

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK

**Laporan Keuangan Konsolidasian
pada Tanggal 30 September 2018 dan
untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir
pada Tanggal 30 September 2018**

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Keuangan Konsolidasian - Pada tanggal 30 September 2018 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018	
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 - 36

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2,3,4,26	1.640.306.645	2.893.180.312
Piutang non-usaha			
Pihak ketiga	2,3,5,26	19.500.000	3.800.000
Aset real estat	2,6	120.300.009.008	124.326.715.172
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	7	1.835.182.122	2.105.828.330
Pajak dibayar dimuka	2,21a	-	37.295.020
Jumlah Aset Lancar		123.794.997.775	129.366.818.834
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang non-usaha			
Pihak berelasi	2,3,22,25	33.346.598.467	33.195.708.880
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp4.141.791.791 dan Rp4.102.559.037 masing-masing pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017	2,3,8	1.273.435.325	43.196.422
Uang muka jangka panjang	2,7	4.783.519.264	6.148.268.064
Aset lain-lain	2,3,9,26	14.884.021.696	10.281.981.852
Jumlah Aset Tidak Lancar		54.287.574.752	49.669.155.218
JUMLAH ASET		178.082.572.527	179.035.974.052

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 (lanjutan)

30 SEPTEMBER 2018

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2018	31 Desember 2017
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	2,3,26	-	855.830.188
Utang bank	2,3,12,26	16.170.000.000	19.285.000.000
Utang kontraktor	2,3,26	-	753.492.705
Biaya yang masih harus dibayar	2,3,26	271.569.558	106.583.417
Utang pajak	2,3,21b	232.488.589	1.405.598.838
Utang muka diterima	2,11	32.513.355.179	32.967.595.669
Utang pembiayaan konsumen - bagian jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2,3,10,26	77.136.000	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		49.264.549.326	55.374.100.817
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang pembiayaan konsumen - setelah dikurangi dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	2,3,10,26	737.270.251	-
Utang non-usaha Pihak berelasi	2,3,22,25	100.613.800	100.613.800
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2,3,13	4.137.377.261	3.410.714.110
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		4.975.261.312	3.511.327.910
JUMLAH LIABILITAS		54.246.072.838	58.885.428.727
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp100 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
Tambahan modal disetor	2,15	(3.502.098.555)	(3.502.098.555)
Saldo laba		61.687.934.829	57.579.944.057
Penghasilan komprehensif lain	2	(332.574.699)	(121.018.290)
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk		124.031.713.575	120.135.279.212
Kepentingan non-pengendali	2,16	16.369.531	15.266.113
JUMLAH EKUITAS		124.048.083.106	120.150.545.325
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		178.082.572.527	179.035.974.052

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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2018</u>	<u>30 September 2017</u>
PENDAPATAN USAHA	2,19	22.020.378.507	31.380.292.895
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,20	7.050.986.834	8.809.766.813
LABA BRUTO		14.969.391.673	22.570.526.082
BEBAN USAHA	2		
Pemasaran	21a	2.190.621.144	2.838.302.671
Umum dan administrasi	21b	6.494.268.904	6.543.143.702
Pajak final	21c,22c	571.915.431	1.631.479.015
Jumlah Beban Usaha		9.256.805.479	11.012.925.388
LABA USAHA		5.712.586.194	11.557.600.694
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Penghasilan keuangan		190.238.880	71.723.969
Beban keuangan		(1.873.507.731)	(3.634.401.296)
Lain-lain		79.803.880	115.463.110
Jumlah Beban Lain-lain - Neto		(1.603.464.971)	(3.447.214.217)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		4.109.121.223	8.110.386.477
Beban Pajak Penghasilan	2,3	-	-
LABA NETO TAHUN BERJALAN		4.109.121.223	8.110.386.477
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi :			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja		(211.583.439)	(14.810.820)
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		3.897.537.784	8.095.575.657

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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(lanjutan)
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2018</u>	<u>30 September 2017</u>
LABA NETO YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		4.107.990.772	8.108.154.539
Kepentingan non-pengendali		1.130.451	2.231.938
Jumlah		4.109.121.223	8.110.386.477
LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		3.896.434.363	8.093.343.796
Kepentingan non-pengendali		1.103.421	2.231.861
Jumlah		3.897.537.784	8.095.575.657
LABA PER SAHAM DASAR		5,89	12,23

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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahan Modal Disetor	Saldo Laba	Penghasilan Komprehensif Lain	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk	Kepentingan Non- Pengendali	Jumlah Ekuitas
Saldo 1 Januari 2017	66.178.452.000	(3.502.098.555)	44.371.049.038	160.986.095	107.208.388.578	11.886.088	107.220.274.666
Laba neto tahun berjalan	-	-	13.208.950.420	-	13.208.950.420	3.431.495	13.212.381.915
Penghasilan komprehensif lain Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	(55.401)	(282.004.385)	(282.059.786)	(51.470)	(282.111.256)
Saldo 31 Desember 2017	66.178.452.000	(3.502.098.555)	57.579.944.057	(121.018.290)	120.135.279.212	15.266.113	120.150.545.325
Laba neto periode berjalan	-	-	4.107.990.772	-	4.107.990.772	1.130.451	4.109.121.223
Penghasilan komprehensif lain Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	-	-	(211.556.409)	(211.556.409)	(27.030)	(211.583.439)
Saldo 30 September 2018	66.178.452.000	(3.502.098.555)	61.687.934.829	(332.574.699)	124.031.713.575	16.369.531	124.048.083.106

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 PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	30 September 2018	30 September 2017
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	21.566.138.017	31.516.995.950
Pembayaran kepada:		
Pemasok dan pihak ketiga	(12.392.503.598)	(17.524.844.279)
Karyawan	(2.639.072.861)	(2.969.271.764)
Pembayaran bunga - neto	(1.668.086.656)	(3.562.677.327)
Pembayaran pajak	(1.748.798.884)	(2.793.162.963)
Penerimaan lainnya - neto	105.689.909	163.793.000
Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Operasi	3.223.365.927	4.830.832.617
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(455.065.406)	(16.120.000)
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(455.065.406)	(16.120.000)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(50.344.000)	7.460.000
Pembayaran utang bank	(3.970.830.188)	(1.876.345.572)
Kenaikan piutang non-usaha pihak berelasi	-	(618.049.215)
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Pendanaan	(4.021.174.188)	(2.486.934.787)
KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(1.252.873.667)	2.327.777.830
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE/TAHUN	2.893.180.312	3.600.527.491
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE/TAHUN	1.640.306.645	5.928.305.321

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 KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018**
(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 September 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 Rp100 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 KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018**
(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 September 2013, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 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

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, Grup memiliki masing-masing 36 orang karyawan tetap (tidak diaudit).

Entitas Induk dan Entitas Induk Terakhir

PT Adicipta 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	
					30Sep18	31Des17	30Sep18	31Des17
PT Karya Graha Cemerlang	Real Estat	Alamanda Regency	Bekasi	2003	99,9818%	99,9818%	123.617.503.895	111.508.916.166
PT Puriayu Lestari	Real Estat	Bumi Serpong Residence	Tangerang	1991	99,9957%	99,9957%	33.970.199.773	33.088.505.847

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.

**PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

Kepemilikan Entitas Anak (lanjutan)

PT Karya Graha Cemerlang, Entitas Anak (KGC) (lanjutan)

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 September 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, jalan, 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.

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, jalan, 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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

Persetujuan dan Pengesahan untuk Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Penerbitan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 30 September 2018 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 telah disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 25 Oktober 2018.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Kebijakan akuntansi yang penting, yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

Pernyataan Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan

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

Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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.

Seluruh transaksi material dan saldo akun antar perusahaan (termasuk laba atau rugi yang belum direalisasi) telah dieliminasi.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Entitas Anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Entitas Induk memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui Entitas Anak lainnya, lebih dari setengah kekuasaan suara suatu entitas. Pengendalian juga ada ketika Perusahaan 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 direksi atau organ tersebut; atau
- (d) kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat dewan direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui direksi dan dewan komisaris atau organ tersebut.

Kerugian Entitas Anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada Kepentingan Non-Pengendali (KNP) bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

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
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Transaksi Entitas Sepengendali (lanjutan)

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 posisi keuangan konsolidasian.

Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian terdiri dari kas dan kas di bank dan deposito jangka pendek 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).

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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Aset Real Estat (lanjutan)

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.

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:

	<u>Tahun</u>
Kendaraan	4 - 8
Peralatan kantor	4
Peralatan proyek	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 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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

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).

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 penyelesaian laporan keuangan konsolidasian diterbitkan oleh Manajemen, 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 kapling 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 KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

- (iii) Pendapatan dari penjualan 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 pra-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 21c dan 22c).

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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Pajak Final (lanjutan)

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 ditanggihkan 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 periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan 2017. 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.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup jika:

- 1) 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;
- 2) Suatu pihak yang berelasi dengan Perusahaan;
- 3) Suatu pihak adalah ventura bersama dimana Perusahaan sebagai *venture*;
- 4) Suatu pihak adalah anggota dari personel manajemen kunci Perusahaan atau kelompok Perusahaan;
- 5) Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dengan individu yang diuraikan dalam butir 1) atau 4);
- 6) 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 4) atau 5); atau
- 7) 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 konsolidasian.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

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 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.

Utang bank, utang kontraktor, biaya yang masih harus dibayar 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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

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 total 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.

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

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:

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(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)

- 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. 5 (Revisi 2015): Segmen Operasi. Revisi ini mengklarifikasi: Entitas mengungkapkan pertimbangan yang dibuat oleh manajemen dalam penerapan kriteria agregasi PSAK No. 5 paragraf 12 termasuk penjelasan singkat mengenai segmen operasi yang digabungkan dan karakteristik ekonomi, dan pengungkapan rekonsiliasi aset segmen terhadap jumlah aset jika rekonsiliasi dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional, demikian juga untuk pengungkapan liabilitas segmen.
- 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.
- 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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi 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.

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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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 Penyisihan 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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, Grup tidak membentuk cadangan kerugian atas piutang usaha dan piutang non-usaha pihak ketiga karena dianggap dapat sepenuhnya tertagih.

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.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2018	31 Desember 2017
Kas	22.773.506	19.968.000
Bank		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.032.427.231	1.487.930.615
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	297.214.952	605.050.557
PT Bank Central Asia Tbk	204.641.535	728.317.262
PT Bank CIMB Niaga Tbk	29.060.253	28.270.256
PT Bank Bukopin Tbk	22.874.376	9.225.307
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	16.827.069	8.406.153
PT Bank Victoria Internasional Tbk	7.288.515	-
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	4.690.000	4.920.000
PT Bank Mitraniaga	1.833.548	-
PT Bank J Trust Indonesia Tbk	675.660	1.092.162
Sub-Jumlah	1.617.533.139	2.873.212.312
Jumlah	1.640.306.645	2.893.180.312

5. PIUTANG NON-USAHA - PIHAK KETIGA

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, akun ini merupakan piutang karyawan masing-masing adalah sebesar Rp19.500.000 dan Rp3.800.000.

6. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari tanah tersedia untuk dijual, proyek dalam penyelesaian dan persediaan rumah jadi. Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, jumlah aset real estat Grup masing-masing adalah sebesar Rp120.300.009.008 dan Rp124.326.715.172.

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

Perusahaan

Sisa lahan Perusahaan masing-masing seluas 12.686 m² dan 25.940 m² pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 dari luas tanah keseluruhan 294.798 m² bersertifikat HGB atas nama Perusahaan.

KGC

Sisa lahan KGC masing-masing seluas 70.862 m² dan 96.503 m² pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 dari luas tanah keseluruhan 416.935 m² bersertifikat HGB atas nama KGC.

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, tanah milik KGC seluas 416.935 m² dijamin atas pinjaman kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 14).

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT

PAL

Sisa lahan PAL masing-masing seluas 23.484 m² pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 dari luas tanah keseluruhan 69.389 m² bersertifikat HGB atas nama PAL.

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan berakhir antara tahun 2027 sampai dengan 2038. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

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

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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
<u>Uang muka</u>		
Proyek	4.783.519.264	6.148.268.064
Izin	1.461.293.621	2.105.828.330
Sub-jumlah	<u>6.244.812.885</u>	<u>8.254.096.394</u>
<u>Biaya dibayar dimuka</u>		
Sewa	357.436.000	-
Lain-lain	16.452.501	-
Sub-jumlah	<u>373.888.501</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u>6.618.701.386</u>	<u>8.254.096.394</u>
Uang muka disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai:		
Aset lancar	1.461.293.621	2.105.828.330
Aset tidak lancar	4.783.519.264	6.148.268.064
Jumlah	<u>6.244.812.885</u>	<u>8.254.096.394</u>

Seluruh uang muka dan biaya dibayar dimuka yang dikeluarkan Grup adalah kepada pihak ketiga dan dalam mata uang Rupiah.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

<u>30 September 2018</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Reklasifikasi</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Biaya perolehan					
<u>Pemilikan langsung</u>					
Kendaraan	3.139.794.300	-	-	-	3.139.794.300
Peralatan kantor	737.751.809	149.651.000	-	-	887.402.809
Peralatan proyek	148.224.450	11.140.657	-	-	159.365.107
Peralatan kantor pemasaran	119.984.900	-	-	-	119.984.900
<u>Aset pembiayaan</u>					
Kendaraan	-	1.108.680.000	-	-	1.108.680.000
Jumlah biaya perolehan	4.145.755.459	1.269.471.657	-	-	5.415.227.116
Akumulasi Penyusutan					
<u>Pemilikan langsung</u>					
Kendaraan	3.139.794.300	-	-	-	3.139.794.300
Peralatan kantor	706.557.800	24.340.281	-	-	730.898.161
Peralatan proyek	146.975.591	1.433.457	-	-	148.409.048
Peralatan kantor pemasaran	109.231.266	1.917.555	-	-	111.148.821
<u>Aset pembiayaan</u>					
Kendaraan	-	11.541.461	-	-	11.541.461
Jumlah akumulasi penyusutan	4.102.559.037	39.232.754	-	-	4.141.791.791
Nilai Buku Neto	43.196.422				1.273.435.325
<hr/>					
<u>31 Desember 2017</u>	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Reklasifikasi</u>	<u>Saldo Akhir</u>
Biaya perolehan					
<u>Kepemilikan langsung</u>					
Kendaraan	3.132.334.300	7.460.000	-	-	3.139.794.300
Peralatan kantor	725.696.809	12.055.000	-	-	737.751.809
Peralatan proyek	148.224.450	-	-	-	148.224.450
Peralatan kantor pemasaran	119.984.900	-	-	-	119.984.900
Jumlah biaya perolehan	4.126.240.459	19.515.000	-	-	4.145.755.459
Akumulasi Penyusutan					
<u>Kepemilikan langsung</u>					
Kendaraan	3.106.823.058	32.971.242	-	-	3.139.794.300
Peralatan kantor	690.022.019	16.535.781	-	-	706.557.800
Peralatan proyek	138.859.390	8.116.201	-	-	146.975.591
Peralatan kantor pemasaran	101.561.046	7.670.220	-	-	109.231.266
Jumlah akumulasi penyusutan	4.037.265.513	65.293.524	-	-	4.102.559.037
Nilai Buku Neto	51.511.110				43.196.422

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, beban penyusutan dialokasikan sebagai bagian dari "Beban Usaha - Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian masing-masing adalah sebesar Rp39.232.754 dan Rp65.293.524.

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, Manajemen Grup berpendapat bahwa aset tetap tidak perlu diasuransikan terhadap segala risiko. Aset tetap Grup tidak dijadikan jaminan kepada pihak ketiga.

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET LAIN-LAIN

Rincian akun ini terdiri dari:

	30 September 2018	31 Desember 2017
Dana dalam pembatasan	14.856.136.696	10.281.981.852
Jaminan telepon	27.885.000	-
Jumlah	14.884.021.696	10.281.981.852

Dana dalam pembatasan merupakan dana yang dibatasi penggunaannya yang terdiri dari saldo rekening bank dalam pengawasan (*escrow*) 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.

10. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Pada tanggal 10 Agustus 2018, KGC melakukan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT Mandiri Tunas Finance untuk perolehan kendaraan. Pembayaran minimum atas pembiayaan tersebut jatuh tempo dalam waktu 36 (tiga puluh enam) bulan, dengan kendaraan yang bersangkutan dijaminan atas pinjaman tersebut.

Jadwal pembayaran nilai kini utang pembiayaan konsumen berdasarkan jatuh tempo adalah sebagai berikut:

	30 September 2018
<u>Tahun</u>	
2018	128.560.000
2019	308.544.000
2020	308.544.000
2021	179.984.000
Jumlah	925.632.000
Bunga	(111.225.749)
Nilai kini dari pembayaran minimum di masa yang akan datang	814.406.251
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(77.136.000)
Bagian jangka panjang	737.270.251

11. 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 Rp32.513.355.179 dan Rp32.967.595.669 pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017. Seluruh uang muka yang diterima Grup adalah dalam mata uang Rupiah dan berasal dari pihak ketiga.

12. UTANG BANK

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

KGC

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Akta Pengakuan Utang dengan Memakai Jaminan yang dibuat oleh Notaris Hotmarudut Samosir, SH, No. 33, tanggal 31 Agustus 2016 sehubungan dengan perpanjangan fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) Proyek Alamanda Regency antara KGC dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN), KGC memperoleh KYG maksimum sebesar Rp41.603.000.000. Jangka waktu kredit adalah 36 (tiga puluh enam) bulan. Tujuan penggunaan dana adalah untuk pembangunan 1.498 unit rumah yang terdiri dari berbagai tipe di "Alamanda Regency" yang terletak di Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

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 Rp39.000.000, 36/60, 36/66 dan 36/70 masing-masing adalah sebesar Rp36.000.000, 36/72 sebesar Rp37.000.000.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan (baik yang telah ada maupun yang akan ada) di lokasi proyek perumahan "Alamanda Regency" yang terletak di Karang Satria Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi Propinsi Jawa Barat, luas keseluruhan 416.935 m², dengan bukti kepemilikan berupa 58 (lima puluh delapan) SHGB atas nama KGC (Catatan 7).

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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, KGC telah memenuhi semua persyaratan yang telah ditentukan oleh BTN.

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, saldo pokok pinjaman KGC kepada BTN masing-masing adalah sebesar Rp16.170.000.000 dan Rp19.285.000.000.

13. 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 karyawan pada tahun 2018 dan 2017.

Pada tanggal 30 September 2018, akrual atas liabilitas ini ditentukan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh Manajemen Grup.

13. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Tingkat diskonto	8,50%	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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan masing-masing adalah sebesar Rp16.170.000.000 dan Rp3.410.714.110.

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Saldo awal	3.410.714.110	2.723.941.132
Beban imbalan kerja yang diakui pada laba rugi (Catatan 21b)	303.496.295	404.661.726
Beban imbalan kerja yang diakui pada penghasilan komprehensif lain	211.583.439	282.111.252
Saldo akhir	<u>3.925.793.844</u>	<u>3.410.714.110</u>

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

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Biaya jasa kini	193.125.213	257.500.284
Biaya bunga	110.371.082	147.161.441
Jumlah beban imbalan kerja	303.496.295	404.661.726
Penghasilan komprehensif lain	211.583.439	282.111.252
Jumlah	<u>515.079.734</u>	<u>686.772.978</u>

14. MODAL SAHAM

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Susunan komposisi pemegang saham pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

30 September 2018			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
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 Intiputra Fikasa	182.996.600	27,65%	18.299.660.000
PT Papua Timber Jaya	120.000.000	18,13%	12.000.000.000
PT Fikasa Raya	34.426.700	5,20%	3.442.670.000
Ardyanto Jo	884.000	0,13%	88.400.000
Budi Kartika	5.000	0,00%	500.000
Masyarakat	98.852.220	14,95%	9.885.222.000
Jumlah	661.784.520	100,00%	66.178.452.000
Saham dalam Prototel	1.338.215.480		133.821.548.000

31 Desember 2017			
Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
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
Jumlah	661.784.520	100,00%	66.178.452.000
Saham dalam Prototel	1.338.215.480		133.821.548.000

Susunan pemegang saham pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek.

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Rincian akun tambahan modal disetor adalah sebagai berikut:

	30 September 2018	31 Desember 2017
Agio saham	8.501.682.500	8.501.682.500
Biaya emisi	(1.296.514.366)	(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
Jumlah	(3.502.098.555)	(3.502.098.555)

Pada bulan Agustus 2009 terdapat konversi waran menjadi 20 saham dengan nilai nominal sebesar Rp3.700 per saham.

Agio Saham

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

	30 September 2018	31 Desember 2017
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)
Jumlah	8.501.682.500	8.501.682.500

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.

16. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

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

	30 September 2018	31 Desember 2017
KGC	16.569.126	15.399.350
PAL	(199.595)	(133.237)
Jumlah	16.369.531	15.266.113

17. PENDAPATAN USAHA

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2018</u>	<u>30 September 2017</u>
Penjualan rumah	21.803.542.674	30.977.951.929
Pendapatan sewa	216.835.833	402.340.966
Jumlah	<u>22.020.378.507</u>	<u>31.380.292.895</u>

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 2018 dan 2017, tidak terdapat pendapatan usaha dari pihak berelasi dan tidak terdapat penjualan kepada pihak tertentu yang melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

18. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Jumlah beban pokok pendapatan Grup untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp7.050.986.834 dan Rp6.676.685.065.

Pada tahun 2018 dan 2017, tidak terdapat pembelian kepada pihak berelasi.

Pada tahun 2018 dan 2017, tidak terdapat pembelian dan atau pembayaran dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

Pada tahun 2018 dan 2017, tidak terdapat pembelian kepada pihak berelasi dan tidak terdapat pembelian dan atau pembayaran dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha.

19. BEBAN PEMASARAN

Rincian beban usaha adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2018</u>	<u>30 September 2017</u>
Administrasi KPR	1.009.743.860	1.589.692.210
Komisi	693.010.203	876.374.820
Keperluan kantor	57.242.648	60.985.299
Listrik, air dan telepon	235.907.916	141.860.948
Promosi	113.964.474	59.308.500
Iklan dan pemasaran	80.752.043	110.080.894
Jumlah	<u>2.190.621.144</u>	<u>2.838.302.671</u>

20. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Rincian beban pemasaran adalah sebagai berikut:

	30 September 2018	30 September 2017
Gaji dan tunjangan	3.600.418.150	4.156.519.264
Jasa profesional	714.458.589	402.858.621
Keamanan dan kebersihan	541.306.744	431.706.164
Perbaikan dan pemeliharaan	294.321.961	205.945.439
Imbalan kerja karyawan (Catatan 15)	303.496.295	294.370.797
Bensin, tol dan parkir	132.459.472	163.957.243
Pajak Bumi dan Bangunan	185.861.384	227.738.543
Jamuan	130.492.917	53.222.756
Perijinan	233.006.000	112.731.000
Perlengkapan kantor	123.452.271	271.754.875
Sewa kantor	115.626.000	30.800.000
Listrik, air dan telepon	45.730.067	42.103.165
Penyusutan (Catatan 8)	39.232.754	57.254.889
Lain-lain	34.406.300	92.180.946
Jumlah	6.494.268.904	6.543.143.702

21. PENGHASILAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2018	30 September 2017
Pendapatan bunga piutang pihak berelasi	150.889.586	18.410.959
Pendapatan jasa giro	39.349.294	53.313.010
Jumlah	190.238.880	71.723.969

22. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2018	30 September 2017
Biaya bunga bank dan pembiayaan konsumen	1.823.699.934	3.587.992.734
Biaya provisi dan administrasi bank	49.807.797	46.408.562
Jumlah	1.873.507.731	3.634.401.296

23. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2018	30 September 2017
Pendapatan pembatalan konsumen	15.182.195	143.730.000
Pendapatan dari iuran pengelolaan lingkungan	102.689.909	17.967.000
Denda pajak	(41.068.224)	(48.329.890)
Lain-lain	3.000.000	2.096.000
Jumlah	79.803.880	115.463.110

24. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Pada tanggal 31 Desember 2017, akun ini merupakan pajak dibayar dimuka atas Pajak Pertambahan Nilai sebesar Rp37.295.020.

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2018	31 Desember 2017
Pajak Pertambahan Nilai	186.187.641	1.038.621.371
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 ayat 2	33.752.946	324.940.882
Pasal 21	3.249.050	9.917.673
Pasal 23	9.298.952	12.328.987
Pasal 29	-	19.789.924
Jumlah	232.488.589	1.405.598.838

c. Pajak Final

Jumlah beban pajak final untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan 2017 masing-masing adalah sebesar Rp571.915.431 dan Rp1.631.479.015 dialokasikan sebagai bagian dari beban usaha pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

d. 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.

24. PERPAJAKAN (lanjutan)

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

e. 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.

25. SALDO AKUN 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:

	30 Sep 2018	31 Des 2017	Jumlah Persentase Aset/Liabilitas yang Bersangkutan (%)	
			30 Sep 2018	31 Des 2017
Piutang non-usaha				
PT Adicipta Griyasejati	33.070.348.467	32.920.708.880	18,57	18,39
PT Sinar Indo Jaya Permai	276.250.000	275.000.000	0,15	0,15
Jumlah	33.346.598.467	33.195.708.880	18,72	18,54
Utang non-usaha				
Budi Kartika	100.613.800	100.613.800	0,19	0,06

25. SALDO AKUN DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Sifat Hubungan dan Sifat Transaksi

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

Pihak Berelasi	Sifat Hubungan	Sifat Transaksi
PT Adicipta Griyasejati	Pemegang saham	Penerima pinjaman
Budi Kartika	Pemegang saham	Pemberi pinjaman
PT Sinar Indo Jaya Permai	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Penerima pinjaman

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".

26. 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.

Tabel di bawah ini mengikhtisarkan nilai tercatat dan estimasi nilai wajar instrumen keuangan Grup yang dinyatakan dalam posisi keuangan 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

	30 September 2018		31 Desember 2017	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
<u>Aset keuangan</u>				
Kas dan bank	1.640.306.645	1.640.306.645	2.893.180.312	2.893.180.312
Piutang non-usaha	33.366.098.467	33.366.098.467	33.199.508.880	33.199.508.880
Aset lain-lain	14.884.021.696	14.884.021.696	10.281.981.852	10.281.981.852
<u>Liabilitas keuangan</u>				
Utang bank	16.170.000.000	16.170.000.000	20.140.830.188	20.140.830.188
Utang pembiayaan konsumen	814.406.251	814.406.251	-	-
Utang kontraktor	-	-	753.492.705	753.492.705
Utang non-usaha	100.613.800	100.613.800	100.613.800	100.613.800
Biaya yang masih harus dibayar	277.831.758	277.831.758	106.583.417	106.583.417

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

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

27. PERJANJIAN, KOMITMEN DAN KONTINJENSI

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- 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 Rp30.000.000.000. Tingkat suku bunga adalah 2,00% per tahun untuk jangka waktu yang tidak ditentukan.
- 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 Rp25.000.000.000. 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 Rp25.000.000.000. 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.

28. 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 setiap risiko ini, yang diringkas 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

28. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

PT BEKASI ASRI PEMULA TBK DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN UNTUK PERIODE
SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing 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 sukubunga 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.

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 ekposur 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.

