suatu Pedoman pelaksanaan kerja (*Charter*) yang disusun berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan dan Undang-Undang No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas yang di antaranya meliputi: pengangkatan dan pemberhentian Dewan Komisaris beserta masa jabatannya, struktur dan kedudukan Dewan Komisaris dalam Perseroan, tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris serta pembagian tugas dari masing-masing Dewan Komisaris, hubungan Dewan Komisaris dengan Direksi, dan evaluasi kinerja Dewan Komisaris.

Tabel dibawah ini menunjukkan aktivitas rapat yang dijalankan oleh Dewan Komisaris

Nama	Frekuensi	Kehadiran
Djaja Hendrawan,MBA	6	6
Ir, Andry Soetarto	6	6
J.Inawati MBA	6	6

Dewan Komisaris juga mengawasi pelaksanaan tata kelola perusahaan yang baik dalam Perusahaan, dengan bantuan Komite Audit.

Guna memantau efektivitas penerapan GCG yang dilaksanakan Perseroan Dewan Komisaris dapat mengikuti program pelatihan agar selalu dapat memberikan nasihat atau pertimbangan lainnya mengenai isu-isu material kepada Direksi,

Para Komisaris diangkat oleh Rapat Umum Pemegang Saham untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan Anggaran Dasar Perusahaan

Berdasarkan Komite Nominasi dan Remunerasi menyetujui penetapan total honorarium Dewan Komisaris dan Dewan Direksi pada tahun 2017 adalah sebesar Rp. 1.321.600.000

Pemberian tersebut telah sesuai dengan prosedur penerapan remunerasi dengan melihat dari tugas dan tanggung jawabnya,

Perseroan memiliki kriteria untuk penentuan Komisaris Independen atas dasar keahlian penguasaan bidang hukum,pemahaman peraturan perusahaan masuk bursa,pemahaman dibidang bisnis property,dan tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan pengurus perusahaan,



### **Rapat Umum Pemegang Saham**

Pada Mei 2017 Perseroan mengadakan RUPS tahunan dengan hasil keputusan RUPS sebagai berikut :

1. Menyetujui Laporan Direksi tentang jalannya Perseroan berikut Laporan mengenai Tugas Pengawasan Dewan Komisaris untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016.
2. Mengesahkan Laporan Keuangan Tahunan yang didalamnya terdiri dari Neraca dan Perhitungan Laba Rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2016
3. Memberikan kuasa kepada Direksi untuk menunjuk Kantor Akuntan Publik selaku Auditor Independen untuk melaksanakan audit, pengungkapan serta penyajian laporan keuangan pada periode berikutnya.
4. Memberikan pembebasan, pemberesan dan pelepasan tanggung jawab sepenuhnya (acquit et discharge) kepada anggota Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka lakukan sejauh tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan.

### **Assessment anggota Dewan Komisaris dan atau Direksi**

Prosedur pelaksanaan assessment atas kinerja anggota Dewan Komisaris dan Direksi dilakukan pada pertemuan terakhir disetiap tahunnya dengan meninjau kembali sistem prosedur, kepatuhan atas peraturan ataupun setiap langkah kebijaksanaan Perseroan serta peran serta dari Komisaris Independen

### **Komite Nominasi dan Remunerasi**

Komposisi dan Struktur Keanggotaan

Komite Nominasi dan Remunerasi terdiri dari seorang Ketua ( dari Komisaris Independen) merangkap anggota dan 2 (dua) orang anggota, salah satu anggota Komite setingkat Direktur atau General Manager Perseroan dalam bidang Sumber Daya Manusia atau dari pihak luar Perseroan yang memiliki pengalaman dalam bidang Sumber Daya Manusia Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi diangkat dan diberhentikan berdasarkan keputusan rapat Dewan Komisaris

Tata Cara dan Prosedur Kerja

Komite Nominasi dan Remunerasi bertugas untuk menyusun struktur remunerasi bagi anggota Direksi dan Dewan Komisaris, yang meliputi gaji, honorarium, insentif dan tunjangan tetap maupun variabel bertugas melakukan evaluasi struktur, kebijakan dan besaran remunerasi paling kurang 1 (satu) kali dalam setahun, bertugas menyusun kebijakan remunerasi bagi anggota Direksi dan Dewan Komisaris, menyusun besaran atas remunerasi bagi anggota Direksi dan Dewan Komisaris, menyelenggarakan rapat Komite Nominasi dan Remunerasi secara berkala, dan sedikitnya 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan

Masa jabatan anggota Komite Nominasi dan Remunerasi adalah untuk 5 (lima) tahun dan dapat dipilih untuk 1 (satu) masa jabatan berikutnya

### **Komite Audit**

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan tentang Komite Audit yang mensyaratkan bahwa Komite Audit sedikitnya terdiri dari 3 (tiga) anggota, satu diantaranya adalah Komisaris independen yang bertindak sebagai ketua, sementara dua anggota lainnya harus merupakan pihak independen, minimal satu diantaranya harus memiliki keahlian dalam bidang akuntansi dan/atau keuangan.

Untuk memenuhi syarat independensi tersebut, anggota Komite bukan sebagai pejabat eksekutif Kantor Akuntan Publik yang memberikan jasa audit dan/atau jasa non-audit kepada Perseroan

Komite Audit terdiri dari tiga orang yaitu :

- |         |   |
|---------|---|
| Ketua   | : J. Inawati, MBA<br>Bachelor of Science dari Townson State University tahun 1991 dan Master of Business Administration dari University of Baltimore tahun 1993 |
| Anggota | : Petrus Bambang Priyatno<br>Sarjana Ekonomi dari STIMI Malang  |
| Anggota | : Fahri Maulana, SE<br>Sarjana Ekonomi dari Universitas Esa Unggul  |



Komite Audit diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan dan melaksanakan fungsinya sejak terbentuknya Piagam Audit pada bulan Juli 2008 yang telah disetujui oleh Dewan Komisaris.

Komite Audit memiliki tugas dan tanggung jawab paling sedikit meliputi:

- a. Melakukan penelaahan atas informasi keuangan yang akan dikeluarkan Emiten atau Perusahaan Publik kepada publik dan/atau pihak otoritas antara lain laporan keuangan, proyeksi, dan laporan lainnya terkait dengan informasi keuangan Emiten atau Perusahaan Publik;
- b. Melakukan penelaahan atas ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kegiatan Emiten atau Perusahaan Publik;
- c. Memberikan pendapat independen dalam hal terjadi perbedaan pendapat antara manajemen dan Akuntan atas jasa yang diberikannya;
- d. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai penunjukan Akuntan yang didasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan, dan imbalan jasa;
- e. Melakukan penelaahan atas pelaksanaan pemeriksaan oleh auditor internal dan mengawasi pelaksanaan tindak lanjut oleh Direksi atas temuan auditor internal;
- f. Melakukan penelaahan terhadap aktivitas pelaksanaan manajemen risiko yang dilakukan oleh Direksi, jika Emiten atau Perusahaan Publik tidak memiliki fungsi pemantau risiko di bawah Dewan Komisaris;
- g. Menelaah pengaduan yang berkaitan dengan proses akuntansi dan pelaporan keuangan Emiten atau Perusahaan Publik;
- h. Menelaah dan memberikan saran kepada Dewan Komisaris terkait dengan adanya potensi benturan kepentingan Emiten atau Perusahaan Publik

Komite Audit yang ditelah ditetapkan untuk periode 5 tahun ini, pada tahun 2017 telah melaksanakan 4 ( empat ) kali pertemuan dimana dalam pertemuan tersebut dibahas hal-hal yang menjadi perhatian Komisaris seperti informasi keuangan Perseroan, ketaatan terhadap peraturan yang berlaku.

Berdasarkan atas kajian dalam pertemuan disebutkan bahwa laporan berkala dari audit internal tidak ada kelemahan yang material dalam pengendalian internal Perseroan dan prosedur administrasi dan akuntansi telah ditingkatkan oleh Perseroan.

Tabel berikut menunjukkan aktivitas rapat yang dijalankan oleh Komite Audit :

Nama	Frekuensi	Kehadiran
J.Inawati	4	4
Petrus Bambang Priyatno	4	4
Fahri Maulana	4	4

Peran Komite Audit adalah memberi pendapat professional yang lebih independen kepada Dewan Komisaris dan membantu Dewan Komisaris dalam fungsi mengawasi kinerja Perseroan dan anak perusahaan.

Setiap hasil rapat Komite Audit segera disampaikan kepada Dewan Komisaris agar dapat dibahas oleh Dewan Komisaris dan Direksi.

Dalam melaksanakan fungsi ini, Komite memiliki akses penuh terhadap semua catatan data dan informasi yang berkaitan dengan Perusahaan serta aset dan karyawannya. Komite Audit mendukung manajemen risiko dengan mengawasi identifikasi risiko, menilai laporan audit internal dan eksternal untuk memastikan bahwa semua risiko dan pengendalian perusahaan telah dilaksanakan, dan memastikan bahwa Manajemen telah menerapkan semua tindakan yang terkait dengan manajemen risiko yang direkomendasikan baik oleh audit internal dan eksternal.

Komite juga melakukan pengawasan terhadap tata kelola perusahaan secara umum dengan memonitor kepatuhan Perusahaan terhadap Kode Tata Laku dan peraturan peraturannya terkait lainnya, mengidentifikasi masalah masalah yang dapat mempengaruhi kinerja Perusahaan



### **Sekretaris Perusahaan**

Sebagaimana diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 35/POJK.04/2014 pada tanggal 08 Desember 2014, fungsi Sekretaris Perusahaan meliputi, antara lain,

- a. Memberi perkembangan pasar modal khususnya peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Pasar Modal
- b. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal
- c. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan yang meliputi
  1. Keterbukaan informasi kepada masyarakat, termasuk ketersediaan informasi pada Situs Web Emiten atau Perusahaan Publik
  2. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan tepat waktu
  3. penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham
  4. penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris
  - 5 pelaksanaan program orientasi terhadap perusahaan bagi Direksi dan/atau Dewan Komisaris
- d. sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemegang saham Emiten atau Perusahaan Publik, Otoritas Jasa Keuangan, dan pemangku kepentingan lainnya

Perseroan memiliki sekretaris perusahaan yaitu Dharmawati, Sarjana Ekonomi Universitas Atma Jaya, Jakarta Sekretaris perusahaan berhubungan dengan pihak-pihak yang berkepentingan, tugasnya antara lain memsatkan bahwa laporan diberikan secara berkala kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Bursa Efek Indonesia, informasi ini diberikan dalam waktu yang tepat bagi para investor, analis dan masyarakat umum. Tanggung jawab internal lainnya antara lain penyelenggaraan Rapat Tahunan dan Rapat Luar Biasa Pemegang Saham, paparan publik, konperensi pers, Rapat Dewan Komisaris dan Komite Audit dan rapat perusahaan lainnya, pengarsipan dokumen perusahaan termasuk Daftar Pemegang Saham, Notulen Rapat Umum Pemegang Saham, Notulen rapat Direksi, mengatur persiapan dan distribusi laporan tahunan.

### **Pengendalian dan Pengawasan Intern**

Hasil dari penerapan prosedur standar operasional diharapkan memberikan arahan terhadap kepatuhan, efektivitas dan efisien kerja dalam pengawasan dan pemeriksaan juga memberikan opini dan masukan independen dalam hal pengembangan proyek bisnis baru.

Salah satu bentuk pengendalian internal adalah dengan telah dibentuknya Unit Audit

### **Unit Audit Internal**

Perseroan memiliki Unit Audit Internal dimana Fahri Maulana, SE sebagai kepala Divisi Audit Internal Divisi Internal Audit Perseroan dipimpin oleh Kepala Unit Internal Audit yang diangkat dan diberhentikan oleh Direktur Utama atas Persetujuan Dewan Komisaris

Dalam struktur organisasi audit internal berada di bawah Direktur Utama yang harus mempertahankan sikap profesional dan independent dalam setiap pekerjaan.

Piagam Audit adalah dokumen formal yang berisikan pengakuan keberadaan dan komitmen pimpinan atas berfungsinya suatu unit pengawasan internal atau satuan pengawasan internal disebuah organisasi atau badan hukum

Piagam audit yang telah ditandatangani akan dijadikan dasar keberadaan dan pelaksanaan tugas-tugas pengawasan para internal audit dan akan disosialisasikan agar diketahui oleh para karyawan dan para pihak lain yang berkaitan agar dapat tercapai saling pengertian dan kerjasama yang baik.

Pada tahun 2017 Unit Audit internal telah melaksanakan tugasnya berupa penyusunan rencana audit internal tahunan atas pemeriksaan Operasional Audit dan Financial dan Reporting audit. dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko, memberikan nasihat mengenai cara untuk meningkatkan efisiensi dalam mengevaluasi keseluruhan aktivitas operasional usah, memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan

Laporan hasil pemeriksaan audit wajib dilaporkan kepada Komite Audit secara periodik.,





Tugas-tugas dan tanggung jawab UAI Perseroan adalah sebagai berikut:

- (a) menyusun dan melaksanakan rencana Audit Internal tahunan;
- (b) menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian internal dan sistem manajemen risiko sesuai dengan kebijakan perusahaan;;
- (c) melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektivitas di bidang keuangan, akuntansi, operasional, sumber daya manusia, pemasaran, teknologi informasi, dan kegiatan lainnya;
- (d) untuk memberikan nasihat mengenai cara untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dari sektor-sektor yang dinyatakan dalam ayat (c);
- (e) memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkat manajemen;
- (f) membuat laporan hasil audit dan menyampaikan laporan tersebut kepada Presiden Direktur, Dewan Komisaris dan Komite Audit;
- (g) memantau, menganalisis dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan;
- (h) bekerja sama dengan Komite Audit;
- (i) menyusun program untuk mengevaluasi mutu kegiatan audit internal yang dilakukannya; dan
- (j) melakukan pemeriksaan khusus apabila diperlukan.

Kewenangan UAI Perseroan adalah sebagai berikut:

- (a) mengakses seluruh informasi yang relevan tentang perusahaan terkait dengan tugas dan fungsinya;
- (b) melakukan komunikasi secara langsung dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit serta anggota dari Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit;
- (c) mengadakan rapat secara berkala dan insidental dengan Direksi, Dewan Komisaris, dan/atau Komite Audit; dan
- (d) melakukan koordinasi kegiatannya dengan kegiatan auditor eksternal

#### **Akuntan publik**

Akuntan publik sebagai akuntan yang independen telah melakukan tugasnya untuk memeriksa laporan keuangan tahunan satu kali setiap tahunnya mulai periode tahun 2017 dan 2016 ini.

Berhubung manajemen mempunyai dua anak perusahaan maka untuk fee yang diberikan adalah berdasarkan entitasnya, adapun untuk fee secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 270 juta

Adapun bentuk jasa lainnya manajemen belum melakukan audit secara khusus.

Manajemen percaya sepenuhnya bahwa dalam rangka mengawasi operasional dan juga mengamankan kekayaan Perusahaan, diperlukan sistem pengendalian internal sebagai alat bantu. Sistem pengendalian internal tersebut dinyatakan dalam bentuk kebijakan dan prosedur yang jelas sehingga mampu secara efektif melakukan fungsi pengendalian sekaligus meminimalisasi risiko yang mungkin timbul.

#### **Pengendalian intern**

Perseroan terus menerapkan system pembenahan secara kesinambungan agar seluruh karyawan dapat memahami masalah dan mengurangi risiko bisnis yang dihadapi oleh Perseroan.

Dalam penerapan prosedur standar operasional akan menghasilkan arahan terhadap kepatuhan,efektivitas dan efisien kerja dalam pengawasan dan pemeriksaan juga memberikan opini dan masukan independen dalam hal pengembangan proyek bisnis baru.

Menurut COSO framework, Pengendalian Internal terdiri dari 5 komponen yang saling terkait, yaitu:

- Control Environment

*Control Environment* merupakan dasar komponen Pengendalian Internal yang menyediakan arahan bagi organisasi dan mempengaruhi kesadaran pengendalian dari orang-orang yang ada di dalam Perusahaan. Beberapa faktor yang berpengaruh di dalam *Control Environment* antara lain integritas dan nilai etik, komitmen terhadap kompetensi, Direksi dan Komite Audit, gaya manajemen dan gaya operasi, struktur organisasi, pemberian wewenang dan tanggung jawab, praktik dan kebijakan SDM.

- Risk Assessment

*Risk Assessment* menganalisa risiko yang relevan untuk mencapai tujuannya, membentuk suatu dasar untuk menentukan bagaimana risiko harus dikelola.

- Control Activities



*Control Activities* memastikan bahwa tindakan yang diperlukan untuk menanggulangi risiko dalam pencapaian tujuan Perusahaan.

- Information and Communication

Menyediakan informasi yang relevan dalam pelaporan keuangan yang meliputi sistem akuntansi yang berisi metode untuk mengidentifikasi, menggabungkan, menganalisa, mengklasifikasi, mencatat, dan melaporkan transaksi serta menjaga akuntabilitas asset dan kewajiban. Informasi yang bersangkutan harus diidentifikasi, tergambar dan terkomunikasi dalam sebuah *form* dan *timeframe* yang memungkinkan orang-orang menjalankan tanggung jawabnya.

### **Manajemen risiko**

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Perseroan tidak terlepas dari berbagai macam risiko yang dapat mempengaruhi kinerja keuangan. Risiko berikut bersifat material yang dihadapi Perseroan antara lain:

- Risiko Ekonomi:

Industri properti memiliki risiko terhadap fluktuasi makro ekonomi. Perubahan inflasi, suku bunga dan nilai tukar mata uang secara langsung dan/tidak langsung dapat mempengaruhi usaha perusahaan. Untuk itu, secara konsisten Perusahaan senantiasa memantau situasi ekonomi global dan nasional.

- Risiko Politik:

perubahan dalam situasi politik dapat mempengaruhi kegiatan Perusahaan. Seperti misalnya diberlakukannya perundang-undangan baru yang menimbulkan dampak terhadap industri properti. Ketidakstabilan politik juga dapat mengakibatkan menurunnya kepercayaan konsumen yang dapat memberikan pengaruh negatif pada segmen penjualan. Untuk mengantisipasi hal itu Perseroan berusaha memberikan pelayanan prima dan melengkapi fasilitas penunjang yang lengkap sesuai dengan kebutuhan pelanggan.

- Risiko Teknis: industri properti berisiko terhadap fluktuasi harga bahan bangunan. Pada interval waktu antara dimulainya dan berakhirnya suatu proyek pembangunan, biaya konstruksi dapat meningkat sehingga menyebabkan berkurangnya laba Perusahaan. Melonjaknya harga pembelian tanah juga dapat berdampak pada kegiatan Perusahaan. Perseroan dengan seksama selalu mengikuti perkembangan peraturan pemerintah dan senantiasa memenuhi persyaratan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

- Risiko Likuiditas: Perusahaan secara konsisten menjaga kecukupan dana yang tersedia untuk menjalankan usahanya. Oleh karena itu, pengembang terus berupaya untuk menarik lebih banyak pelanggan dengan melakukan berbagai penawaran menarik.

Perseroan telah mengungkapkan semua risiko-risiko usaha yang bersifat material yang dapat berpengaruh terhadap kinerja keuangan Perseroan di masa mendatang sebagaimana dijelaskan dalam daftar risiko usaha yang disajikan di atas.

### **Perkara Penting**

Pada tahun 2017, Perseroan tidak memiliki perkara penting yang dihadapi baik perdata maupun pidana.

### **Informasi Sanksi Administratif**

Selama tahun 2017, tidak terdapat sanksi administratif yang dikenakan terhadap Perseroan.

**Kode Etik** merupakan seperangkat aturan Perseroan yang menjelaskan nilai dan aturan bisnis standar yang dijalankan dan menjadi acuan bagi setiap individu yang bergabung di dalamnya dan sekaligus memberikan penjelasan kepada pihak yang berkepentingan, dalam hal ini adalah pemegang saham bagaimana Perseroan menjalankan kegiatan usahanya. *Kode etik* menjadi pedoman bagi karyawan untuk bekerja dengan mengedepankan aspek-aspek integritas dan disiplin yang diwujudkan untuk mencegah terjadinya tindakan penyelewengan atau *fraud* oleh karyawan.

Semua pasal dan aturan dalam *kode etik* berlaku bagi semua individu tanpa kecuali. Perseroan akan menjatuhkan sanksi bagi pengurus dan karyawan yang melanggar aturan, yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perusahaan dan perundangundangan yang berlaku.



---

### **Program Kepemilikan Saham oleh Karyawan.**

Perseroan tidak memiliki program khusus untuk kepemilikan Saham oleh Karyawan baik untuk jumlah saham/waran, persyaratan karyawan/ manajemen yang berhak dan harga atau jangka waktu pelaksanaan

### **Akses informasi**

Masyarakat dapat memperoleh berbagai informasi mengenai Perseroan melalui situs [www.bekasiasri.com](http://www.bekasiasri.com). Selain itu, para Investor dan publik juga bisa mendapatkan informasi dan penjelasan lebih lanjut melalui surat elektronik yang ditujukan kepada: [corporatesecretary@bekasiasri.com](mailto:corporatesecretary@bekasiasri.com).

### **Sistem pelaporan**

Perseroan selalu terbuka untuk menampung informasi dari pihak konsumen atau pelaporan system pelanggan terkait dengan produk, informasi sarana dengan langsung menghubungi Perseroan melalui nomor telepon. Apabila terdapat kejadian ataupun peristiwa yang mengandung unsur kejanggalaan, Perseroan tetap mendalami, menyelidiki dan menindaklanjutinya melalui Divisi Internal Audit yang dimiliki Perseroan.

Perseroan selalu terbuka untuk menampung informasi dari pihak konsumen atau pelaporan system pelanggan terkait dengan produk, informasi sarana dengan langsung menghubungi Perseroan melalui nomor telepon. Perseroan dimana bagian pelaporan tersebut diteruskan /ditindak lanjutkan/ di respon oleh team terkait lainnya

Jumlah pengaduan yang masuk diproses pada tahun buku terakhir sebanyak 2 pengaduan dan masih ditindak lanjuti karena memakan waktu yang cukup lama untuk penyelesaian surat sertifikat tanah

### **Program Kepemilikan Saham oleh Karyawan.**

Perseroan tidak memiliki program khusus untuk kepemilikan Saham oleh Karyawan baik untuk jumlah saham/waran, persyaratan karyawan/ manajemen yang berhak dan harga atau jangka waktu pelaksanaan

Sebagai wujud kepedulian dan tanggung jawab Perseroan terhadap lingkungan dan masyarakat sekitar, Perseroan melaksanakan program Tanggungjawab Sosial Perusahaan (*Corporate Social Responsibility/ CSR*). Perseroan senantiasa melakukan berbagai upaya untuk menciptakan keharmonisan antara kegiatan bisnis perusahaan dan kegiatan CSR yang meliputi peningkatan kondisi sosial ekonomi, serta menjaga keseimbangan lingkungan di sekitar area Perseroan.

Corporate Sosial Responsibility yang berkaitan dengan ketenagakerjaan, kesehatan dan keselamatan kerja. Atas kebijaksanaan manajemen Perseroan merealisasikan program CSR di bidang kesehatan melalui kegiatan acara penggalangan dana di lokasi-lokasi pemberian sumbangan serta bakti sosial.

Corporate Sosial Responsibility yang berkaitan dengan pengembangan sosial dan kemasyarakatan, pihak manajemen memperdayakan sepenuhnya dengan menggunakan tenaga lokal ataupun masyarakat sekitar perusahaan.

SURAT PERNYATAAN  
ANGGOTA DEWAN KOMISARIS DAN DIREKSI  
TENTANG  
PERTANGGUNG JAWABAN ATAS LAPORAN TAHUNAN 2017  
PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk

Kami yang bertandatangan dibawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT Bekasi Asri Pemula Tbk, tahun 2017 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab atas kebenaran isi Laporan Tahunan Perusahaan.  
Demikian Surat Pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, April 2018

Dewan Komisaris



Diaja Hendrawan MBA  
Komisaris Utama



Ir. Andry Soertarto  
Komisaris



J. Inawati MBA  
Komisaris Independen

Dewan Direksi



Warinton Simanjuntak, SE, SH  
Direktur Utama



Salomon, Sp  
Direktur



Ir. Ardiyanto Jo  
Direktur Independen

# **PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
pada Tanggal 31 Desember 2017 dan  
untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2017  
Beserta Laporan Auditor Independen**

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017  
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**DAFTAR ISI**

	<b>Halaman</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>	
<b>Laporan Auditor Independen</b>	
<b>Laporan Keuangan Konsolidasian</b> - Pada tanggal 31 Desember 2017 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3 - 4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7 - 51
Informasi Keuangan Tambahan	Lampiran i-v







## Laporan Auditor Independen

**Laporan No : 17/03/123/01/KAP-03/18**

**Kepada Pemegang Saham Dewan Komisaris dan Dewan Direksi  
PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Bekasi Asri Pemula Tbk dan Entitas Anak terlampir, yang terdiri dari neraca tanggal 31 Desember 2017, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

### **Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan**

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

### **Tanggung jawab auditor**

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

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



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

### **Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Bekasi Asri Pemula Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2017 serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Hal lain**

Laporan keuangan konsolidasian PT Bekasi Asri Pemula Tbk dan Entitas Anak tanggal 31 Desember 2016 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain, yang menyatakan opini wajar tanpa pengecualian atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 20 Maret 2017.



**Drs. Akhyadi Wadisono, Ak., CA., CPA**  
Nomor Ijin Akuntan Publik AP-0121

Jakarta, 1 Maret 2018

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 DESEMBER 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2,3,4,27	2.893.180.312	3.600.527.491
Piutang usaha			
Pihak ketiga	2,3,5,27	-	315.000.000
Piutang non-usaha			
Pihak ketiga	2,3,6,27	3.800.000	1.250.000
Aset real estat	2,7	124.326.715.172	126.855.492.715
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	8	2.105.828.330	1.868.946.931
Pajak dibayar dimuka	2,23a	37.295.020	99.309.782
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b><u>129.366.818.834</u></b>	<b><u>132.740.526.919</u></b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang non-usaha			
Pihak berelasi	2,3,24,27	33.195.708.880	32.592.150.537
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp.4.102.559.037 dan Rp.4.037.265.513 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016	2,3,9	43.196.422	88.974.946
Uang muka jangka panjang	2,8	6.148.268.064	7.856.375.628
Aset lain-lain	2,3,10,27	10.281.981.852	5.982.850.086
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b><u>49.669.155.218</u></b>	<b><u>46.520.351.197</u></b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b><u>179.035.974.052</u></b>	<b><u>179.260.878.116</u></b>

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



**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**31 DESEMBER 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	2,3,11,27	855.830.188	2.775.095.833
Utang kontraktor	2,3,12,27	753.492.705	447.743.386
Biaya yang masih harus dibayar	2,3,27	106.583.417	187.721.734
Utang pajak	2,3,23b	1.405.598.838	1.405.702.652
Uang muka diterima	2,13	32.967.595.669	33.397.118.245
Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	2,3,27		
Utang bank	15	19.285.000.000	22.602.666.668
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>55.374.100.817</b>	<b>60.816.048.518</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2,3,16	3.410.714.110	2.723.941.132
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2,3,15,27	-	8.400.000.000
Utang non-usaha			
Pihak berelasi	2,3,24,27	100.613.800	100.613.800
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>3.511.327.910</b>	<b>11.224.554.932</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>58.885.428.727</b>	<b>72.040.603.450</b>
<b>EKUITAS YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp100 per saham			
Modal dasar - 2.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 661.784.520 saham	17	66.178.452.000	66.178.452.000
Tambahan modal disetor	2,18	(3.502.098.555)	(3.502.098.555)
Saldo laba		57.579.944.057	44.371.049.038
Penghasilan komprehensif lain	2	(121.018.290)	160.986.095
<b>Sub-jumlah</b>		<b>120.135.279.212</b>	<b>107.208.388.578</b>
<b>KEPENTINGAN NON-PENGENDALI</b>	2,19	15.266.113	11.886.088
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>120.150.545.325</b>	<b>107.220.274.666</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>179.035.974.052</b>	<b>179.260.878.116</b>

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

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	2,20	46.437.737.073	34.022.502.954
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	2,21	15.103.094.860	10.597.749.361
<b>LABA BRUTO</b>		<b>31.334.642.214</b>	<b>23.424.753.593</b>
<b>BEBAN USAHA</b>	2		
Pemasaran	22a	4.151.992.076	2.755.836.169
Umum dan administrasi	22b	9.305.039.667	8.189.090.051
Pajak final	22c,23c	1.552.732.732	1.850.315.714
Jumlah Beban Usaha		15.009.764.475	12.795.241.934
<b>LABA USAHA</b>		<b>16.324.877.738</b>	<b>10.629.511.659</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>			
Penghasilan bunga		1.642.701.118	633.451.028
Penghasilan pembatalan konsumen		181.244.840	582.669.076
Laba penjualan aset tetap		-	2.200.000
Beban bunga dan keuangan		(4.896.290.224)	(8.083.487.542)
Denda pajak	23e,23f	(9.004.891)	(2.272.244.504)
Lain-lain - neto	23e	-	468.965.684
<b>Jumlah Beban Lain-lain - Neto</b>		<b>(3.081.349.157)</b>	<b>(8.668.446.258)</b>
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>13.243.528.581</b>	<b>1.961.065.401</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>			
Pajak kini	2,3,23d	31.146.666	143.003.271
<b>LABA TAHUN BERJALAN</b>		<b>13.212.381.915</b>	<b>1.818.062.130</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi :			
Pengkukuran kembali liabilitas imbalan kerja		(282.111.252)	(19.747.760)
<b>LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>12.930.270.663</b>	<b>1.798.314.370</b>

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

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>LABA YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		13.208.950.420	1.816.783.028
Kepentingan non-pengendali	19	3.431.495	1.279.102
<b>Jumlah</b>		<b>13.212.381.915</b>	<b>1.818.062.130</b>
<b>LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		12.926.890.638	1.797.035.166
Kepentingan non-pengendali	19	3.380.025	1.279.204
<b>Jumlah</b>		<b>12.930.270.663</b>	<b>1.798.314.370</b>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>		<b>19,54</b>	<b>2,72</b>

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

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba	Penghasilan Komprehensif Lain	Kepentingan Non- Pengendali	Jumlah Ekuitas
<b>Saldo per 1 Januari 2016</b>		<b>66.178.452.000</b>	<b>(7.992.455.529)</b>	<b>42.554.266.010</b>	<b>180.733.957</b>	<b>10.154.479</b>	<b>100.931.150.917</b>
Tambahan modal disetor	18		4.490.356.974			452.405	4.490.809.379
Laba tahun berjalan		-	-	1.816.783.028	-	1.279.102	1.818.062.130
Penghasilan (rugi) komprehensif lain							
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja		-	-		(19.747.862)	102	(19.747.760)
<b>Saldo per 31 Desember 2016</b>		<b>66.178.452.000</b>	<b>(3.502.098.555)</b>	<b>44.371.049.038</b>	<b>160.986.095</b>	<b>11.886.088</b>	<b>107.220.274.666</b>
Laba tahun berjalan		-	-	13.208.950.420	-	3.431.495	13.212.381.915
Penghasilan (rugi) komprehensif lain							
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja		-	-	(55.401)	(282.004.385)	(51.470)	(282.111.256)
<b>Saldo per 31 Desember 2017</b>		<b>66.178.452.000</b>	<b>(3.502.098.555)</b>	<b>57.579.944.057</b>	<b>(121.018.290)</b>	<b>15.266.113</b>	<b>120.150.545.325</b>

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



**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	46.437.737.073	34.513.508.853
Pembayaran kepada:		
Pemasok dan pihak ketiga	(23.052.043.167)	(18.909.820.075)
Karyawan	(5.589.128.933)	(3.567.282.776)
Pembayaran bunga - neto	(3.253.589.106)	(7.450.036.514)
Pembayaran pajak	(1.530.973.342)	(4.187.250.185)
Penerimaan lainnya - neto	(128.195.916)	948.959.550
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi</b>	<b>12.883.806.609</b>	<b>1.348.078.853</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan aset tetap	45.778.524	(34.995.900)
Penerimaan atas penjualan aset tetap	-	2.200.000
<b>Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>45.778.524</b>	<b>(32.795.900)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Tambahan modal disetor	-	4.490.356.974
Penerimaan utang bank	6.500.000.000	-
Pembayaran utang bank	(20.136.932.313)	(3.828.823.100)
Pembayaran utang sewa pembiayaan	-	(7.460.000)
<b>Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(13.636.932.313)</b>	<b>654.073.874</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(707.347.179)</b>	<b>1.969.356.827</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>3.600.527.491</b>	<b>1.631.170.664</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>2.893.180.312</b>	<b>3.600.527.491</b>

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

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

## **1. UMUM**

### **Pendirian Perusahaan**

PT Bekasi Asri Pemula Tbk (“Perusahaan” atau “Entitas Induk”) didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 909 tanggal 20 Oktober 1993 dari Notaris Hj. Nazli Alida Lubis, S.H., di Bekasi. Akta Pendirian telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-4547.HT.01.01.Th.94 tanggal 11 Maret 1994 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 8 Juli 1994, Tambahan No. 4097/1994.

Pada tanggal 28 Februari 2007, diadakan Risalah Rapat mengenai peningkatan modal dasar saham dan modal ditempatkan berdasarkan Akta Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., No. 30, di Jakarta dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.W7-03629 HT.01.04-TH.2007 tanggal 5 April 2007.

Dalam rangka penawaran umum perdana kepada masyarakat, Anggaran Dasar Perusahaan diubah seluruhnya pada tanggal 29 Oktober 2007 dengan Akta Notaris Drs. Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., No. 160, di Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 1 November 2007 dengan No. C-01935 HT.01.04-TH.2007.

Anggaran dasar Perusahaan telah diubah kembali berdasarkan Akta Notaris Drs. Wijanto Suwongso, S.H., No. 49 tanggal 16 Juli 2008 untuk memenuhi ketentuan Undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 tahun 2007. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-01853.AH.01.02 Tahun 2009 tanggal 12 Januari 2009.

Perubahan anggaran dasar Perusahaan terakhir, berdasarkan Akta Notaris Dr. Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., No. 30 tanggal 7 Juni 2013, antara lain meyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Dewan Direksi dan Komisaris Perusahaan dan mengangkat susunan Dewan Direksi dan Komisaris yang baru. Akta Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.10-39505 tanggal 23 September 2013.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah dalam bidang real estat, perdagangan, pembangunan, industri, percetakan, agrobisnis, pertambangan dan jasa angkutan. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 2004 dan kegiatan usaha yang dilakukan perusahaan sampai dengan saat ini adalah real estat.

Perusahaan mengelola proyek perumahan Taman Alamanda yang berlokasi di Bekasi, Jawa Barat.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jalan Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

### **Penawaran Saham Umum Perdana**

Pada tanggal 19 Desember 2007, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) No.S-6498/BL/2007 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana atas 150.000.000 saham dengan nilai nominal Rp.100 per saham, dengan harga penawaran sebesar Rp150 per saham. Pada tanggal 14 Januari 2008, seluruh saham ini telah dicatatkan di Bursa Efek Indonesia. Selisih lebih antara harga penawaran saham dengan nilai nominal per saham setelah memperhitungkan biaya penerbitan saham dicatat sebagai “Tambahan Modal Disetor” yang disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**1. UMUM (lanjutan)**

**Dewan Komisaris, Dewan Direksi, Komite Audit dan Karyawan**

Berdasarkan Akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., M.H., M.Kn., LL.M., No. 30 tanggal 7 Juni 2013, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama : Djaja Hendrawan, MBA  
 Komisaris : Andry Soetarto  
 Komisaris Independen : Jono Inawati Karjono, MBA

Dewan Direksi

Direktur Utama : Warinton Simanjuntak, S.E., S.H.  
 Direktur : Salomon Adiwarna, SP  
 Direktur Tidak Terafiliasi : Ardiyanto Jo

Susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua Komite Audit : Jono Inawati Karjono, MBA  
 Anggota : Petrus Bambang Priyatno

Perusahaan memberikan kompensasi kepada Dewan Komisaris dan Direksi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp.1.301.000.000 dan Rp.1.249.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Grup memiliki masing-masing 38 dan 36 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

**Entitas Induk dan Entitas Induk Terakhir**

PT Adicipa Griyasejati adalah Entitas Induk dan Entitas Induk terakhir Perusahaan.

**Kepemilikan Entitas Anak**

Laporan keuangan konsolidasian mencakup akun-akun Perusahaan dan Entitas Anak (selanjutnya disebut "Grup"), yang terdiri dari:

Entitas Anak	Jenis Proyek	Nama Proyek	Domisili	Tahun Operasi	Persentase			
					Pemilikan Langsung		Jumlah Aset	
					%		Sebelum Eliminasi (Rp)	
		31 Desember		31 Desember				
		2017	2016	2017	2016			
PT Karya Graha		Alamanda						
Cemerlang	Real Estat	Regency	Bekasi	2003	99,9918	99,9918	121.077.244.974	111.508.916.166
PT Puriayu		Bumi Serpong						
Lestari	Real Estat	Residence	Tangerang	1991	99,9957	99,9957	33.320.401.021	33.088.505.847

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**1. UMUM (lanjutan)**

**Kepemilikan Entitas Anak (lanjutan)**

PT Karya Graha Cemerlang, Entitas Anak (KGC)

KGC didirikan berdasarkan Akta Notaris Lutfi Burhan, S.H., No. 4 tanggal 6 Mei 2003, Notaris di Tangerang. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C-240002.HT.01.01.TH.2003 tanggal 9 Oktober 2003 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 2 Mei 2006, No. 35 Tambahan Nomor 4566.

Anggaran dasar KGC telah mengalami beberapa kali perubahan. Pertama berdasarkan Akta Notaris No. 324 tanggal 15 Agustus 2008 dari Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., mengenai perubahan seluruh anggaran dasar KGC sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 tahun 2007. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 14 Agustus 2009 dengan No. AHU-39389.AH.01.02. Tahun 2009. Perubahan anggaran dasar KGC terakhir, berdasarkan Akta Notaris Fariana, S.H., M.Kn., No. 21 tanggal 21 Juni 2013, antara lain menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Dewan Direksi dan Komisaris KGC dan mengangkat susunan Dewan Direksi dan Komisaris yang baru. Akta perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-AH.01.10-42760 tanggal 18 Oktober 2013.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar KGC, ruang lingkup kegiatan KGC meliputi bidang kontraktor, perencanaan atau pelaksanaan pemborongan bangunan-bangunan (sebagai pengembang perumahan real estat sampai dengan rumah sangat sederhana) gedung-gedung, dermaga, jembatan, jalanan, irigasi dan pekerjaan lainnya dalam bidang pembangunan, termasuk pemasangan listrik, air dan pipa.

KGC berdomisili di Jakarta dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jalan Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

KGC mengelola proyek perumahan Alamanda Regency yang berlokasi di Bekasi Timur, Jawa Barat.

PT Puriayu Lestari, Entitas Anak (PAL)

PAL didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 3 tanggal 1 Oktober 1991 dibuat dihadapan Notaris Soetengsoe Abdul Sjoekoer, S.H., di Jakarta. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-01.HT.01.01.Th92 tanggal 2 Januari 1992 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 4448 tanggal 11 September 1992, Tambahan No. 73.

Anggaran dasar PAL telah mengalami beberapa perubahan. Pertama berdasarkan Akta No. 176 tanggal 14 Agustus 2008 mengenai perubahan seluruh anggaran dasar PAL sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 yang dibuat dihadapan Notaris H. Bambang Suwondo, S.H., di Jakarta. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Amsori Hardyanto, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 3 September 2013, antara lain menyetujui perubahan tempat kedudukan PAL, semula berkedudukan di Kabupaten Tangerang menjadi berkedudukan di Kota Tangerang Selatan, menyetujui pengunduran diri Ir. Suwito, dan menyetujui perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi PAL. Perubahan ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-61070.AH.01.02.Tahun 2013 tanggal 25 November 2013.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**1. UMUM (lanjutan)**

**Kepemilikan Entitas Anak (lanjutan)**

PT Puriayu Lestari, Entitas Anak (PAL) (lanjutan)

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar PAL, ruang lingkup kegiatan PAL meliputi bidang kontraktor, perencanaan atau pelaksanaan pemborongan bangunan-bangunan (sebagai pengembang perumahan real estat sampai dengan rumah sangat sederhana) gedung-gedung, dermaga, jembatan, jalanan, irigasi dan pekerjaan lainnya dalam bidang pembangunan, termasuk pemasangan listrik, air dan pipa.

PAL berdomisili di Tangerang Selatan dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Tomang Tol Lantai 2, Jalan Arjuna No. 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

PAL mengelola proyek perumahan Bumi Serpong Residence yang berlokasi di Pamulang, Tangerang.

**Persetujuan dan Pengesahan untuk Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Penerbitan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2017 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 telah disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 20 Maret 2017.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING**

Kebijakan akuntansi yang signifikan, yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

**Pernyataan Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

**Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian juga disusun sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam dan LK)) No. VIII.G.7 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik" yang terlampir dalam Lampiran Keputusan Ketua OJK (dahulu Bapepam dan LK) No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan dasar akrual dengan menggunakan konsep harga perolehan (historical cost), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan basis lain sebagaimana diungkapkan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

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 penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang merupakan mata uang fungsional Grup.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini telah diterapkan secara konsisten oleh Entitas Anak.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

**Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

PSAK No. 4 mengatur penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk sekelompok entitas yang berada dalam pengendalian suatu entitas induk dan akuntansi untuk investasi pada entitas anak, pengendalian bersama entitas dan entitas asosiasi ketika laporan keuangan tersendiri disajikan sebagai informasi tambahan.

**Prinsip-prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Entitas Induk dan Entitas Anak (“Grup”) yang dimiliki oleh Entitas Induk secara langsung atau tidak langsung dengan persentase kepemilikan saham lebih dari 50% seperti disebutkan pada Catatan 1.

Entitas Induk mengkonsolidasikan laporan keuangan Entitas Anak, dimana Entitas Induk memiliki kurang dari setengah hak suara namun Entitas Induk memiliki kekuasaan untuk mengatur dan menentukan kebijakan finansial dan operasional Entitas Anak berdasarkan perjanjian serta mempunyai kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar direksi dan komisaris dan mengendalikan entitas tersebut melalui direksi tersebut.

Seluruh saldo akun dan transaksi yang signifikan antara Entitas Induk dengan Entitas Anak telah dieliminasi.

Entitas Anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Entitas Induk memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal Entitas Induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Entitas Induk memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak, lebih dari setengah hak suara entitas.

Pengendalian juga ada ketika Entitas Induk memiliki setengah atau kurang kekuasaan suara suatu entitas jika terdapat:

- a) Kekuasaan yang melebihi setengah hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;
- b) Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;
- c) Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau
- d) Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui direksi dan dewan komisaris atau organ tersebut

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;
- Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap Kepentingan Non-Pengendali (KNP);
- Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain; dan
- Mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lainnya ke laporan laba rugi atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

**Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)**

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Induk, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk.

Laporan keuangan Entitas Anak telah disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Entitas Induk untuk transaksi yang serupa dan kejadian lain dalam keadaan yang serupa.

Transaksi dengan entitas non-pengendali yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas (dalam hal ini transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Perbedaan antara nilai wajar yang dibayar dan saham yang diakuisisi atas nilai tercatat aset Entitas Anak dicatat pada ekuitas.

**Transaksi Entitas Sepengendali**

Akuisisi atau pengalihan saham antara entitas sepengendali, dicatat sesuai dengan PSAK No. 38, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali". PSAK ini mengatur pengakuan, pengukuran dan penyajian atas transaksi kombinasi bisnis yang dilakukan dalam rangka re-organisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama. Penerapan PSAK No. 38 tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian.

Dalam PSAK No. 38, pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dialihkan dan tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam grup tersebut. Karena pengalihan bisnis antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi, bisnis yang dipertukarkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan dimana terjadi kombinasi bisnis dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah-olah kombinasi bisnis telah terjadi sejak awal periode terjadi sepengendalian. Selisih antara nilai tercatat transaksi kombinasi bisnis dan jumlah imbalan yang dialihkan diakui dalam akun "Tambahkan Modal Disetor - Selisih Nilai Transaksi dengan Entitas Sepengendali" pada laporan

**Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian terdiri dari kas, kas di bank dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dan tidak dibatasi penggunaannya.

Rekening bank dan deposito yang dibatasi penggunaannya disajikan sebagai bagian dari "Aset Lain-lain" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 10).

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

### **Piutang Usaha dan Non-Usaha**

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai, jika ada.

Cadangan penurunan nilai dibentuk ketika terdapat bukti-bukti obyektif bahwa Grup tidak akan dapat menagih semua piutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Re-organisasi keuangan debitur atau tunggakan dalam pembayaran dianggap sebagai indikator bahwa piutang telah turun nilainya. Jumlah cadangan tersebut adalah selisih antara nilai tercatat aset dengan estimasi nilai kini dari arus kas masa depan, yang didiskontokan pada suku bunga efektif awal.

Nilai tercatat aset tersebut dikurangi dengan akun cadangan dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Ketika piutang usaha tidak dapat ditagih, piutang tersebut akan dihapuskan terhadap akun cadangan. Penerimaan atas jumlah yang sebelumnya telah dihapuskan akan dikreditkan terhadap laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

### **Aset Real Estat**

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aset real estat. Beban bunga sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan tanah. Kapitalisasi dihentikan pada saat proses pengembangan proyek selesai. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual. Grup menyediakan 40% dari lahan untuk sarana dan prasarana termasuk fasilitas umum dan sosial. Alokasi biaya ini ke dalam harga pokok adalah 20%, 25% dan 55% masing-masing untuk tipe rumah 21/66, 25/66 dan 31/96.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman, dan akumulasi biayanya akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai. Proyek dalam penyelesaian merupakan pembangunan rumah yang sedang dikembangkan. Akumulasi biaya perolehan proyek dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing proyek yang bersangkutan pada saat pembangunan proyek tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan. Untuk persediaan berupa rumah, biayanya terdiri dari biaya perolehan tanah, biaya pembangunan konstruksi dan untuk pembangunan rumah biaya pinjaman tidak dikapitalisasi ke dalam rumah yang dijual karena pembuatan rumah sampai dengan siap dijual waktunya di bawah 12 (dua belas) bulan. Sehingga biaya pinjaman diakui sebagai beban pada periode terjadinya (PSAK No. 26 tentang Biaya Pinjaman).

### **Aset Tetap**

Grup memilih menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.



**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

**Aset Tetap (lanjutan)**

Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat (carrying amount) aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya perbaikan dan pemeliharaan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya pada saat terjadinya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

	Tahun
Kendaraan	4 - 8
Peralatan proyek	4
Peralatan kantor	4
Peralatan kantor pemasaran	4

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lainnya pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Nilai residu, estimasi masa manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan disesuaikan, setiap akhir tahun, bila diperlukan.

**Utang Kontraktor**

Utang kontraktor adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa yang telah diperoleh dari pemasok dalam kegiatan usaha biasa. Utang kontraktor pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur sebesar harga perolehan diamortisasi.

**Pinjaman yang Diterima**

Pinjaman yang diterima pada awalnya diukur pada nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan merupakan biaya tambahan untuk memperoleh liabilitas keuangan tersebut, dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

**Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan**

Grup menerapkan PSAK No. 24, "Imbalan Kerja", untuk mencatat kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai berdasarkan Undang-undang No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003 (Undang-undang).

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

### **Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)**

Menurut PSAK No. 24, beban imbalan kerja berdasarkan Undang-undang ditentukan dengan metode penilaian aktuarial "Projected Unit Credit". Biaya jasa kini dari program pensiun imbalan pasti diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada beban imbalan kerja dimana mencerminkan peningkatan kewajiban imbalan pasti yang dihasilkan dari jasa karyawan dalam tahun berjalan. Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyelesaian dan perubahan asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas pada penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode dimana terjadinya perubahan tersebut. Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

### **Saldo Laba Dicadangkan**

Undang-Undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan pada bulan Maret 1995, dan telah diubah dengan Undang-Undang No. 40/2007 yang diterbitkan pada bulan Agustus 2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba neto sejumlah minimal 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Tidak ada batasan waktu untuk membentuk cadangan tersebut.

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, Grup belum membentuk cadangan umum dari laba neto.

### **Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari penjualan real estat diakui dengan metode sebagai berikut:

- (i) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - 1. Proses penjualan telah selesai;
  - 2. Harga jual akan tertagih;
  - 3. Tagihan penjual tidak akan bersifat sub-ordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
  - 4. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
- (ii) Pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan yang tidak memerlukan keterlibatan penjual dalam pendirian pembangunan diakui dengan metode akrual penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - 1. Jumlah pembayaran oleh pembeli paling sedikit 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
  - 2. Harga jual akan tertagih;
  - 3. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
  - 4. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual; dan
  - 5. Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tersebut.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

**Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)**

(iii) Pendapatan dari penjualan bangunan pasar yang belum selesai pembangunannya diakui dengan metode persentase penyelesaian (percentage of completion method) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

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

(iv) Pendapatan sewa yang timbul dari sewa operasi dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan diakui dalam pendapatan sesuai dengan sifat operasinya.

Jika ada salah satu kriteria di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli diakui sebagai "Uang Muka Diterima" pada laporan posisi keuangan konsolidasian sampai seluruh kriteria tersebut terpenuhi.

Unsur-unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat antara lain meliputi biaya perolehan tanah, biaya perolehan tanah dan biaya-biaya lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat. Biaya-biaya tersebut dialokasikan ke proyek pengembangan real estat menggunakan metode luas area yang dapat dijual atau metode nilai jual. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi, diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, cadangan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

Revisi terhadap estimasi biaya atau pendapatan, jika ada, yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat, dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasi selama sisa periode pengembangan.

**Pajak Kini**

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

**Pajak Final**

Grup telah menetapkan secara retrospektif PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan". PSAK ini telah menghapuskan pajak penghasilan final sebagai bagian dari beban pajak penghasilan. Oleh sebab itu, Grup memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan penghasilan sewa sebagai bagian dari "Beban Usaha - Pajak Final" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 22c dan 23c).

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

**Pajak Final (lanjutan)**

Sesuai dengan peraturan perundangan perpajakan, pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final tidak lagi dilaporkan sebagai pendapatan kena pajak, dan semua beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final tidak boleh dikurangkan. Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya, maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan. Beban pajak kini atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak kini pada perhitungan laba rugi diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

**Biaya Emisi Saham**

Beban yang terjadi sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana saham kepada masyarakat, dicatat sebagai pengurang tambahan modal disetor, yang merupakan selisih antara nilai yang diterima dari pemegang saham dengan nilai nominal saham.

**Laba Per Saham**

Laba neto per saham dihitung dengan membagi laba neto tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham yang beredar pada tahun berjalan.

Grup tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016. Oleh karena itu, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi, sebagaimana didefinisikan oleh PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". Transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal maupun tidak, sebagaimana dilakukan dengan pihak diluar hubungan pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan yang bersangkutan.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

### **Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi (lanjutan)**

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup jika:

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan Perusahaan jika orang tersebut; (i) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas; (ii) memiliki pengaruh signifikan atas Perusahaan; atau (iii) personel manajemen kunci Perusahaan;
- b) Suatu pihak yang berelasi dengan Perusahaan;
- c) Suatu pihak adalah ventura bersama dimana Perusahaan sebagai ventura;
- d) Suatu pihak adalah anggota dari personel manajemen kunci Perusahaan atau kelompok perusahaan;
- e) Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dengan individu yang diuraikan dalam butir a) atau d)
- f) Suatu pihak adalah Entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa Entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir d) atau e); atau
- g) Suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari Perusahaan atau Entitas yang terkait dengan Perusahaan.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

### **Instrumen Keuangan**

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha pihak ketiga, piutang non-usaha pihak ketiga, piutang non-usaha pihak berelasi dan aset lain-lain yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang. Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang bank, utang kontraktor, biaya yang masih harus dibayar, utang pembiayaan konsumen dan utang non-usaha pihak berelasi yang diklasifikasikan sebagai kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Instrumen keuangan diakui ketika Grup menjadi bagian dari instrumen kontraktual. Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual Grup atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir ketika aset keuangan ditransfer kepada pihak lain tanpa memegang kendali lagi, atau ketika secara substansial Grup telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas aset. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Aset keuangan yang dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada saat pengakuan awal sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dikurangi dengan cadangan penurunan nilai, jika diperlukan. Biaya perolehan diamortisasi diukur dengan cara mendiskontokan nilai aset menggunakan tingkat bunga efektif, kecuali efek dari diskonto tidak signifikan. Tingkat bunga efektif adalah perkiraan tingkat bunga yang mendiskontokan arus kas masa depan ke nilai tercatat bersih pada saat pengakuan awal. Dampak dari bunga yang timbul dari aplikasi ini diakui dalam laba atau rugi.

Cadangan penurunan nilai diakui atas aset keuangan yang dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang ketika terdapat bukti obyektif bahwa Grup tidak dapat memulihkan nilai tercatat aset sesuai dengan persyaratan awal dari instrumen. Jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan, yang didiskontokan pada tingkat bunga efektif awal. Perubahan dari cadangan penurunan nilai diakui pada laba atau rugi.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

### **Instrumen Keuangan (lanjutan)**

Utang bank, utang kontraktor, biaya yang masih harus dibayar, utang pembiayaan konsumen dan utang non-usaha pihak berelasi pada awalnya diukur sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan tersebut diukur sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan 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 liabilitas secara bersamaan.

### **Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset non-keuangan, kecuali aset pajak tangguhan, mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

### **Provisi dan Kontinjensi**

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

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

Liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya sangat kecil. Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomi cukup besar.

### **Informasi Segmen**

Sebuah segmen operasi adalah sebuah komponen dari Grup yang:

- a. Terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. Hasil operasinya dikaji ulang secara regular oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. Tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

### **Informasi Segmen (lanjutan)**

Grup melakukan segmentasi pelaporan berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam mengevaluasi kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup. Seluruh transaksi antar segmen telah dieliminasi.

### **Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan**

Peristiwa setelah akhir tahun yang memerlukan penyesuaian dan menyediakan informasi tambahan tentang posisi Grup pada tanggal pelaporan (adjusting event) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian, diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian apabila material.

### **Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan**

Pada tanggal 1 Januari 2016, Grup menerapkan PSAK baru dan revisi yang efektif pada tahun 2016. Perubahan kebijakan akuntansi Grup telah diterapkan seperti yang disyaratkan dan sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

Berikut adalah standar baru, perubahan atas standar dan interpretasi standar yang telah diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") dan berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2016:

- Amandemen PSAK No. 16: Aset Tetap tentang Klarifikasi Metode yang Diterima untuk Penyusutan dan Amortisasi. Amandemen ini mengklarifikasi prinsip yang terdapat dalam PSAK No. 16 dan PSAK No. 19, "Aset Tak Berwujud", bahwa pendapatan mencerminkan suatu pola manfaat ekonomik yang dihasilkan dari pengoperasian usaha (yang mana aset tersebut adalah bagiannya) daripada manfaat ekonomik dari pemakaian melalui penggunaan aset. Sebagai kesimpulan bahwa penggunaan metode penyusutan aset tetap yang berdasarkan pada pendapatan adalah tidak tepat.
- Amandemen PSAK No. 24: Imbalan Kerja tentang Program Imbalan Pasti: Iuran Pekerja. Amandemen ini meminta entitas untuk memerhatikan iuran dari pekerja atau pihak ketiga ketika memperhitungkan program manfaat pasti. Ketika iuran tersebut sehubungan dengan jasa, harus diatribusikan pada periode jasa sebagai imbalan negatif. Amandemen ini mengklarifikasi bahwa, jika jumlah iuran tidak bergantung pada jumlah tahun jasa, entitas diperbolehkan untuk mengakui iuran tersebut sebagai pengurang dari biaya jasa dalam periode ketika jasa terkait diberikan, daripada alokasi iuran tersebut pada periode jasa.
- PSAK No. 16 (Revisi 2015): Aset Tetap. Revisi ini mengklarifikasi bahwa dalam PSAK No. 16 dan PSAK No. 19 aset dapat direvaluasi dengan mengacu pada data pasar yang dapat diobservasi terhadap jumlah tercatat bruto ataupun neto. Selanjutnya apabila entitas menggunakan model revaluasi, jumlah tercatat aset tersebut disajikan kembali pada jumlah revaluasiannya.
- PSAK No. 25 (Revisi 2015): Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan. Penyesuaian ini memberikan koreksi editorial pada PSAK No. 25 paragraf 27.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)**

### **Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (lanjutan)**

- PSAK No. 68 (Revisi 2015): Pengukuran Nilai Wajar. Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa pengecualian portofolio dalam PSAK No. 68 dapat diterapkan tidak hanya pada kelompok aset keuangan dan liabilitas keuangan, tetapi juga diterapkan pada kontrak lain dalam ruang lingkup PSAK No. 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran".
- PSAK No. 70 memberikan opsi dalam akuntansi untuk entitas yang memilih untuk menerapkan pengampunan pajak berdasarkan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak ("SPHPP") untuk memilih menggunakan PSAK 25 (Pendekatan Umum), atau menggunakan ketentuan khusus dalam paragraf 10-23 dari PSAK 70 (Pendekatan Opsional).
- Aset pengampunan pajak harus diukur pada jumlah yang dilaporkan dalam Surat Keterangan Pengampunan Pajak ("SKPP") (sebagai biaya perolehan). Kewajiban ini terkait pengampunan pajak harus diukur pada jumlah kas atau setara kas yang digunakan untuk menyelesaikan kewajiban kontraktual yang terkait dengan akuisisi aset pengampunan pajak.

Standar akuntansi tersebut tidak memiliki pengaruh signifikan atas laporan keuangan konsolidasian Grup.

## **3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI**

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

### **Pertimbangan**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi, manajemen Grup telah membuat keputusan berikut, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

#### Klasifikasi Instrumen Keuangan

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

#### Penentuan Nilai Wajar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Ketika nilai wajar dari aset keuangan dan liabilitas keuangan dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian tidak dapat diambil dari pasar yang aktif, maka nilai wajarnya ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian termasuk model discounted cash flow. Masukan untuk model tersebut dapat diambil dari pasar yang dapat diobservasi, tetapi apabila hal ini tidak dimungkinkan, sebuah tingkat pertimbangan disyaratkan dalam menetapkan nilai wajar.

Pertimbangan tersebut mencakup penggunaan masukan seperti risiko likuiditas, risiko kredit dan volatilitas. Perubahan dalam asumsi mengenai faktor-faktor tersebut dapat memengaruhi nilai wajar dari instrumen keuangan yang dilaporkan.



**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

### **3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)**

#### **Estimasi dan Asumsi**

Asumsi kunci mengenai masa depan dan sumber kunci lainnya untuk estimasi ketidakpastian pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan yang menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijabarkan sebagai berikut:

#### Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Grup mengestimasi masa manfaat aset tetap berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dapat didukung dengan rencana dan strategi usaha yang juga mempertimbangkan perkembangan teknologi di masa depan dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Grup secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbaharui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset. Namun, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

#### Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap (lanjutan)

Jumlah dan waktu dari beban yang dicatat untuk setiap tahun akan terpengaruh oleh perubahan atas faktor-faktor dan situasi tersebut. Pengurangan dalam estimasi masa manfaat dari aset tetap Grup akan meningkatkan beban usaha dan menurunkan aset.

#### Pensiun dan Imbalan Kerja

Beban dari program pensiun manfaat pasti dan nilai kini dari liabilitas pensiun ditentukan dengan menggunakan metode projected unit credit. Penilaian aktuaris termasuk membuat variasi asumsi yang terdiri dari, antara lain, tingkat diskonto, tingkat pengembalian dana pensiun yang diharapkan, tingkat kenaikan kompensasi dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi Grup dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas pada penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Dikarenakan kompleksitas dari penilaian, dasar asumsi dan periode jangka panjang, liabilitas manfaat pasti sangat sensitif terhadap perubahan asumsi.

Grup percaya bahwa asumsi mereka adalah memadai dan tepat, perbedaan signifikan dalam pengalaman aktual Grup atau perubahan signifikan dalam asumsi dapat memengaruhi secara material beban dan liabilitas pensiun dan imbalan kerja jangka panjang lainnya. Semua asumsi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan.

#### Estimasi Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang

Cadangan dibuat untuk akun ini secara spesifik untuk mengidentifikasi keraguan atas kolektifitas. Tingkat cadangan dievaluasi oleh manajemen dengan dasar faktor yang memengaruhi kolektifitas akun ini.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Grup tidak membentuk cadangan kerugian atas piutang usaha dan piutang non-usaha pihak ketiga karena dianggap dapat sepenuhnya tertagih.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Ketidakpastian Liabilitas Perpajakan

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

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Grup menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi". Grup membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui. Grup menyajikan sanksi administrasi, bunga dan denda atas pajak penghasilan kurang bayar, jika ada, disajikan sebagai bagian dari "Penghasilan (Beban) Lain-lain - Denda Pajak" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**4. KAS DAN SETARA KAS**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Kas</b>	19.968.000	19.968.000
<b>Bank</b>		
PT Bank Central Asia Tbk	728.317.262	1.201.766.985
PT Bank Bukopin Tbk	9.225.307	753.422.893
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	605.050.557	400.201.629
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.487.930.616	202.985.829
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.406.153	9.106.153
PT Bank CIMB Niaga Tbk	28.270.256	5.700.577
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	4.920.000	5.280.000
PT Bank J Trust Indonesia Tbk	1.092.162	2.095.425
Sub-Jumlah	<u>2.893.180.312</u>	<u>2.600.527.491</u>
<b>Deposito Berjangka</b>		
PT Bank Victoria International Tbk	-	1.000.000.000
<b>Jumlah</b>	<u><b>2.893.180.312</b></u>	<u><b>3.600.527.491</b></u>

Pada tahun 2016, tingkat bunga atas deposito berjangka adalah 9,25%. Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga. Tidak terdapat saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya atau dijadikan jaminan fasilitas pinjaman.

**5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA**

Pada tanggal 31 Desember 2016, akun ini merupakan piutang konsumen atas penjualan kios sebesar Rp.315.000.000.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**6. PIUTANG NON-USAHA - PIHAK KETIGA**

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, akun ini merupakan piutang karyawan masing-masing adalah sebesar Rp.3.800.000 dan Rp.1.250.000.

**7. ASET REAL ESTAT**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tanah tersedia untuk dijual		
Perusahaan	25.674.435.160	25.660.256.829
Entitas Anak		
KGC	28.453.167.974	28.696.005.183
PAL	9.180.264.125	9.133.964.125
Sub-jumlah	<u>63.307.867.259</u>	<u>63.490.226.137</u>
Sarana dan prasarana		
Perusahaan	6.632.482.608	6.566.879.752
Entitas Anak		
KGC	19.641.663.654	20.657.823.556
PAL	4.985.242.266	4.786.827.435
Sub-jumlah	<u>31.259.388.528</u>	<u>32.011.530.743</u>
Proyek dalam penyelesaian		
Perusahaan	12.827.395.160	12.827.395.160
Entitas Anak		
KGC	2.974.868.114	4.569.144.564
PAL	13.957.196.111	13.957.196.111
Sub-jumlah	<u>29.759.459.385</u>	<u>31.353.735.835</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>124.326.715.172</u></b>	<b><u>126.855.492.715</u></b>

Tanah tersedia untuk dijual merupakan tanah kavling siap bangun. Rincian tanah tersedia untuk dijual adalah sebagai berikut:

Perusahaan

Sisa lahan Perusahaan masing-masing seluas 25.940 m<sup>2</sup> dan 26.048 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dari luas tanah keseluruhan 294.798 m<sup>2</sup> bersertifikat HGB atas nama perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, tanah milik Perusahaan seluas 8.283 m<sup>2</sup> dijadikan jaminan kepada PT Bank Victoria International Tbk (Catatan 11 dan 15).

KGC

Sisa lahan KGC masing-masing seluas 96.503 m<sup>2</sup> dan 92.677 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dari luas tanah keseluruhan 412.364 m<sup>2</sup> bersertifikat HGB atas nama KGC. Luas tanah tersebut terdapat perubahan akibat dari revisi siteplan.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**7. ASET REAL ESTAT (lanjutan)**

KGC (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, tanah milik KGC seluas 18.913 m<sup>2</sup> dijaminan atas pinjaman kepada PT Bank Bukopin Tbk (Catatan 15).

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, tanah milik KGC seluas 132.767 m<sup>2</sup> dijaminan atas pinjaman kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 15).

PAL

Sisa lahan PAL masing-masing seluas 22.212 m<sup>2</sup> dimana 7.855 m<sup>2</sup> merupakan tanah non efektif dan 15.364 m<sup>2</sup> pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 dari luas tanah keseluruhan 69.389 m<sup>2</sup> bersertifikat HGB atas nama PAL.

Tanah milik PAL tidak dijadikan jaminan pada pihak ketiga.

Mutasi aset real estat Grup adalah sebagai berikut :

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Perusahaan</b>		
<u>Tanah tersedia untuk dijual</u>		
Persediaan awal	25.660.256.829	25.648.727.549
Biaya pematangan	30.704.344	11.529.280
Tersedia	25.690.961.173	25.660.256.829
Beban pokok pendapatan	(16.526.013)	-
Sub-jumlah	<u>25.674.435.160</u>	<u>25.660.256.829</u>
<u>Sarana dan prasarana</u>		
Persediaan awal	6.566.879.752	4.795.143.940
Biaya pembangunan	76.305.735	1.771.735.812
Tersedia	6.643.185.487	6.566.879.752
Beban pokok pendapatan	(10.702.879)	-
Sub-Jumlah	<u>6.632.482.608</u>	<u>6.566.879.752</u>
<u>Proyek dalam penyelesaian</u>		
Persediaan awal	12.827.395.160	13.083.408.660
Biaya pembangunan	17.020.000	40.321.780
Tersedia	12.844.415.160	13.123.730.440
Beban pokok pendapatan	(17.020.000)	(296.335.280)
Sub-jumlah	<u>12.827.395.160</u>	<u>12.827.395.160</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>45.134.312.928</u></b>	<b><u>45.054.531.741</u></b>

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**7. ASET REAL ESTAT (lanjutan)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>KGC</b>		
<u>Tanah tersedia untuk dijual</u>		
Persediaan awal	28.696.005.183	29.386.505.429
Biaya pematangan	1.242.419.000	464.000.000
Tersedia	29.938.424.183	29.850.505.429
Beban pokok pendapatan	(1.485.256.209)	(1.154.500.246)
Sub-jumlah	<u>28.453.167.974</u>	<u>28.696.005.183</u>
<u>Sarana dan prasarana</u>		
Persediaan awal	20.657.823.556	20.767.538.470
Biaya pembangunan	2.279.803.148	360.224.384
Tersedia	22.937.626.704	21.127.762.854
Beban pokok pendapatan	(3.295.963.050)	(469.939.298)
Sub-Jumlah	<u>19.641.663.654</u>	<u>20.657.823.556</u>
<u>Proyek dalam penyelesaian</u>		
Persediaan awal	4.569.144.564	3.950.319.759
Biaya pembangunan	8.683.350.258	8.870.348.342
Tersedia	13.252.494.822	12.820.668.101
Beban pokok pendapatan	(10.277.626.708)	(8.251.523.537)
Sub-jumlah	<u>2.974.868.114</u>	<u>4.569.144.564</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>51.069.699.742</u></b>	<b><u>53.922.973.303</u></b>
<b>PAL</b>		
<u>Tanah tersedia untuk dijual</u>		
Persediaan awal	9.133.964.125	9.133.964.125
Biaya pematangan	46.300.000	-
Tersedia	9.180.264.125	9.133.964.125
Beban pokok pendapatan	-	-
Sub-jumlah	<u>9.180.264.125</u>	<u>9.133.964.125</u>
<u>Sarana dan prasarana</u>		
Persediaan awal	4.786.827.435	4.619.642.786
Biaya pembangunan	198.414.831	167.184.649
Tersedia	4.985.242.266	4.786.827.435
Beban pokok pendapatan	-	-
Sub-Jumlah	<u>4.985.242.266</u>	<u>4.786.827.435</u>

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**7. ASET REAL ESTAT (lanjutan)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Proyek dalam penyelesaian</u>		
Persediaan awal	13.957.196.111	13.719.697.892
Biaya pembangunan	-	237.498.219
Tersedia	13.957.196.111	13.957.196.111
Beban pokok pendapatan	-	-
Sub-jumlah	13.957.196.111	13.957.196.111
<b>Jumlah</b>	<b><u>28.122.702.502</u></b>	<b><u>27.877.987.671</u></b>
<b>Jumlah aset real estat</b>	<b><u>124.326.715.172</u></b>	<b><u>126.855.492.715</u></b>

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek-proyek tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Manajemen Grup berpendapat bahwa aset real estat tidak perlu diasuransikan terhadap segala risiko.

Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat aset real estat, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai wajar atau nilai realisasi neto. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai aset real estat karena nilai tersebut memadai dan telah mencerminkan nilai realisasi neto aset real estat tersebut dan tidak ada indikasi penurunan nilai aset real estat pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

**8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyek	6.148.268.064	7.256.375.628
Izin	2.105.828.330	1.868.849.089
Lain-lain	-	600.097.842
<b>Jumlah</b>	<b><u>8.254.096.394</u></b>	<b><u>9.725.322.559</u></b>

Disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai:

Aset lancar	2.105.828.330	1.868.946.931
Aset tidak lancar	6.148.268.064	7.856.375.628
<b>Jumlah</b>	<b><u>8.254.096.394</u></b>	<b><u>9.725.322.559</u></b>

Seluruh uang muka yang dikeluarkan Grup adalah kepada pihak ketiga dan dalam mata uang rupiah.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**9. ASET TETAP**

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

<b>31 Desember 2017</b>	<b>Saldo Awal</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Pengurangan</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>Saldo Akhir</b>
<b>Biaya perolehan</b>					
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>					
Kendaraan	3.132.334.300	7.460.000	-	-	3.139.794.300
Peralatan proyek	148.224.450	-	-	-	148.224.450
Peralatan kantor	725.696.809	12.055.000	-	-	737.751.809
Peralatan kantor pemasaran	119.984.900	-	-	-	119.984.900
Sub-jumlah	<u>4.126.240.459</u>	<u>19.515.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.145.755.459</u>
<b><u>Pembiayaan konsumen</u></b>					
Kendaraan	-	-	-	-	-
Jumlah biaya perolehan	<u>4.126.240.459</u>	<u>19.515.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.145.755.459</u>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>					
Kendaraan	3.106.823.058	33.468.754	-	-	3.140.291.812
Peralatan proyek	138.859.390	8.116.201	-	-	146.975.591
Peralatan kantor	690.022.019	16.038.349	-	-	706.060.368
Peralatan kantor pemasaran	101.561.046	7.670.220	-	-	109.231.266
Sub-jumlah	<u>4.037.265.513</u>	<u>65.293.524</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.102.559.037</u>
<b><u>Pembiayaan konsumen</u></b>					
Kendaraan	-	-	-	-	-
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>4.037.265.513</u>	<u>65.293.524</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.102.559.037</u>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b><u>88.974.946</u></b>				<b><u>43.196.422</u></b>
<b>31 Desember 2016</b>					
<b>Biaya perolehan</b>					
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>					
Kendaraan	3.128.624.300	-	(10.000.000)	13.710.000	3.132.334.300
Peralatan proyek	148.224.450	-	-	-	148.224.450
Peralatan kantor	712.950.909	12.745.900	-	-	725.696.809
Peralatan kantor pemasaran	97.734.900	22.250.000	-	-	119.984.900
Sub-jumlah	<u>4.087.534.559</u>	<u>34.995.900</u>	<u>(10.000.000)</u>	<u>13.710.000</u>	<u>4.126.240.459</u>
<b><u>Pembiayaan konsumen</u></b>					
Kendaraan	13.710.000	-	-	(13.710.000)	-
Jumlah biaya perolehan	<u>4.101.244.559</u>	<u>34.995.900</u>	<u>(10.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>4.126.240.459</u>

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**9. ASET TETAP (lanjutan)**

<u>31 Desember 2016</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Reklasifikasi</u>	<u>Saldo Akhir</u>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>					
<b><u>Kepemilikan langsung</u></b>					
Kendaraan	2.913.515.975	202.735.833	(10.000.000)	57.125	3.106.823.058
Peralatan proyek	128.270.166	10.589.224	-	-	138.859.390
Peralatan kantor	663.139.389	26.882.630	-	-	690.022.019
Peralatan kantor pemasaran	97.088.659	4.472.387	-	-	101.561.046
Sub-jumlah	<u>3.802.014.189</u>	<u>244.680.074</u>	<u>(10.000.000)</u>	<u>57.125</u>	<u>4.037.265.513</u>
<b><u>Pembiayaan konsumen</u></b>					
Kendaraan	<u>57.125</u>	-	-	<u>(57.125)</u>	-
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>3.802.585.439</u>	<u>244.680.074</u>	<u>(10.000.000)</u>	<u>-</u>	<u>4.037.265.513</u>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b><u><u>298.659.120</u></u></b>				<b><u><u>88.974.946</u></u></b>

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, beban penyusutan dialokasikan sebagai bagian dari "Beban Usaha - Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian masing-masing adalah sebesar Rp.65.293.524 dan Rp.244.680.074 (Catatan 22b).

Pada tahun 2016, penambahan aset tetap termasuk reklasifikasi dari pembiayaan konsumen ke kepemilikan langsung dengan harga perolehan dan akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp.13.710.000 dan Rp.571.250.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Manajemen Grup berpendapat bahwa aset tetap tidak perlu diasuransikan terhadap segala risiko. Aset tetap Grup tidak dijadikan jaminan kepada pihak ketiga.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

**10. ASET LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dana dalam pembatasan	<u>10.281.981.852</u>	<u>5.982.850.086</u>
Jumlah	<b><u><u>10.281.981.852</u></u></b>	<b><u><u>5.982.850.086</u></u></b>

Dana dalam pembatasan merupakan dana yang dibatasi penggunaannya yang terdiri dari saldo rekening bank dalam pengawasan (escrow account) pada PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, dan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sehubungan dengan pencairan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diperoleh pelanggan.



**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 11. UTANG BANK JANGKA PENDEK

Pada tanggal 14 Februari 2013 Perusahaan menerima fasilitas pinjaman dari PT Bank Victoria International Tbk ("Bank Victoria") berupa fasilitas Rekening Koran Kredit Modal (RKKM) yang dipergunakan sebagai tambahan modal kerja pembangunan proyek Smart Market Alamanda. Fasilitas pinjaman RKKM adalah sebesar Rp.3.000.000.000 dengan jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 12,00% per tahun dan dikenakan biaya provisi sebesar 1,00% per tahun.

Pada tanggal 5 Maret 2014, Perusahaan menerima surat persetujuan perpanjangan fasilitas RKKM sampai dengan tanggal 7 Maret 2015. Tingkat suku bunga kredit sebesar 16,00% per tahun.

Pada tanggal 16 Maret 2015, Perusahaan menerima surat persetujuan perpanjangan fasilitas RKKM sampai dengan tanggal 16 Maret 2016. Tingkat suku bunga sebesar 16,00% per tahun.

Pada tanggal 20 Agustus 2016, Perusahaan menerima surat persetujuan perpanjangan kembali fasilitas RKKM sampai dengan tanggal 7 Maret 2017, dengan tingkat suku bunga sebesar 15,00% per tahun

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.

Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Alamanda Regency Jalan Karang Satria Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat seluas 7.263 m<sup>2</sup>, SHGB No. 15662 atas nama Perusahaan;
- b. Jaminan lain yaitu tanah dan bangunan berupa 32 unit ruko terletak di Smart Market Alamanda, Perumahan Alamanda Regency Jl. Karang Satria Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kec. Tambun Utara, Kab. Bekasi, Jawa Barat, LT:1.020 m<sup>2</sup>, LB: 2.460 m<sup>2</sup>, SHGB: 19752, 19753, 19754, 19755, 19758, 19759, 19761, 19762, 19763, 19764, 19765, 19766, 19767, 19768, 19769, 19770, 19771, 19772, 19773, 19774, 19775, 19776, 19778, 19779, 19780, 19781, 19782, 19783, 19784, 19785, 19786, atas nama Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, saldo pinjaman fasilitas kepada Bank Victoria masing-masing adalah sebesar Rp.855.830.188 dan Rp.2.775.095.833.

## 12. UTANG KONTRAKTOR

Rincian akun ini terdiri dari:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CV Putra Luki Mandiri	742.078.102	357.293.521
CV Sinar Mentari	11.414.602	90.449.865
<b>Jumlah</b>	<b><u>753.492.704</u></b>	<b><u>447.743.386</u></b>

Utang kontraktor tersebut merupakan utang pihak ketiga dalam Rupiah atas pembelian bahan bangunan dan upah tenaga kerja rumah (aset real estat) yang telah dibangun sesuai dengan Surat Perintah Kerja (SPK) yang telah disepakati bersama. Atas utang usaha ini tidak ada jaminan yang diserahkan atau diminta oleh para kontraktor tersebut.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**13. UANG MUKA DITERIMA**

Uang muka diterima merupakan penerimaan tanda jadi dan cicilan uang muka yang diperoleh dari pelanggan atas penjualan tanah dan bangunan masing-masing adalah sebesar Rp.32.967.595.669 dan Rp.33.397.118.245 pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016. Seluruh uang muka yang diterima Grup adalah dalam mata uang Rupiah dan berasal dari pihak ketiga.

**14. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN**

Pada tanggal 20 November 2015, KGC memperoleh persetujuan pembiayaan konsumen dari PT Central Santosa Finance atas pemilikan 1 (satu) unit kendaraan Honda Revo sebesar Rp.7.460.000. Utang pembiayaan konsumen ini dicicil sebanyak 11 kali. Jumlah angsuran adalah sebesar Rp.698.000 per bulan. Perusahaan mulai melakukan pembayaran angsuran pertama pada tanggal 20 Januari 2016. Pada tanggal 20 November 2016, KGC telah melunasi utang pembiayaan konsumen tersebut.

**15. UTANG BANK JANGKA PANJANG**

Rincian akun ini terdiri dari:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Perusahaan</b>		
PT Bank Victoria International Tbk	-	9.890.666.668
<b>Entitas Anak</b>		
<u>KGC</u>		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	19.285.000.000	15.412.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	-	5.700.000.000
Jumlah	19.285.000.000	31.002.666.668
Dikurangi :		
Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(19.285.000.000)	(22.602.666.668)
<b>Bagian jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun</b>	<b>-</b>	<b>8.400.000.000</b>

**Perusahaan**

**PT Bank Victoria International Tbk**

Pada tanggal 14 Februari 2013, Perusahaan menerima fasilitas pinjaman dari PT Bank Victoria International Tbk ("Bank Victoria") berupa fasilitas Term Loan Kredit Modal (TLKM). Tujuan penggunaan dana adalah untuk penyelesaian proyek Smart Market Alamanda. Fasilitas pinjaman TLKM sebesar Rp.12.000.000.000 dengan jangka waktu selama 60 (enam puluh) bulan (termasuk grace period 12 (dua belas) bulan dan availability period 12 (dua belas) bulan) sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit dengan angsuran pada bulan ke-13 (tiga belas) sampai dengan bulan ke-60 (enam puluh) adalah sebesar Rp.250.000.000. Fasilitas ini dikenakan suku bunga sebesar 12,00% per tahun dan dikenakan biaya provisi sebesar 1,00% untuk tahun pertama sampai dengan tahun ke-3 (tiga) dan sebesar 0,25% untuk tahun ke-4 (empat) dan ke-5 (lima).

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

Pada tanggal 5 Maret 2014, berdasarkan surat persetujuan dari Bank Victoria No. 030/OL-CKL/III/14 sehubungan dengan perpanjangan fasilitas kredit dan perpanjangan grace period dan availability period masing-masing selama 12 (dua belas) bulan sampai dengan 7 Maret 2016. Perusahaan akan membayar angsuran pinjaman pada bulan ke-25 (dua puluh lima) sampai dengan bulan ke-60 (enam puluh) masing-masing adalah sebesar Rp.333.333.333 per bulan. Tingkat suku bunga adalah 14,50% per tahun. Perjanjian akan berakhir pada tanggal 7 Maret 2018.

Pada tanggal 7 Juli 2016 berdasarkan surat persetujuan No. 015/BVIC.GDS-SKS/OL/VIII/2016, Bank Victoria memberikan reschedule pembayaran pinjaman kepada Perusahaan. Perusahaan mendapat perpanjangan grace period sampai dengan tanggal 7 Desember 2016. Perusahaan akan membayar angsuran pinjaman pada bulan ke-47 (empat puluh tujuh) sebesar Rp.90.666.668, bulan ke-48 sampai dengan bulan ke-52 masing-masing sebesar Rp.100.000.000, bulan ke-53 sampai dengan bulan ke-60 masing-masing adalah sebesar Rp.150.000.000 dan bulan ke-61 adalah sebesar Rp.8.300.000.000.

Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Alamanda Regency Jalan Karang Satria Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat seluas 7.263 m<sup>2</sup>, SHGB No. 15662 atas nama Perusahaan;
- b. Jaminan lain yaitu tanah dan bangunan berupa 32 unit ruko terletak di Smart Market Alamanda, Perumahan Alamanda Regency Jl. Karang Satria Rawa Kalong, Desa Karang Satria, Kec. Tambun Utara, Kab. Bekasi, Jawa Barat, LT:1.020 m<sup>2</sup>, LB: 2.460 m<sup>2</sup>, SHGB: 19752, 19753, 19754, 19755, 19758, 19759, 19761, 19762, 19763, 19764, 19765, 19766, 19767, 19768, 19769, 19770, 19771, 19772, 19773, 19774, 19775, 19776, 19778, 19779, 19780, 19781, 19782, 19783, 19784, 19785, 19786, atas nama Perusahaan.

Dalam perjanjian dengan Bank Victoria terdapat pembatasan terhadap Perusahaan dimana Perusahaan wajib mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank Victoria antara lain adalah sebagai berikut:

- Melakukan *merger*, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas kekayaan Perusahaan;
- Mengubah Anggaran Dasar Perusahaan termasuk, struktur permodalan, susunan pemegang saham, susunan direksi dan komisaris;
- Mengikat diri sebagai penjamin terhadap pihak lain, menjaminkan harta kekayaan Perusahaan untuk kepentingan pihak lain;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham atau pihak yang berelasi;
- Membayar atau membagikan dividen;
- Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain;
- Melakukan perluasan ataupun penyempitan usaha;
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Perusahaan telah memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank Victoria.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**Perusahaan (lanjutan)**

Perusahaan dapat melakukan penarikan jaminan dengan syarat menebus jaminan tersebut dengan nilai tebus Rp.50.000.000 per unit kios, Rp.200.000.000 per unit ruko yang sudah terjual dan Rp.600.000.000 per unit ruko yang belum terjual.

Pada tahun 2016, terdapat penebusan jaminan sebesar Rp.776.000.000 yang tidak mengubah jadwal angsuran pokok pinjaman, tetapi akan dikurangi saat pelunasan angsuran pokok terakhir.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, saldo pokok pinjaman Perusahaan kepada Bank Victoria masing-masing adalah sebesar Rp.0 dan Rp.9.890.666.668.

**KGC**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 274/Cpt.I/HCLU/I/2013 tanggal 5 Januari 2013 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN), KGC memperoleh fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) dengan maksimum kredit sebesar Rp.52.800.000.000. Tujuan penggunaan dana adalah untuk pembangunan 1.738 unit kios atau rumah yang terdiri dari berbagai tipe di "Alamanda Regency" yang terletak di Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat, dengan rincian sebagai berikut:

Type rumah	Alokasi Pembiayaan Bank			Jumlah unit	Jumlah
	Bangunan	Sarana Prasarana	Konstruksi		
26/60	25.966.100	5.880.100	31.846.200	486	15.477.253.200
36/60	23.555.500	5.880.100	29.435.600	492	14.482.315.200
36/66	23.555.500	6.251.600	29.807.100	105	3.125.965.500
36/72	23.555.500	6.551.200	30.106.700	610	18.365.087.000
36/70	23.555.500	6.439.300	29.994.800	45	1.349.766.000
Jumlah					52.800.386.900
Pembulatan					52.800.000.000

Fasilitas KYG ini berjangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan dan dikenakan tingkat suku bunga 11,50% per tahun. Setiap penarikan kredit harus tetap memerhatikan persyaratan rasio agunan terhadap outstanding kredit minimal 135%. Untuk setiap unit penjualan kios/rumah akan dibebankan pengembalian pokok minimal 120% dengan alokasi sebagai berikut: tipe 26/60 sebesar Rp.39.000.000, 36/60, 36/66 dan 36/70 masing-masing adalah sebesar Rp.36.000.000, 36/72 sebesar Rp.37.000.000.

Sampai dengan tanggal laporan auditor independen, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah lokasi proyek beserta bangunan yang ada dan yang akan ada di atasnya, yang terletak di Karang Satria Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat seluas ±132.767 m<sup>2</sup> dengan SHGB atas nama KGC (Catatan 7).

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI  
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**15. UTANG BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)**

**KGC (lanjutan)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (lanjutan)**

Dalam perjanjian dengan BTN terdapat pembatasan terhadap KGC dimana KGC wajib mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BTN antara lain adalah sebagai berikut:

- Melakukan merger, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas kekayaan KGC;
- Mengubah Anggaran Dasar KGC termasuk, struktur permodalan, susunan pemegang saham, susunan direksi dan komisaris;
- Mengikat diri sebagai penjamin terhadap pihak lain, menjaminkan harta kekayaan KGC untuk kepentingan pihak lain;
- Melakukan pelunasan pinjaman pemegang saham atau pihak yang berelasi;
- Memperoleh kredit dalam bentuk apapun dari pihak lain;
- Membubarkan KGC dan meminta dinyatakan pailit;
- Memberikan pinjaman kepada pihak lain.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, KGC telah memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan oleh BTN.

Pada tahun 2017 dan 2016, pengembalian pokok pinjaman yang telah dibayarkan oleh KGC masing-masing adalah sebesar Rp.2.627.000.000 dan Rp.1.088.000.000.

Pada tahun 2017, KGC menerima pinjaman sebesar Rp.6.500.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, saldo pokok pinjaman KGC kepada BTN masing-masing adalah sebesar Rp.19.285.000.000 dan Rp.15.412.000.000.

**PT Bank Bukopin Tbk**

Pada tanggal 14 Agustus 2015, berdasarkan surat persetujuan atas Kredit Modal Kerja dari PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) dengan No. 090/SPPK/DIBA III/VIII/2015, KGC menerima fasilitas pinjaman kredit sebesar Rp.7.500.000.000 dengan tingkat suku bunga 14,00% per tahun dan jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan. Tujuan fasilitas ini adalah untuk menyelesaikan pembangunan rumah Cluster Barcelona, Alamanda Regency, Bekasi.

Fasilitas kredit ini dijamin dengan tanah efektif lokasi proyek seluas minimal 18.913 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat dengan SHGB atas nama KGC (Catatan 7). Pengembalian pokok pinjaman dapat dilakukan setiap saat atau selambat-lambatnya pada saat fasilitas kredit jatuh tempo harus sudah lunas.

Pada tahun 2017 dan 2016, pengembalian pokok pinjaman yang telah dibayarkan oleh KGC masing-masing adalah sebesar Rp.5.700.000.000 dan Rp.1.800.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 saldo pinjaman KGC kepada Bukopin masing-masing adalah sebesar Rp.0 dan Rp.5.700.000.000.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**16. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN**

Grup menghitung dan mengakui imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No.13/2003. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut masing-masing 30 dan 33 karyawan pada tahun 2017 dan 2016.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, akrual atas liabilitas ini ditentukan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh PT Sakura Aktualita Indonesia, aktuaris independen, dalam laporan masing-masing tertanggal 6 Februari 2017 dan 2 Februari 2016.

Asumsi aktuarial yang digunakan dalam menentukan beban dan liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tingkat diskonto	7,30%	8,50%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	10,00%	10,00%
Tingkat mortalitas	100% TMI III	100% TMI III
Tingkat cacat dan sakit	5,00% TMI III	5,00% TMI III
Umur pensiun	55 Tahun	55 Tahun

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan masing-masing adalah sebesar Rp.3.410.714.110 dan Rp.2.723.941.132.

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo awal	2.723.941.132	2.311.698.976
Beban imbalan kerja yang diakui pada laba rugi (Catatan 22b)	404.661.726	392.494.396
Beban imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	282.111.252	19.747.760
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>3.410.714.110</u></b>	<b><u>2.723.941.132</u></b>

Beban imbalan kerja karyawan yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Biaya jasa kini	257.500.284	234.547.867
Biaya bunga	147.161.441	157.946.529
Penyesuaian biaya jasa lalu sebagai akibat penerapan PSAK No. 24	-	-
Penghasilan komprehensif lain	282.111.252	19.747.760
<b>Jumlah</b>	<b><u>686.772.977</u></b>	<b><u>412.242.156</u></b>

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**17. MODAL SAHAM**

Susunan komposisi pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

<b>2017</b>			
<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Saham</b>	<b>Persentase Kepemilikan (%)</b>	<b>Jumlah (Rp)</b>
Modal dasar, nominal saham Rp100 per saham	2.000.000.000		200.000.000.000
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
PT Adicipta Griyasejati	224.620.000	35,13	22.462.000.000
PT Papua Timber Jaya	120.000.000	18,77	12.000.000.000
Hendra Hasan Kustarjo	59.000.000	9,23	5.900.000.000
Winston S.A Sual	82.900.000	12,96	8.290.000.000
Ardyanto Jo	884.000	0,14	88.400.000
Budi Kartika	5.000	0,00	500.000
Masyarakat	174.375.520	23,78	17.437.552.000
<b>Jumlah</b>	<b>661.784.520</b>	<b>100</b>	<b>66.178.452.000</b>
<b>Saham dalam Prototel</b>	<b>1.338.215.480</b>		<b>133.821.548.000</b>
<b>2016</b>			
<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Saham</b>	<b>Persentase Kepemilikan (%)</b>	<b>Jumlah (Rp)</b>
Modal dasar, nominal saham Rp100 per saham	2.000.000.000		200.000.000.000
Modal ditempatkan dan disetor penuh			
PT Adicipta Griyasejati	224.620.000	33,94	22.462.000.000
PT Papua Timber Jaya	120.000.000	18,13	12.000.000.000
PT Intiputra Fikasa	80.000.000	12,09	8.000.000.000
PT Fikasa Raya	84.222.500	12,73	8.422.250.000
Ardyanto Jo	884.000	0,13	88.400.000
Budi Kartika	5.000	0,00	500.000
Masyarakat	152.053.020	22,98	15.205.302.000
<b>Jumlah</b>	<b>661.784.520</b>	<b>100,00</b>	<b>66.178.452.000</b>
<b>Saham dalam Prototel</b>	<b>1.338.215.480</b>		<b>133.821.548.000</b>

Susunan pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Adimitra Transferindo, Biro Administrasi Efek.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**18. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

Rincian akun tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Agio saham	8.501.684.200	8.501.682.500
Biaya emisi	(1.296.516.066)	(1.296.514.366)
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(15.197.623.663)	(15.197.623.663)
Tambahan modal disetor yang timbul dari pengampunan pajak	4.490.356.974	4.490.356.974
<b>Jumlah</b>	<b><u>(3.502.098.555)</u></b>	<b><u>(3.502.098.555)</u></b>

Pada bulan Agustus 2009 terdapat konversi waran menjadi 20 saham dengan nilai nominal sebesar Rp.3.700 per saham.

**Agio Saham**

Merupakan saldo yang berasal dari selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya. Rinciannya sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hasil penjualan 11.784.500 saham @Rp185	2.180.132.500	2.180.132.500
Nilai nominal 11.784.500 saham @Rp100	(1.178.450.000)	(1.178.450.000)
Hasil penjualan 150.000.000 saham @Rp150	22.500.000.000	22.500.000.000
Nilai nominal 150.000.000 saham @Rp100	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
<b>Jumlah</b>	<b><u>8.501.682.500</u></b>	<b><u>8.501.682.500</u></b>

**Biaya Emisi Saham**

Biaya emisi saham dicatat sebagai pengurang akun tambahan modal disetor. Biaya ini merupakan biaya penawaran perdana 150.000.000 saham ke masyarakat.

**19. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

Kepentingan non-pengendali atas aset neto Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
KGC	15.399.350	11.982.491
PAL	(133.237)	(96.403)
<b>Jumlah</b>	<b><u>15.266.113</u></b>	<b><u>11.886.088</u></b>

Kepentingan non-pengendali atas laba yang dapat diatribusikan kepada Entitas Anak adalah sebagai berikut

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
KGC	3.523.627	1.409.389
PAL	(92.132)	(130.287)
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.431.495</u></b>	<b><u>1.279.102</u></b>



**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**19. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (lanjutan)**

Kepentingan non-pengendali atas penghasilan komprehensif lain konsolidasian yang dapat diatribusikan kepada Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
KGC	3.475.637	1.410.361
PAL	(95.612)	(131.157)
<b>Jumlah</b>	<b><u>3.380.025</u></b>	<b><u>1.279.204</u></b>

**20. PENDAPATAN USAHA**

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Penjualan		
Rumah	46.345.829.801	31.919.658.319
Kios	-	796.118.182
Pendapatan sewa	91.907.272	1.306.726.453
<b>Jumlah</b>	<b><u>46.437.737.073</u></b>	<b><u>34.022.502.954</u></b>

Penjualan yang berasal dari transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Catatan 2).

Penjualan diakui setelah proses pembangunan rumah selesai dan konsumen telah memenuhi liabilitas uang muka pembelian rumah dan telah melakukan penandatanganan akad kredit melalui KPR serta telah dibuatnya serah terima rumah.

Pada tahun 2017 dan 2016, tidak terdapat pendapatan usaha dari pihak berelasi dan tidak terdapat penjualan kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

**21. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

Rincian beban pokok pendapatan atas rumah, ruko dan kios adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyek dalam penyelesaian	10.294.646.708	8.547.858.817
Tanah	1.501.782.222	1.154.500.246
Sarana dan prasarana	3.306.665.929	469.939.298
Pengelolaan pasar (Catatan 25d)	-	332.000.000
Keamanan proyek	-	93.451.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>15.103.094.860</u></b>	<b><u>10.597.749.361</u></b>

Pada tahun 2017 dan 2016, tidak terdapat pembelian kepada pihak berelasi dan tidak terdapat pembelian dan atau pembayaran dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**22. BEBAN USAHA**

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>a. Pemasaran</b>		
Administrasi KPR	2.472.560.434	1.046.561.612
Komisi	1.176.015.750	982.669.185
Iklan dan pemasaran	118.371.275	285.611.867
Listrik, air dan telepon	236.737.718	251.708.830
Keperluan kantor	63.419.899	106.951.675
Promosi	84.887.000	82.333.000
Sub-jumlah	<u>4.151.992.076</u>	<u>2.755.836.169</u>
<b>b. Umum dan Administrasi</b>		
Gaji dan tunjangan	3.905.284.881	3.419.660.398
Transportasi	1.848.572.422	1.725.852.448
Tenaga ahli	575.322.419	687.512.161
Keamanan dan kebersihan	704.268.352	470.381.952
Imbalan kerja karyawan (Catatan 16)	404.661.726	392.494.396
Penyusutan (Catatan 9)	65.293.524	244.680.074
Perbaikan dan pemeliharaan	31.225.531	206.713.159
Perizinan	157.481.000	190.700.000
Jamuan dan sumbangan	56.579.755	142.841.797
Pajak Bumi dan Bangunan	325.597.187	118.939.129
Perlengkapan kantor	718.907.155	69.087.454
Listrik, air dan telepon	53.553.372	53.424.640
Sewa kantor	46.900.000	43.399.973
Lain-lain	411.392.343	423.402.470
Sub-jumlah	<u>9.305.039.667</u>	<u>8.189.090.051</u>
<b>c. Pajak Final (Catatan 23c)</b>	<u>1.552.732.732</u>	<u>1.850.315.714</u>
<b>Jumlah</b>	<u><b>15.009.764.475</b></u>	<u><b>12.795.241.934</b></u>

**23. PERPAJAKAN**

**a. Pajak Dibayar Dimuka**

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, akun ini merupakan pajak dibayar dimuka atas Pajak Pertambahan Nilai masing-masing adalah sebesar Rp.37.295.020 dan Rp.99.309.782

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**b. Utang Pajak**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pajak Pertambahan Nilai	1.038.621.371	976.035.310
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 ayat 2	324.940.882	356.025.568
Pasal 21	9.917.673	6.913.850
Pasal 23	12.328.987	8.385.621
Pasal 25	-	10.595.121
Pasal 29	19.789.924	47.647.182
Denda pajak	-	100.000
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.405.598.838</u></b>	<b><u>1.405.702.652</u></b>

**c. Pajak Final**

Jumlah beban pajak final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp.1.552.732.732 dan Rp.1.850.315.714 dialokasikan sebagai bagian dari beban usaha pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 22c).

Rincian beban pajak final untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Perusahaan</b>		
Peralihan hak atas tanah dan bangunan	27.633.545	42.457.613
Pendapatan sewa	9.190.727	132.088.463
Sub-jumlah	<u>36.824.272</u>	<u>174.546.076</u>
<b>Entitas Anak</b>		
KGC		
Peralihan hak atas tanah dan bangunan	1.515.908.460	1.675.769.638
Pendapatan sewa	-	-
Sub-jumlah	<u>1.515.908.460</u>	<u>1.675.769.638</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>1.552.732.732</u></b>	<b><u>1.850.315.714</u></b>

**d. Pajak Kini**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Perusahaan	13.175.250	45.045.500
Entitas Anak		
KGC	17.971.416	52.483.962
PAL	-	45.473.809
<b>Jumlah</b>	<b><u>31.146.666</u></b>	<b><u>143.003.271</u></b>

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**23. PERPAJAKAN (lanjutan)**

Rekonsiliasi antara laba sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan laba kena pajak adalah sebagai berikut:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Laba sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	13.243.528.581	1.961.065.401
Dikurangi laba (rugi) Entitas Anak:		
PAL	(1.576.063.253)	(2.951.119.577)
KGC	18.878.540.480	7.804.125.660
Rugi Perusahaan	<u>(4.058.948.646)</u>	<u>(2.891.940.682)</u>
Penyesuaian untuk beban (pendapatan) yang pajaknya final :		
Pendapatan usaha	(430.330.061)	(2.102.844.635)
Penghasilan bunga	(394.706.471)	(544.193.919)
Beban pokok pendapatan	44.248.892	721.786.280
Beban pemasaran	218.301.648	317.927.147
Beban umum dan administrasi	3.084.075.564	2.634.788.166
Pajak final	36.824.272	174.546.076
Lain-lain	1.605.936.801	2.050.295.675
Jumlah penyesuaian	<u>4.164.350.646</u>	<u>3.252.304.790</u>
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan	<u>105.402.000</u>	<u>360.364.108</u>

**d. Pajak Kini (lanjutan)**

Perhitungan beban pajak kini dan utang pajak penghasilan tahun 2017 dan 2016 sebagai berikut :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Taksiran laba kena pajak tahun berjalan	105.402.000	360.364.108
Taksiran laba kena pajak dibulatkan	105.402.000	360.364.000
Pajak Penghasilan:		
50% x 25% x Rp.132.731.000 pada tahun 2017	13.175.250	-
50% x 25% x Rp.360.364.000 pada tahun 2016	-	45.045.500
Beban pajak penghasilan Perusahaan	13.175.250	45.045.500
Beban pajak penghasilan Entitas Anak		
KGC	17.971.416	52.483.962
PAL	-	45.473.809
<b>Jumlah beban pajak kini</b>	<b><u>31.146.666</u></b>	<b><u>143.003.271</u></b>
Dikurangi pajak dibayar dimuka		
Pajak Penghasilan Pasal 25	11.356.742	95.356.089
<b>Taksiran utang Pajak Penghasilan Pasal 29 (Catatan 23b)</b>	<b><u>19.789.924</u></b>	<b><u>47.647.182</u></b>

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**23. PERPAJAKAN (lanjutan)**

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 adalah suatu perhitungan sementara yang dibuat untuk maksud akuntansi dan (SPT).

Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun 2016 telah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak. Sedangkan Perhitungan pajak penghasilan badan untuk tahun 2017 akan dilaporkan selambat-lambatnya tanggal 30 April 2018.

**e. Pemeriksaan Pajak**

Pada tanggal 15 Februari 2016, KGC mengajukan banding atas SKPKB Pajak Penghasilan Badan tahun pajak 2007 sebesar Rp.3.781.675.280. Dari hasil putusan banding tersebut, KGC menerima pengembalian lebih bayar pajak sebesar Rp.1.607.446.206 dan sisanya disajikan sebagai bagian dari "Denda Pajak - Penghasilan (Beban) Lain-lain" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 7 Juni 2016, KGC menerima Surat Perintah Membayar Kelebihan Pajak (SPMKP) atas Pajak Penghasilan Pasal 23 tahun 2007 untuk masa pajak April dan Mei masing-masing adalah sebesar Rp.2.369.494 dan Rp.9.071.085.

Pada tanggal 8 Juni 2016, KGC menerima SPMKP atas Pajak Penghasilan Pasal 23 tahun 2007 untuk masa pajak Januari, Maret, Juli, September, Oktober, November dan Desember dengan jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp.91.234.631.

**f. Pengampunan Pajak (Tax Amnesty)**

Perusahaan

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-322/PP/WPJ.07/2016 oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 27 September 2016, Perusahaan telah mengikuti program Pengampunan Pajak dengan penambahan aset sebesar Rp.1.832.003.054. Uang tebusan sebesar Rp.36.640.061 telah dibayar Perusahaan pada tanggal 20 September 2016 dan dicatat sebagai bagian dari "Denda pajak - Penghasilan (Beban) Lain-lain" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

KGC

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-1779/PP/WPJ.22/2016 oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 23 September 2016, KGC telah mengikuti program Pengampunan Pajak dengan penambahan aset sebesar Rp.2.434.609.124. Uang tebusan sebesar Rp.48.692.182 telah dibayar KGC pada tanggal 20 September 2016 dan dicatat sebagai bagian dari "Denda pajak - Penghasilan (Beban) Lain-lain" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

PAL

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-8065/PP/WPJ.08/2016 oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia tanggal 30 September 2016, PAL telah mengikuti program Pengampunan Pajak dengan penambahan aset sebesar Rp.224.197.200. Uang tebusan sebesar Rp.4.483.944 telah dibayar PAL pada tanggal 20 September 2016 dan dicatat sebagai bagian dari "Denda pajak - Penghasilan (Beban) Lain-lain" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**23. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**g. Administrasi**

Berdasarkan Undang-undang, perseroan terbuka dapat memperoleh pengurangan tarif 5% dari tarif pajak penghasilan normal jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- i. Sedikitnya 40% dari jumlah keseluruhan saham yang disetor dimiliki oleh publik;
- ii. Pemegang saham publik harus terdiri dari sedikitnya 300 individu, setiap individu mempunyai kurang dari 5% dari jumlah keseluruhan saham yang disetor;
- iii. Kedua kondisi ini dipelihara setidaknya enam bulan (183 hari) dalam tahun pajak.

Pada tahun pajak 2017 dan 2016, Perusahaan tidak memperoleh pengurangan tarif sebesar 5% dikarenakan Perusahaan tidak memenuhi seluruh persyaratan di atas.

**h. Lainnya**

Pada tanggal 8 Agustus 2016, Presiden dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia menandatangani Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 mengenai Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Peraturan ini menyatakan bahwa besarnya pajak penghasilan dari pengalihan atas tanah dan/atau bangunan adalah sebagai berikut:

- 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; dan
- 0% atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah.

**24. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi-transaksi tersebut adalah sebagai berikut:

**Saldo Piutang dan Utang Pihak Berelasi**

Grup memiliki piutang dan utang non-usaha dari dan kepada pihak pihak berelasi dengan perincian sebagai berikut:

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**24. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)**

**Saldo Piutang dan Utang Pihak Berelasi (lanjutan)**

Grup memiliki piutang dan utang non-usaha dari dan kepada pihak-pihak berelasi dengan perincian sebagai berikut:

	<b>Saldo (Rp)</b>		<b>Persentase Aset/Liabilitas yang Bersangkutan (%)</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Piutang non-usaha</b>				
PT Adicipta Griyasejati	32.920.708.880	32.322.150.537	18,39	18,03
PT Sinar Indo Jaya Permai	275.000.000	270.000.000	0,15	0,15
<b>Jumlah</b>	<b>33.195.708.880</b>	<b>32.592.150.537</b>	<b>18,54</b>	<b>18,18</b>
<b>Utang non-usaha</b>				
Budi Kartika	100.613.800	100.613.800	0,06	0,14

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, dimana transaksi-transaksi tersebut merupakan pembebanan biaya dan/atau talangan untuk modal kerja, dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat ditagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (demandable) (Catatan 25a, 25b, 25c).

**Sifat Hubungan dan Sifat Transaksi**

Tabel berikut ini adalah ikhtisar pihak-pihak berelasi yang bertransaksi dengan Grup, termasuk sifat hubungan dan sifat transaksinya:

<b>Pihak Berelasi</b>	<b>Sifat Hubungan</b>	<b>Sifat Transaksi</b>
PT Adicipta Griyasejati	Pemegang saham	Penerima pinjaman
PT Sinar Indo Jaya Permai	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Penerima pinjaman
Budi Kartika	Pemegang saham	Pemberi pinjaman
Dewan komisaris dan dewan direksi	Manajemen kunci	Kompensasi dan remunerasi, pinjaman tanpa bunga

Tidak terdapat transaksi dengan pihak-pihak yang berelasi baik yang langsung atau tidak langsung berhubungan dengan kegiatan usaha utama Grup, yang didefinisikan sebagai transaksi benturan kepentingan berdasarkan peraturan OJK No. IX.E.1 "Transaksi Afiliasi dan Benturan Kepentingan Transaksi Tertentu".

**25. PERJANJIAN, KOMITMEN DAN KONTINJENSI**

- a. Pada tanggal 20 Januari 2016, Perusahaan melakukan perjanjian utang piutang dengan PT Adicipta Griyasejati, pihak berelasi (ACGS) dimana Perusahaan menyetujui untuk memberikan pinjaman kepada ACGS setiap saat dari waktu ke waktu sepanjang diperlukan untuk keperluan modal kerja sebanyak-banyaknya Rp.30.000.000.000. Tingkat suku bunga adalah 2,00% per tahun untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**25. PERJANJIAN, KOMITMEN DAN KONTINJENSI (lanjutan)**

- b. Pada tanggal 25 Januari 2016, Perusahaan melakukan perjanjian utang piutang dengan KGC dimana Perusahaan menyetujui untuk memberikan pinjaman kepada KGC setiap saat dari waktu ke waktu sepanjang diperlukan untuk keperluan modal kerja sebanyak-banyaknya Rp.25.000.000.000. Tingkat suku bunga adalah 2,00% per tahun untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.
- c. Pada tanggal 25 Januari 2016, Perusahaan melakukan perjanjian utang piutang dengan PAL dimana Perusahaan menyetujui untuk memberikan pinjaman kepada PAL setiap saat dari waktu ke waktu sepanjang diperlukan untuk keperluan modal kerja sebanyak-banyaknya Rp.25.000.000.000. Tingkat suku bunga adalah 2,00% per tahun untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.
- d. Pada tanggal 30 Oktober 2015, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Platinum Artanusa Indonesia, pihak ketiga, dalam rangka pengelolaan pasar Smart Market Alamanda, Bekasi. Apabila terjadi surplus pendapatan pada akhir tahun, perhitungan bagi hasil dilakukan berdasarkan pendapatan neto setelah dikurangi semua biaya yang terjadi. Perjanjian ini akan direviu setiap 3 (tiga) tahun.

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Grup terpengaruh oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko likuiditas, risiko kredit dan risiko suku bunga. Tujuan manajemen risiko Grup secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Grup. Manajemen menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan kinerja keuangan Grup. Manajemen menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko ini, yang diringkaskan di bawah ini, dan juga memantau risiko harga pasar dari semua instrumen keuangan.

Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas didefinisikan sebagai risiko saat posisi arus kas Grup menunjukkan bahwa penerimaan jangka pendek tidak cukup menutupi pengeluaran jangka pendek.

Kebutuhan likuiditas Grup secara historis timbul dari kebutuhan untuk membiayai investasi dan pengeluaran barang modal terkait dengan program perluasan usaha Grup membutuhkan modal kerja yang substansial untuk membangun proyek-proyek baru dan untuk mendanai operasional.

Dalam mengelola risiko likuiditas, Grup memantau dan menjaga tingkat kas yang dianggap memadai untuk membiayai operasional Grup dan untuk mengatasi dampak dari fluktuasi arus kas. Grup juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, termasuk jadwal jatuh tempo utang bank jangka panjang mereka, dan terus menelaah kondisi pasar keuangan untuk memelihara fleksibilitas pendanaan dengan cara menjaga ketersediaan komitmen fasilitas kredit. Kegiatan ini meliputi pinjaman bank.

Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan akan gagal memenuhi kewajibannya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Risiko kredit yang dihadapi Grup berasal dari kegiatan operasi (terutama kredit yang diberikan kepada pelanggan) dan dari kegiatan pendanaan, termasuk investasi pada bank dan lembaga keuangan.



**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**26. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko Kredit (lanjutan)

Pelanggan yang membeli produk real estat dengan cara angsuran diikat dengan klausul legal didalam kontrak pembelian dan diminta untuk mengagunkan produk yang dibeli atas kewajiban yang tersisa dari harga pembelian. Sebagai tambahan, jumlah piutang dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko piutang piutang yang tidak tertagih. Nilai maksimal eksposur adalah sebesar nilai tercatat sebagaimana diungkapkan pada Catatan 5. Grup tidak memiliki risiko kredit yang terpusat secara signifikan karena piutang usaha berasal dari banyak pelanggan.

Risiko kredit berasal dari saldo pada bank dan lembaga keuangan dikelola dengan menempatkan kelebihan dana hanya pada bank dan lembaga keuangan dengan peringkat kredit yang tinggi.

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing adalah kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Risiko Tingkat Suku Bunga

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrument keuangan berfluktuasi karena perubahan suku bunga pasar. Pengaruh dari risiko perubahan suku bunga pasar berhubungan dengan utang bank jangka pendek dan jangka panjang dari Grup yang dikenakan suku bunga mengambang. Risiko terhadap suku bunga merupakan risiko nilai wajar atau arus kas masa datang dari instrumen keuangan yang berfluktuasi akibat perubahan tingkat suku bunga pasar. Eksposur Grup terhadap perubahan suku bunga pasar terkait pada utang baik jangka pendek dan jangka panjang.

Risiko Tingkat Suku Bunga (lanjutan)

Grup didanai dengan utang bank yang dikenai bunga. Oleh karena itu, eksposur Grup tertentu terhadap risiko pasar untuk perubahan tingkat suku bunga terutama sehubungan dengan utang bank jangka pendek dan jangka panjang. Kebijakan Grup adalah mendapatkan tingkat suku bunga yang paling menguntungkan tanpa meningkatkan eksposur terhadap mata uang asing, yaitu dengan mengendalikan beban bunga. Grup mengurangi risiko tingkat suku bunga dengan mengelola penerimaan terutama yang melekat pada rekening bank, deposito berjangka, dan pembayaran terutama beban bunga, penjadwalan utang bank jangka pendek dan panjang.

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 mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal atau menerbitkan surat saham. Struktur modal terdiri dari ekuitas ditambah utang neto. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan, dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**27. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN**

Nilai wajar instrumen 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 meliputi kas dan setara kas, piutang usaha pihak ketiga, piutang non-usaha pihak berelasi, piutang non-usaha pihak ketiga dan aset lain-lain yang timbul dari kegiatan usahanya. Liabilitas keuangan Grup meliputi utang bank, utang kontraktor, biaya yang masih harus dibayar, utang pembiayaan konsumen dan utang non-usaha-pihak berelasi yang tujuan utamanya untuk pembiayaan kegiatan usaha.

Tabel di bawah ini mengikhtisarkan nilai tercatat dan estimasi nilai wajar instrumen keuangan Grup yang dinyatakan dalam posisi keuangan 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
<b><u>Aset keuangan</u></b>				
Kas dan setara kas	2.893.180.312	2.893.180.312	3.600.527.491	3.600.527.491
Piutang usaha				
Pihak ketiga	-	-	315.000.000	315.000.000
Piutang non-usaha				
Pihak berelasi	33.195.708.880	33.195.708.880	32.592.150.537	32.592.150.537
Pihak ketiga	3.800.000	3.800.000	1.250.000	1.250.000
Aset lain-lain	10.281.981.852	10.281.981.852	5.982.850.086	5.982.850.086

**27. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
<b><u>Liabilitas keuangan</u></b>				
Utang bank	20.140.830.188	20.140.830.188	33.777.762.501	33.777.762.501
Utang kontraktor	753.492.704	753.492.704	447.743.386	447.743.386
Utang non-usaha				
Pihak berelasi	100.613.800	100.613.800	100.613.800	100.613.800
Utang pembiayaan konsumen	-	-	-	-
Biaya yang masih harus dibayar	104.060.316	104.060.316	187.721.734	187.721.734

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai wajar masing-masing adalah kelompok dan instrumen Grup:

- Kas dan setara kas, piutang usaha pihak ketiga, piutang non-usaha pihak ketiga, aset lain-lain, utang kontraktor dan biaya yang masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek;
- Nilai tercatat utang bank dan utang pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena menggunakan suku bunga mengambang; dan
- Piutang non-usaha pihak berelasi dan utang non-usaha pihak berelasi nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal oleh karena itu dicatat pada harga perolehan.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**28. INFORMASI SEGMENT**

Untuk tujuan pelaporan Manajemen, Grup dikelola dan dikelompokkan ke dalam proyek real estat. Proyek ini digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen usaha. Informasi bentuk segmen operasi yang berupa segmen usaha Grup adalah sebagai berikut:

	<b>2017</b>		
	<b>Pendapatan Usaha</b>	<b>Laba (Rugi) Usaha yang Dilanjutkan Sebelum Pajak</b>	<b>Jumlah Aset/Liabilitas</b>
Taman Alamanda - Bekasi Timur	430.330.061	(4.058.948.646)	98.707.639.873
Alamanda Regency - Bekasi Timur	46.007.407.012	18.878.540.480	121.077.244.974
Bumi Serpong Residence - Pamulang	-	(1.576.063.253)	33.320.401.021
Eliminasi			(74.069.311.815)
<b>Jumlah</b>	<b>46.437.737.073</b>	<b>13.243.528.581</b>	<b>179.035.974.052</b>

	<b>2016</b>		
	<b>Pendapatan Usaha</b>	<b>Laba (Rugi) Usaha yang Dilanjutkan Sebelum Pajak</b>	<b>Jumlah Aset/Liabilitas</b>
Taman Alamanda - Bekasi Timur	2.102.844.635	(2.891.940.682)	112.582.626.088
Alamanda Regency - Bekasi Timur	31.919.658.319	7.804.125.660	111.508.916.166
Bumi Serpong Residence - Pamulang	-	(2.951.119.577)	33.088.505.847
Eliminasi	-	-	(77.919.169.985)
<b>Jumlah</b>	<b>34.022.502.954</b>	<b>1.961.065.401</b>	<b>179.260.878.116</b>

**29. TRANSAKSI YANG TIDAK MEMENGARUHI ARUS KAS**

Transaksi yang tidak memengaruhi transaksi arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kepentingan non-pengendali	3.431.495	1.279.102
Reklasifikasi aset tetap sewa pembiayaan menjadi aset tetap kepemilikan langsung	-	13.710.000

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

### **30. PERKARA HUKUM DAN LIABILITAS BERSYARAT**

Pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016, Grup tidak mempunyai perkara hukum yang signifikan, selain yang akan disebutkan dibawah ini. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa kewajiban atas gugatan hukum atau tuntutan dari pihak ketiga tidak akan memengaruhi posisi keuangan dan hasil operasi masa yang akan datang secara signifikan.

a. Berdasarkan surat kepolisian kota Bekasi tertanggal 11 November 2013 No.B/1034/XI/2013/RestaBks, KGC menghadapi perkara hukum atas tanah yang dikuasai KGC seluas 8.165 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHGB No.11183/Karang Satria telah terjadi tumpah tindih dengan lima buku sertifikat hak milik atas nama Lince Gurning, Bilter, Winner Sianipar dan Nurmidia Aritonang. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan, perkara hukum yang dihadapi KGC masih dalam proses penyelesaian.

b. KGC menghadapi kasus gugatan hukum terhadap Ny. Farida Hutabarat sebagai tergugat atas tanah yang dikuasai KGC seluas 8.065 m<sup>2</sup> sesuai dengan SHGB No.B.13698/Karang Satria.

Pada tanggal 31 Agustus 2016, berdasarkan Memori Peninjauan Kembali terhadap Putusan Kasasi No. 286 K/PDT/2015 Jo. No.166/PDT/2014/PT.BDG Jo. No.446/PDT.G/2012/PN.BKS. antara KGC melawan :

1. Ny. Farida C. Hutabarat, semula Tergugat I;
2. Parlindungan Hutabarat, semula Tergugat II;
3. Cut Riany, SH. M.Kn., Notaris/PPAT, semula Tergugat III;
4. Kepala Desa Karang Satria, semula Tergugat IV;

Dengan ini mengajukan keberatan dan Memori Peninjauan Kembali terhadap Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.166/PDT/2014/PT.BDG Jo. No. 446/PDT.G/2012/PN.BKS yang menolak permohonan kasasi dari KGC selaku Pemohon Kasasi.

Pada tanggal 10 Februari 2017, berdasarkan Surat dari Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan No. 17.53/53PK/Pdt/2017 perihal penerimaan dan pemberitahuan register berkas perkara peninjauan kembali menyatakan bahwa berkas perkara perdata yang dimohonkan pemeriksaan peninjauan kembali oleh KGC sebagai Pemohon Peninjauan Kembali telah diterima pada tanggal 3 Januari 2017 dan telah didaftarkan dengan register No. 53 PK/PDT/2017.

Pada tanggal 2 Maret 2017, berdasarkan surat dari Mahkamah Agung Republik Indonesia perihal perkara dengan No.Register 53 PK/PDT/2017 dinyatakan dimenangkan KGC sebagai penggugat.

Selain kasus tersebut di atas, Grup tidak mempunyai perkara hukum yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa kewajiban yang mungkin timbul atas gugatan hukum atau tuntutan dari pihak ketiga, jika ada, tidak akan memengaruhi posisi keuangan dan hasil operasi masa yang akan datang secara signifikan.

### **31. STANDAR AKUNTANSI BARU**

Standar akuntansi dan interpretasi yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK), tetapi belum berlaku efektif untuk laporan keuangan tanggal 31 Desember 2016 diungkapkan di bawah ini. Grup berintensi untuk menerapkan standar tersebut, jika dipandang relevan, saat telah menjadi efektif.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

### **31. STANDAR AKUNTANSI BARU (lanjutan)**

Standar berikut ini berlaku untuk laporan keuangan yang periodenya dimulai pada atau setelah 1 Januari 2017:

- Amandemen PSAK No. 1 (Revisi 2015) - "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan".
- ISAK No. 31: Interpretasi atas Ruang Lingkup PSAK No. 13: Properti Investasi.

ISAK ini memberikan interpretasi atas karakteristik bangunan yang digunakan sebagai bagian dari definisi properti investasi dalam PSAK No. 13: Properti Investasi. Bangunan sebagaimana dimaksud dalam definisi properti investasi mengacu pada struktur yang memiliki karakteristik fisik yang umumnya diasosiasikan dengan suatu bangunan yang mengacu pada adanya dinding, lantai, dan atap yang melekat pada aset.

- PSAK No. 3 (Revisi 2016): Laporan Keuangan Interim.

Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa pengungkapan interim yang dipersyaratkan harus dicantumkan dalam laporan keuangan interim atau melalui referensi silang dari laporan keuangan interim seperti komentar manajemen atau laporan risiko yang tersedia untuk pengguna laporan keuangan interim dan pada saat yang sama.

- PSAK No. 24 (Revisi 2016): Imbalan kerja.

Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa pasar obligasi korporasi berkualitas tinggi dinilai berdasarkan denominasi mata uang obligasi tersebut dan bukan berdasarkan negara di mana obligasi tersebut berada.

- PSAK No. 58 (Revisi 2016): Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan.

Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa perubahan dari satu metode pelepasan ke metode pelepasan lainnya dianggap sebagai rencana awal yang berkelanjutan dan bukan sebagai rencana pelepasan baru. Penyesuaian ini juga mengklarifikasi bahwa perubahan metode pelepasan ini tidak mengubah tanggal klasifikasi sebagai aset atau kelompok pelepasan.

- PSAK No. 60 (Revisi 2016): Instrumen Keuangan: Pengungkapan.

Penyesuaian ini mengklarifikasi bahwa entitas harus menilai sifat dari imbalan kontrak jasa untuk menentukan apakah entitas memiliki keterlibatan berkelanjutan dalam aset keuangan dan apakah persyaratan pengungkapan terkait keterlibatan berkelanjutan terpenuhi.

Standar berikut ini berlaku untuk laporan keuangan yang periodenya dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018:

- Amandemen PSAK No. 2: Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan, berlaku efektif 1 Januari 2018 dengan penerapan dini diperkenankan.

Amandemen ini mensyaratkan entitas untuk menyediakan pengungkapan yang memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas maupun perubahan non-kas.

Grup sedang mengevaluasi dampak potensial dari penerapan standar akuntansi interpretasi tersebut di atas terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**32. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN**

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana penyertaan saham pada Entitas Anak dicatat dengan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri Entitas Induk disajikan sebagai lampiran pada laporan keuangan konsolidasian ini.

Laporan keuangan Entitas Induk berikut ini, dimana tidak termasuk saldo dari Entitas Anak, telah disajikan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang konsisten dengan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian Entitas Induk.

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 DESEMBER 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan Bank	2,3,4,22	149.643.710	114.503.438
Piutang usaha			
Pihak Ketiga	2,3,22	-	315.000.000
Piutang non-usaha			
Pihak Ketiga		2.100.000	-
Aset real estat	2,5	45.134.312.928	45.054.531.741
Pajak dibayar dimuka		2.500.000	-
Uang muka	2,6	234.738.374	286.414.680
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>45.523.295.012</b>	<b>45.770.449.859</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Piutang non usaha			
Pihak Berelasi	2,3,20,22	19.545.698.957	27.007.773.557
Aset Tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing adalah sebesar Rp.699.303.536 dan Rp.687.096.792 pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016	2,7	18.251.614	30.458.358
Investasi pada Entitas anak	2,9,22	28.498.000.000	28.498.000.000
Uang muka jangka panjang	2,6	4.805.294.264	4.778.019.264
Aset Lain-Lain	2,3,8,22	317.100.000	315.000.000
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>53.184.344.835</b>	<b>60.629.251.179</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>98.707.639.847</b>	<b>106.399.701.038</b>

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

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 DESEMBER 2017**

(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	2,3,10,22	855.830.188	2.775.095.833
Biaya yang masih harus dibayar	2,3,22	51.901.242	156.496.638
Utang pajak	2,3,19a	886.577.844	881.649.887
Uang muka pelanggan	2,11	19.789.773.507	19.840.672.449
Bagian utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun	2,3,22		
Utang bank	12	-	1.490.666.668
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b><u>21.584.082.781</u></b>	<b><u>25.144.581.475</u></b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2,3,12,22	-	8.400.000.000
Utang non-usaha			
Pihak berelasi	2,3,20,22	8.292.975.035	100.613.800
Liabilitas imbalan kerja	2,3,13	937.194.607	722.647.571
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b><u>9.230.169.642</u></b>	<b><u>9.223.261.371</u></b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b><u>30.814.252.423</u></b>	<b><u>34.367.842.846</u></b>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp.100 per saham			
Modal dasar - 2.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 661.784.520 saham	14	66.178.452.000	66.178.452.000
Tambah modal	15	(6.160.452.475)	(6.160.452.475)
Defisit		7.819.955.665	11.892.079.561
Penghasilan komprehensif lain		55.432.233	121.779.106
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b><u>67.893.387.423</u></b>	<b><u>72.031.858.192</u></b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b><u>98.707.639.847</u></b>	<b><u>106.399.701.038</u></b>

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



**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2017	2016
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	2,16	430.330.061	2.102.844.635
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	2,17	44.248.892	721.786.280
<b>LABA BRUTO</b>		<b>386.081.169</b>	<b>1.381.058.355</b>
<b>BEBAN USAHA</b>	2		
Pemasaran	18a	218.301.648	317.927.147
Umum dan administrasi	18b	3.084.075.564	2.634.788.166
Pajak Final	18c,19b	36.824.272	174.546.076
Jumlah Beban Usaha		3.339.201.484	3.127.261.389
<b>RUGI USAHA</b>		<b>(2.953.120.316)</b>	<b>(1.746.203.034)</b>
<b>PENGHASILAN DAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>			
Penghasilan Bunga		394.706.471	544.193.919
Penghasilan dari pembatalan konsumen		105.402.000	360.364.108
Beban bunga dan keuangan lainnya		(1.605.936.801)	(2.012.436.770)
Denda Pajak		-	(37.858.905)
Lain-lain - neto		-	-
Jumlah Beban Lain-lain - Neto		(1.105.828.331)	(1.145.737.648)
<b>RUGI SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>(4.058.948.646)</b>	<b>(2.891.940.682)</b>
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>			
Pajak kini	2,3,19c	13.175.250	45.045.500
<b>RUGI TAHUN BERJALAN</b>		<b>(4.072.123.896)</b>	<b>(2.936.986.182)</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Pos yang tidak direklasifikasi ke laba rugi :			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja		(66.346.873)	(5.087.352)
<b>RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>(4.138.470.769)</b>	<b>(2.942.073.534)</b>

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

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali dinyatakan lain)

	<b>Modal Saham Ditempatkan dan Disetor penuh</b>	<b>Tambahan Modal Disetor</b>	<b>Saldo Laba</b>	<b>Penghasilan Komprehensif lain</b>	<b>Jumlah Ekuitas</b>
<b>Saldo tanggal 31 Desember 2015</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(7.992.455.529)</b>	<b>14.829.065.743</b>	<b>126.866.458</b>	<b>73.141.928.672</b>
Rugi tahun berjalan	-	-	(2.936.986.182)	-	(2.936.986.182)
Tambahan modal disetor	-	1.832.003.054	-	-	1.832.003.054
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	-	(5.087.352)	(5.087.352)
<b>Saldo tanggal 31 Desember 2016</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(6.160.452.475)</b>	<b>11.892.079.561</b>	<b>121.779.106</b>	<b>72.031.858.192</b>
Rugi tahun berjalan	-	-	(4.072.123.896)	-	(4.072.123.896)
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-
Pengukuran kembali Liabilitas imbalan kerja	-	-	-	(66.346.873)	(66.346.873)
<b>Saldo tanggal 31 Desember 2017</b>	<b>66.178.452.000</b>	<b>(6.160.452.475)</b>	<b>7.819.955.665</b>	<b>55.432.233</b>	<b>67.893.387.423</b>

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

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk**  
**(ENTITAS INDUK)**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, Kecuali dinyatakan lain)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	484.833.119	2.193.488.691
Pembayaran kepada:		
Pemasok dan pihak ketiga	(1.346.961.530)	(3.486.310.449)
Karyawan	(1.634.292.815)	(1.609.012.080)
Pembayaran bunga - neto	(1.248.054.603)	(1.468.242.851)
Pembayaran pajak	(10.747.293)	(309.793.155)
Penerimaan lainnya - netto	(66.346.873)	360.364.108
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>(3.821.569.995)</b>	<b>(4.319.505.736)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan aset tetap	12.206.744	(30.680.900)
Penerimaan atas penjualan aset tetap	-	-
<b>Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>12.206.744</b>	<b>(30.680.900)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pemberian piutang dari pihak berelasi	15.654.435.835	5.357.613.736
Pembayaran utang bank	(11.809.932.313)	(940.823.101)
<b>Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>3.844.503.523</b>	<b>4.416.790.635</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK</b>	<b>35.140.272</b>	<b>66.603.999</b>
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	<b>114.503.438</b>	<b>47.899.439</b>
<b>KAS DAN BANK AKHIR TAHUN</b>	<b>149.643.710</b>	<b>114.503.438</b>

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