

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk

**Laporan Keuangan
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2020 dan 2019**

**Berserta
Laporan Auditor Independen**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat pernyataan direksi	
Laporan auditor independen	
Laporan posisi keuangan	1 - 2
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	3
Laporan perubahan ekuitas	4
Laporan arus kas	5
Catatan atas laporan keuangan	6 - 33



IRFAN ZULMENDRA
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
Licensi No. 485/KM.1/2018

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
No : 00170/2.1222/AU.1/05/1577-1/1/V/2021

Kepada Yth,
Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Bhakti Agung Propertindo Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan **PT Bhakti Agung Propertindo Tbk** (“Perusahaan”) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan

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

Tanggung Jawab Auditor

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

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

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

Opini

Menurut pendapat kami, laporan keuangan menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan **PT Bhakti Agung Propertindo Tbk** tanggal 31 Desember 2020, dan kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Sebagaimana diungkapkan dalam catatan 2b atas laporan keuangan terlampir, sesuai dengan yang diatur dalam PSAK 72 "Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan" oleh **PT Bhakti Agung Propertindo Tbk**, menyebabkan dilakukannya penyajian kembali laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal Lain

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2019 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang disajikan sebagai angka-angka koresponding terhadap laporan keuangan tanggal 31 Desember 2020, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain dengan laporan Nomor: 00100/2.0927/AU.1/05/1317-2/1/IV/2020 tanggal 27 April 2020, dengan opini wajar tanpa pengecualian atas laporan keuangan tersebut.

Informasi Tambahan

Sesuai dengan catatan 29 atas laporan keuangan terlampir, yang mengungkapkan kejadian luar biasa, Operasi Perusahaan telah dan mungkin terus dipengaruhi oleh penyebaran virus Covid-19 yang telah menyebar keseluruh dunia termasuk Indonesia. Efek masa depan dari virus Covid-19 terhadap Indonesia dan perusahaan masih belum dapat ditentukan saat ini. Peningkatan jumlah infeksi Covid-19 yang signifikan atau penyebaran yang berkepanjangan dapat mempengaruhi Indonesia dan perusahaan. Manajemen perusahaan berpendapat bahwa sampai dengan laporan ini diterbitkan wabah Covid-19 tidak berdampak signifikan terhadap kegiatan operasi Perusahaan.

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK
"IRFAN ZULMENDRA"**



Irfan Alim Waluyo H., SE., CPA

AP : 1577

Pimpinan Rekan

Depok, 25 Mei 2021

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2020	31 Desember 2019 *)	31 Desember 2018 *)
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan bank	2c,2l,4,25	1.122.853.866	369.208.152	117.863.484
Piutang usaha - pihak ketiga	2b,2l,5,25	3.041.415.794	-	-
Piutang lain - lain	2b,2l,7	73.067.311	-	-
Aset real estat	2b,2d,2f,6	610.133.580.551	583.447.593.498	230.083.691.216
Uang muka kontraktor	8	99.326.500	8.235.589.500	25.438.322.000
Pajak dibayar dimuka	2b,11a	11.785.623.081	12.463.343.052	4.415.070.408
Total Aset Lancar		626.255.867.103	604.515.734.202	260.054.947.108
ASET TIDAK LANCAR				
Piutang lain-lain - pihak berelasi	2g,7	-	-	16.000.000.000
Aset tetap - neto	2e,9	45.358.090	14.470.523	21.080.297
Total Aset Tidak Lancar		45.358.090	14.470.523	16.021.080.297
TOTAL ASET		626.301.225.193	604.530.204.725	276.076.027.405
LIABILITAS DAN EKUITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Utang usaha	2l,10,25	14.439.399.771	14.449.697.224	19.857.301.750
Utang pajak	2b,11b	4.962.875.715	3.806.248.452	109.717.891
Pendapatan diterima dimuka	2b,12	15.774.156.772	18.460.956.097	9.464.421.603
Beban akrual	24,25	3.711.243.592	-	-
Utang retensi	13	10.015.693.375	9.137.335.002	-
Total Liabilitas Jangka Pendek		48.903.369.225	45.854.236.775	29.431.441.244
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Pinjaman bank	2l,14,25	148.314.490.324	127.208.200.000	59.437.600.000
Utang pihak berelasi		-	-	176.034.834.375
Liabilitas imbalan kerja	2h,15	350.403.216	268.658.037	1.959.092.932
Total Liabilitas Jangka Panjang		148.664.893.540	127.476.858.037	237.431.527.307
Total Liabilitas		197.568.262.765	173.331.094.812	266.862.968.551

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

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019 *)</u>	<u>31 Desember 2018 *)</u>
EKUITAS				
Modal saham - nilai nominal				
Rp50 per saham pada 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 dan Rp1.000.000 per saham pada 31 Desember 2018				
Modal dasar - 15.656.872.000 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 dan 16.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018				
Modal ditempatkan dan disetor				
5.591.740.006 saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 5.591.740.000 saham pada tanggal 31 Desember 2019 dan 16.000 saham pada tanggal 31 Desember 2018	16	279.587.000.300	279.587.000.000	16.000.000.000
Tambahan modal disetor	17	160.227.060.994	160.227.060.364	-
Penghasilan komprehensif lain	15	(36.850.994)	(27.545.178)	(19.137.791)
Defisit	2b	(11.044.247.872)	(8.587.405.273)	(6.767.803.355)
Total Ekuitas		428.732.962.428	431.199.109.913	9.213.058.854
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		626.301.225.193	604.530.204.725	276.076.027.405

*) Disajikan kembali (Catatan 2b)

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2020	2019
PENJUALAN	2b,2n,11,18	13.272.828.632	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	2n,6,19	9.085.788.937	-
LABA BRUTO		4.187.039.695	-
BEBAN USAHA			
Beban usaha	2n,20	6.312.989.077	3.648.363.225
RUGI USAHA		(2.125.949.382)	(3.648.363.225)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN	2n,21		
Penghasilan lain-lain		11.719.942	1.849.611.387
Beban lain-lain		(10.792.443)	(20.850.080)
Beban Lain-lain - Neto		927.499	1.828.761.307
RUGI SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		(2.125.021.883)	(1.819.601.918)
Pajak final	2b,11b	(331.820.716)	-
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(2.456.842.599)	(1.819.601.918)
Beban pajak penghasilan		-	-
RUGI NETO TAHUN BERJALAN		(2.456.842.599)	(1.819.601.918)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengukuran kembali atas program pensiun manfaat pasti	2h,15	(9.305.816)	(8.407.387)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		(9.305.816)	(8.407.387)
RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(2.466.148.415)	(1.828.009.305)
RUGI PER SAHAM DASAR	22	(0,44)	(0,33)

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

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Penghasilan Komprehensif Lain	Defisit	Total Ekuitas
Saldo 1 Januari 2019	16.000.000.000	-	(19.137.791)	(5.003.229.962)	10.977.632.247
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan standar akuntansi baru	-	-	-	(1.764.573.393)	(1.764.573.393)
Saldo 1 Januari 2019 setelah penyesuaian	16.000.000.000	-	(19.137.791)	(6.767.803.355)	9.213.058.854
Setoran modal	263.587.000.000	167.752.200.000	-	-	431.339.200.000
Biaya emisi	-	(7.525.139.636)	-	-	(7.525.139.636)
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	(8.407.387)	(1.819.601.918)	(1.828.009.305)
Saldo 31 Desember 2019	279.587.000.000	160.227.060.364	(27.545.178)	(8.587.405.273)	431.199.109.913
Penambahan modal saham dari pelaksanaan waran	300	630	-	-	930
Rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	(9.305.816)	(2.456.842.599)	(2.466.148.415)
Saldo 31 Desember 2020	279.587.000.300	160.227.060.994	(36.850.994)	(11.044.247.872)	428.732.962.428

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

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	7.544.613.513	8.149.918.494
Pembayaran kas kepada pemasok dan operasional lainnya	(23.305.325.602)	(332.622.535.413)
Pembayaran kas untuk karyawan	(4.545.738.431)	(3.149.798.777)
Arus Kas Digunakan untuk Aktivitas Operasi	<u>(20.306.450.520)</u>	<u>(327.622.415.696)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan piutang pihak berelasi	-	16.000.000.000
Perolehan aset tetap	(46.195.020)	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>(46.195.020)</u>	<u>16.000.000.000</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan setoran modal penawaran umum perdana	-	251.628.300.000
Penerimaan dari penerbitan saham dari pelaksanaan waran	930	-
Pembayaran biaya emisi saham	-	(7.525.139.636)
Penerimaan pinjaman bank	22.729.000.000	69.029.000.000
Pembayaran pinjaman bank	(1.622.709.676)	(1.258.400.000)
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	<u>21.106.291.254</u>	<u>311.873.760.364</u>
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK	753.645.714	251.344.668
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	<u>369.208.152</u>	<u>117.863.484</u>
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	<u><u>1.122.853.866</u></u>	<u><u>369.208.152</u></u>

Lihat Catatan 27 atas laporan keuangan untuk informasi tambahan arus kas.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Bhakti Agung Propertindo Tbk ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Paku Bumi Sejahtera berdasarkan Akta Notaris No 03 oleh Habib, SH., M.Hum. tanggal 20 Juli 2012. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0091933.A.H.01.09 Tahun 2012 tanggal 22 Oktober 2012. Pada tanggal 24 Juni 2015 Perusahaan resmi mengubah namanya menjadi PT Bhakti Agung Propertindo sesuai dengan Akta No. 5 tanggal 24 Juni 2015 oleh Nanny Sri Wardani SH., Notaris di Tangerang. Akta tersebut telah mendapat surat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0939284. AH.01.02 Tahun 2013 tanggal 13 Juli 2015. Akta tersebut mengalami perubahan dengan akta No. 02 tanggal 08 Desember 2015 oleh Nanny Sri Wardani SH., Notaris di Tangerang. Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta notaris No. 15 tanggal 20 Mei 2019 dari Rini Yulianti, S.H., notaris di Jakarta, yang mengesahkan perubahan nilai nominal saham menjadi Rp50 dan menyetujui perubahan status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka. Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0027838.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 21 Mei 2019.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang properti dan apartemen, real estate, industrial estate, developer, perencanaan dan pembangunan dan jasa. Saat ini kegiatan usaha utama Perusahaan adalah dalam bidang pengembangan, pembangunan properti dan real estat.

Perusahaan berkantor pusat di Jl. Raden Fatah No. 62, Sudimara Barat, Ciledug, Tangerang, Banten.

PT Grha Agung Propertindo adalah entitas induk dan entitas induk terakhir dari Perusahaan.

b. Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-126/D.04/2019 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 1.677.522.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp50 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp150 per saham dan 1.342.017.600 Waran Seri 1 yang menyertai saham biasa atas nama yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum. Pada tanggal 16 September 2019, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Selisih lebih jumlah yang diterima dari penerbitan saham terhadap nilai nominalnya adalah sebesar Rp167.752.200.000, dicatat dalam akun "Tambahan Modal Disetor" sebelum dikurangi jumlah biaya emisi saham sebesar Rp7.525.139.636 (Catatan 17).

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

c. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Dewan Komisaris		
Komisaris utama	Abdul Zafar *)	Abdul Zafar
Komisaris	Muhartini	Muhartini
Komisaris Independen	Wiyas Yulias Hasbu	Alpino Kianjaya
Direksi		
Direktur utama	Agung Hadi Tjahjanto	Agung Hadi Tjahjanto
Direktur	Hidayat Ratman	Hidayat Ratman
Direktur	Umar Setiabudi	Umar Setiabudi
Direktur	Ahmad Surahman	Ahmad Surahman
Direktur	Chaerul Iqbal Nugraha	Chaerul Iqbal Nugraha
Sekretaris Perusahaan	Agri Rahardiyanto Cahyanto	Agri Rahardiyanto Cahyanto

*) Abdul Zafar telah meninggal dunia pada tanggal 28 Desember 2020

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebanyak 8 dan 9 karyawan (tidak diaudit).

c. Penyelesaian Laporan Keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 25 Mei 2021.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK") yang meliputi Pernyataan (PSAK) dan Interpretasi (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan Regulator Pasar Modal.

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengklasifikasikan arus kas menurut aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

b. Standar akuntansi yang telah diterbitkan dan berlaku efektif

PSAK 71, “Instrumen Keuangan”

PSAK ini mengatur klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan karakteristik dari arus kas kontraktual dan model bisnis entitas; metode kerugian kredit yang diharapkan untuk penurunan nilai yang menghasilkan informasi yang lebih tepat waktu, relevan dan dimengerti oleh pemakai laporan keuangan; akuntansi untuk lindung nilai yang merefleksikan manajemen risiko entitas lebih baik dengan memperkenalkan persyaratan yang lebih umum berdasarkan pertimbangan manajemen.

PSAK 72 “Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan”

PSAK 72 menetapkan prinsip yang diterapkan entitas untuk melaporkan informasi yang berguna kepada pengguna laporan keuangan tentang sifat, jumlah, waktu, dan ketidakpastian pendapatan dan arus kas yang timbul dari kontrak dengan pelanggan.

PSAK 72 menggantikan seluruh standar yang terkait dengan pengakuan pendapatan yang ada saat ini, yaitu:

- a. PSAK 23: Pendapatan;
- b. PSAK 34: Kontrak Konstruksi;
- c. ISAK 10: Program Loyalitas Pelanggan;
- d. ISAK 21: Perjanjian Konstruksi Real Estate;
- e. ISAK 27: Pengalihan Aset Dari Pelanggan; dan
- f. PSAK 44: Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estate.

Sesuai dengan persyaratan transisi pada PSAK 72, Perusahaan memilih penerapan PSAK tersebut secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan sebagai penyesuaian terhadap saldo laba tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, dengan ringkasan dampak sebagai berikut:

	Sebelum Penyesuaian 31 Desember 2019	Penyesuaian	Setelah Penyesuaian 31 Desember 2019
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
ASET			
Piutang usaha - pihak ketiga	9.312.775.998	(9.312.775.998)	-
Aset real estat	569.412.868.540	14.034.724.958	583.447.593.498
Pajak dibayar dimuka	11.533.307.041	930.036.011	12.463.343.052
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Utang pajak	4.280.994.236	(474.745.784)	3.806.248.452
Pendapatan diterima dimuka	2.796.822.814	15.664.133.283	18.460.956.097
Defisit	(1.536.582.745)	(7.050.822.528)	(8.587.405.273)
Tambahan modal disetor	162.713.640.364	(2.486.580.000)	160.227.060.364

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

	Sebelum Penyesuaian 31 Desember 2018	Penyesuaian	Setelah Penyesuaian 31 Desember 2018
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
ASET			
Piutang usaha - pihak ketiga	1.012.692.379	(1.012.692.379)	-
Aset real estat	226.031.301.646	4.052.389.570	230.083.691.216
Pajak dibayar dimuka	4.415.070.408	-	4.415.070.408
LIABILITAS DAN EKUITAS			
Utang pajak	212.623.054	(102.905.163)	109.717.891
Pendapatan diterima dimuka	4.557.245.856	4.907.175.747	9.464.421.603
Defisit	(5.003.229.962)	(1.764.573.393)	(6.767.803.355)

PSAK 73 "Sewa"

PSAK 73 menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan sewa. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa penyewa dan pesewa menyediakan informasi yang relevan yang merepresentasikan dengan tepat transaksi tersebut. Informasi ini memberikan dasar bagi pengguna laporan keuangan untuk menilai dampak transaksi sewa pada posisi keuangan, kinerja keuangan, dan arus kas entitas.

PSAK 73: Sewa menggantikan:

- a. PSAK 30: Sewa;
- b. ISAK 8: Penentuan Apakah Suatu Perjanjian Mengandung Suatu Sewa;
- c. ISAK 23: Sewa Operasi - Insentif;
- d. ISAK 24: Evaluasi Substansi Beberapa Transaksi yang Melibatkan Suatu Bentuk Legal Sewa; dan
- e. ISAK 25: Hak atas Tanah.

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

b. Kas dan Bank

Kas dan Bank terdiri dari saldo kas dan bank yang tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

c. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman

Biaya perolehan apartemen yang sudah dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya pinjaman dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan apartemen. Biaya yang dikapitalisasi apartemen dalam konstruksi dialokasikan untuk setiap unit apartemen menggunakan metode area yang dapat dijual.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) sesuai dengan taksiran masa manfaat sebagai berikut:

	Masa Manfaat
Inventaris kantor	5 tahun

Bila nilai tercatat suatu aset melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (*estimated recoverable amount*), maka nilai tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut, yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual netto dan nilai pakainya.

Beban pemeliharaan dan perbaikan diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat aset atau memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi dan disusutkan sesuai dengan taksiran masa manfaatnya.

Aset tetap yang tidak digunakan lagi atau dijual, nilai tercatat dan akumulasi penyusutan aset tersebut dikeluarkan dari pencatatannya sebagai aset tetap dan keuntungan atau kerugian yang terjadi diakui sebagai laba atau rugi pada periode terjadinya.

e. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Berdasarkan PSAK No. 48 "Penurunan Nilai Aset", pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Perusahaan mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (entitas pelapor).

- 1) Orang atau anggota keluarga terdekatnya dikatakan memiliki relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. Memiliki pengendalian ataupun pengendalian bersama terhadap entitas pelapor;
 - b. Memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor atau;
 - c. Merupakan personil manajemen kunci dari entitas pelapor ataupun entitas induk dari entitas pelapor.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

- 2) Suatu entitas dikatakan memiliki relasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu dari hal berikut ini:
 - a. Entitas tersebut dengan entitas pelapor adalah anggota dari Perusahaan yang sama.
 - b. Merupakan entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas (atau entitas asosiasi atau ventura bersama tersebut merupakan anggota suatu Perusahaan di mana entitas adalah anggota dari Perusahaan tersebut).
 - c. Entitas tersebut dengan entitas lainnya adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
 - d. Satu entitas yang merupakan ventura bersama dari pihak ketiga serta entitas lain yang merupakan entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - e. Entitas yang merupakan suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah penyelenggara program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam angka (1) di atas.
 - g. Orang yang diidentifikasi dalam angka (1) memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas atau personel manajemen kunci dari entitas tersebut.

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

g. Imbalan Kerja

Perusahaan menentukan liabilitas imbalan pascakerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-Undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK No. 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

Ketika entitas memiliki surplus dalam program imbalan pasti, maka entitas mengukur aset imbalan pasti pada jumlah yang lebih rendah antara surplus program imbalan pasti dan batas atas aset yang ditentukan dengan menggunakan tingkat diskonto.

Pengukuran kembali terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset dana pensiun (tidak termasuk bunga bersih) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun bersih diakui dalam laporan posisi keuangan untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus dana pensiun. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen atau kurtailmen terjadi dan ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum vested tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode vesting masa depan.

h. Informasi Segmen

Perusahaan menerapkan PSAK No. 5 "Segmen Operasi". Segmen adalah komponen dari Perusahaan yang dapat dibedakan yang terlibat dalam penyediaan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan manfaat yang berbeda dari segmen lainnya.

Jumlah setiap unsur segmen yang dilaporkan merupakan ukuran yang dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional untuk tujuan pengambilan keputusan untuk mengalokasikan sumber daya kepada segmen dan menilai kinerjanya.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pendapatan, beban, hasil usaha, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut.

i. Biaya Pinjaman

Perusahaan menerapkan PSAK No. 26, "Biaya pinjaman". Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Perusahaan telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

j. Perpajakan

Pajak Final

Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba atau rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

k. Instrumen Keuangan

Perusahaan menerapkan PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan". Perusahaan mengakui aset dan liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen keuangan tersebut.

(1) Aset keuangan

Pengakuan awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi yang pada awalnya diukur dengan nilai wajar. Klasifikasi aset keuangan antara lain sebagai aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL), investasi dimiliki hingga jatuh tempo (HTM), pinjaman yang diberikan dan piutang atau aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS). Perusahaan menetapkan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal dan, sepanjang diperbolehkan dan diperlukan, ditelaah kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode pelaporan

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan, yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Aset keuangan tersebut diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui dalam laba rugi.

Penghentian pengakuan aset keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Perusahaan mengalihkan aset keuangan, maka Perusahaan mengevaluasi sejauh mana Perusahaan tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

(2) Liabilitas keuangan

Pengakuan awal

Perusahaan menetapkan klasifikasi liabilitas keuangannya pada saat pengakuan awal. Instrumen utang dan ekuitas dikelompokkan sebagai liabilitas keuangan atau sebagai ekuitas sesuai dengan substansi pengaturan kontraktual.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditentukan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen ekuitas adalah setiap kontrak yang memberikan hak residual atas aset suatu entitas setelah dikurangi seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dicatat sebesar hasil yang diperoleh, dikurangi biaya penerbitan instrumen ekuitas.

Instrumen keuangan majemuk, seperti obligasi atau instrumen sejenis yang dapat dikonversi oleh pemegangnya menjadi saham biasa dengan jumlah yang telah ditetapkan, dipisahkan antara liabilitas keuangan dan ekuitas sesuai dengan substansi pengaturan kontraktual. Pada tanggal penerbitan instrumen keuangan majemuk, nilai wajar dari komponen liabilitas diestimasi dengan menggunakan suku bunga yang berlaku di pasar untuk instrumen non-convertible yang serupa. Jumlah ini dicatat sebagai liabilitas dengan dasar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif sampai dengan liabilitas tersebut berakhir melalui konversi atau pada tanggal instrumen jatuh tempo. Komponen ekuitas ditentukan dengan cara mengurangi jumlah komponen liabilitas dari keseluruhan nilai wajar instrumen keuangan majemuk. Jumlah tersebut diakui dan dicatat dalam ekuitas, dikurangi dengan pajak penghasilan, dan tidak ada pengukuran setelah pengakuan awal.

Perusahaan mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pengukuran selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi ketika liabilitas keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Perusahaan dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

(3) Saling hapus instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya 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 niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

(4) Instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai dan pembayaran pokok atau nilai yang tidak dapat ditagih. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Laba per Saham

Perusahaan menerapkan PSAK No. 56 "Laba Per Saham". Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

n. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Efektif pada tanggal 1 Januari 2020, Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Perusahaan mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak
 - Perusahaan dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan
 - Kontrak memiliki substansi komersial
 - Kemungkinan besar Perusahaan akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan;
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Perusahaan dan jumlahnya dapat diukur secara handal. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat asumsi dan estimasi yang dapat mempengaruhi jumlah tercatat aset dan liabilitas tertentu pada akhir periode pelaporan. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

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

Taksiran nilai realisasi neto aset real estat

Aset real estat dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto.

Nilai realisasi neto untuk aset real estat dalam penyelesaian ditentukan berdasarkan harga pasar pada tanggal pelaporan untuk aset real estat yang serupa, dikurangi dengan taksiran biaya penyelesaian konstruksi dan taksiran nilai waktu uang sampai dengan tanggal penyelesaian aset real estat.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan aset real estat diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik aset real estat yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Jumlah terpulihkan aset nonkeuangan didasarkan pada estimasi dan asumsi khususnya mengenai prospek pasar dan arus kas terkait dengan aset. Estimasi arus kas masa depan mencakup perkiraan mengenai pendapatan masa depan. Setiap perubahan dalam asumsi-asumsi ini mungkin memiliki dampak material terhadap pengukuran jumlah terpulihkan dan bisa mengakibatkan penyesuaian penyisihan penurunan nilai yang sudah dibukukan.

Menentukan pajak penghasilan

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

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Kas		
Kas proyek	48.523.983	57.356.310
Kas kecil	16.414.443	22.366.983
Sub total	<u>64.938.426</u>	<u>79.723.293</u>

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK (lanjutan)

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Bank		
PT Bank Victoria International Tbk	802.680.087	185.880.995
PT Bank Central Asia Tbk	224.443.432	64.316.390
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	12.832.314	8.766.710
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	10.239.131	21.728.699
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	3.337.499	3.517.487
PT Bank Mayapada International Tbk	2.382.977	4.030.977
PT Bank BNI Syariah	2.000.000	1.243.601
Sub total	<u>1.057.915.440</u>	<u>289.484.859</u>
Total	<u>1.122.853.866</u>	<u>369.208.152</u>

Seluruh rekening bank berjangka ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

5. PIUTANG USAHA

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pihak Ketiga		
Pelanggan perorangan	<u>3.041.415.794</u>	<u>-</u>

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Belum jatuh tempo	3.041.415.794	-
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:		
1 - 30 hari	-	-
31 - 60 hari	-	-
diatas 60 hari	-	-
Total	<u>3.041.415.794</u>	<u>-</u>

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat tertagih karena serah terima unit apartemen akan dilakukan setelah konsumen membayar penuh, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas piutang usaha tersebut.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. ASET REAL ESTAT

Akun ini terdiri dari:

Rincian persediaan real estat adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Tanah - Rangkas Bitung	211.951.015.577	211.950.865.577
Apartemen Green Cleosa		
Tanah dalam pengembangan	160.641.244.178	162.932.084.191
Apartemen dalam pembangunan	232.541.320.796	203.564.643.730
Gedung stikes dalam pembangunan	5.000.000.000	5.000.000.000
Total	<u>610.133.580.551</u>	<u>583.447.593.498</u>

Rincian apartemen green cleosa dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Biaya kontraktor	210.352.376.332	177.117.436.572
Biaya pinjaman (Catatan 14)	26.231.070.064	16.045.240.001
Biaya perencanaan	2.752.823.326	10.401.967.157
Beban pokok penjualan	(6.794.948.926)	-
Total	<u>232.541.320.796</u>	<u>203.564.643.730</u>

Mutasi apartemen green cleosa adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	366.496.727.921	230.083.691.216
Penambahan	35.771.625.990	136.413.036.705
Dialokasikan ke beban pokok penjualan (Catatan 19)		
Tanah	(2.290.840.011)	-
Bangunan	(6.794.948.926)	-
Saldo Akhir	<u>393.182.564.974</u>	<u>366.496.727.921</u>

Tanah - Rangkas Bitung

Merupakan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan yang berlokasi di Rangkas Bitung, Banten, dengan luas 700.150 m² berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 16 tanggal 19 September 2019 oleh Widyatmoko SH., Notaris di Jakarta dari PT Multi Kasuja Indonesia (MKI) sebesar Rp205.512.519.000 dan biaya yang diatribusikan ke tanah.

Kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk HGB masih dalam proses untuk dicatat atas nama Perusahaan.

Persediaan tanah telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 14).

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Tanah dalam pengembangan

Tanah dalam pengembangan merupakan tanah yang sedang dikembangkan oleh Perusahaan yang terletak di Jalan Raden Fatah RT.003, RW.010, Kelurahan Sudimara Barat, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang dengan luas tanah 12.256 m² (Catatan 14 dan 28). Perusahaan saat ini sedang melaksanakan pembangunan apartemen Green Cleosa. Status kepemilikan tanah adalah SHGB atas nama Perusahaan.

Apartemen dalam pembangunan

Apartemen dalam pembangunan terdiri dari biaya pembangunan dan biaya perencanaan atas pembangunan apartemen Green Cleosa yang meliputi biaya ke kontraktor (Catatan 28 dan 30a) dan perencanaan serta biaya pinjaman. Persentase penyelesaian pembangunan apartemen Green Cleosa pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sekitar 99,74% dan 91,56%.

Apartemen dalam pembangunan telah diasuransikan terhadap risiko kerusakan fisik dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp210.925.000.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019. Menurut pendapat manajemen nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan. Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp10.185.830.063 dan Rp12.457.437.779.

Tanah dan bangunan atas apartemen Green Cleosa telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 14).

Bangunan stikes

Total biaya pembangunan atas bangunan stikes untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp5.000.000.000.

7. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pihak Ketiga		
Karyawan	<u>73.067.311</u>	<u>-</u>

Piutang lain-lain pihak berelasi merupakan pinjaman yang diberikan dan atas pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga maupun jangka waktu pengembalian.

Pada bulan Mei 2019 piutang kepada pihak berelasi telah tertagih seluruhnya sebesar Rp16.000.000.000.

8. UANG MUKA KONTRAKTOR

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
PT Abadi Prima Intikarya	<u>99.326.500</u>	<u>8.235.589.500</u>

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. UANG MUKA KONTRAKTOR (lanjutan)

Uang muka kontraktor merupakan pembayaran kepada kontraktor sehubungan dengan perjanjian pelaksanaan pembangunan apartemen Green Cleosa Tahap 1 (Catatan 30a) yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang.

9. ASET TETAP

Aset tetap merupakan aset tetap pemilikan langsung dengan rincian sebagai berikut:

	Saldo 1 Januari 2020	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2020
Biaya Perolehan				
Inventaris kantor	37.448.100	46.195.020	-	83.643.120
Akumulasi Penyusutan				
Inventaris kantor	22.977.577	15.307.453	-	38.285.030
Nilai Buku	14.470.523			45.358.090
	Saldo 1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2019
Biaya Perolehan				
Inventaris kantor	37.448.100	-	-	37.448.100
Akumulasi Penyusutan				
Inventaris kantor	16.367.803	6.609.774	-	22.977.577
Nilai Buku	21.080.297			14.470.523

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp15.307.453 dan Rp6.609.774 dibebankan pada akun beban usaha (Catatan 20).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 aset tetap tidak diasuransikan dan manajemen sedang mengevaluasi dampak risiko dan kerugian atas tidak diasuransikannya aset tetap.

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap Perusahaan.

10. UTANG USAHA

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
PT Abadi Prima Intikarya	14.439.399.771	14.449.697.224

Utang kepada PT Abadi Prima Intikarya merupakan utang kepada kontraktor pihak ketiga atas pelaksanaan pembangunan apartemen Green Cleosa Tahap 1 (Catatan 30a).

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pajak Pertambahan Nilai	11.375.310.583	12.353.711.161
Pajak Penghasilan Final	410.312.498	109.631.891
Total	<u>11.785.623.081</u>	<u>12.463.343.052</u>

b. Utang Pajak

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pajak Penghasilan		
Pasal Penghasilan Final	4.962.619.305	3.803.272.958
Pasal 23	256.410	2.975.494
Total	<u>4.962.875.715</u>	<u>3.806.248.452</u>

c. Pajak Final

Perhitungan pajak penghasilan final atas penjualan apartemen tahun 2020 dan 2019 sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Penjualan Apartemen	13.272.828.632	-
Pajak Penghasilan Final Dikenakan atas Penjualan Apartemen 2,5%	331.820.716	-
Pajak Dibayar Dimuka:		
Saldo awal	109.631.891	-
Penambahan	632.501.323	-
PPH Pasal 4 (2)	(331.820.716)	-
Uang Muka - Pajak Penghasilan Pasal 4 (2) Final	<u>410.312.498</u>	<u>-</u>

Beban pajak penghasilan final sebesar Rp 331.820.716 pada tahun 2020.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Pajak Penghasilan

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	(2.125.021.883)	(1.819.601.918)
Pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final	(13.272.828.632)	-
Beban yang berhubungan dengan pendapatan kena pajak penghasilan final	<u>15.397.850.515</u>	<u>1.819.601.918</u>
Laba Kena Pajak Non Final	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

12. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Green Cleosa. Saldo pendapatan diterima dimuka pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp15.774.156.772 dan Rp18.460.956.097.

13. UTANG RETENSI

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Retensi kontraktor	<u><u>10.015.693.375</u></u>	<u><u>9.137.335.002</u></u>

Utang retensi merupakan uang jaminan pemeliharaan yang akan dibayarkan Perusahaan kepada kontraktor pada saat berakhirnya masa pemeliharaan unit apartemen.

14. PINJAMAN BANK

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	<u><u>148.314.490.324</u></u>	<u><u>127.208.200.000</u></u>

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Mutasi pinjaman bank sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	127.208.200.000	59.437.600.000
Penerimaan	22.729.000.000	69.029.000.000
Pembayaran Pokok	1.622.709.676	1.258.400.000
Saldo Akhir	<u>148.314.490.324</u>	<u>127.208.200.000</u>

Total beban bunga bank yang dikapitalisasikan pada bangunan apartemen pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp26.231.070.064 dan Rp 16.045.240.001 (Catatan 6).

Pada tanggal 29 Mei 2020, Perusahaan dan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk menandatangani restrukturisasi kredit konstruksi atas pinjaman yang digunakan untuk pembangunan proyek Apartemen Green Cleosa, dengan mengubah beberapa ketentuan Perjanjian Kredit sebagai berikut:

- a. Jangka waktu kredit diperpanjang 10 bulan sampai dengan 30 September 2023;
- b. Penambahan jaminan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan yang berlokasi di Rangkas Bitung, Banten, dengan luas 700.150 m² (Catatan 6);
- c. Penambahan jaminan *Corporate Guarantee* atas nama PT Nugraha Prima Griyatama.

Berdasarkan akta perjanjian kredit No. 67 tanggal 30 November 2017 dari Notaris Joko Suryanto, SH., Perusahaan menandatangani perjanjian pinjaman dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang digunakan untuk pembangunan proyek Apartemen Green Cleosa sebanyak 684-unit beserta sarana yang berlokasi di jalan Raden Fatah No 62 Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang dengan jumlah maksimum kredit sebesar Rp160.000.000.000 dan dengan pembayaran cicilan selama lima tahun. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 12% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan sebidang tanah dengan bukti kepemilikan SHGB dengan luas 12.256 m² atas nama Perusahaan (Catatan 6) dan bangunan terkait proyek apartemen Green Cleosa serta jaminan lainnya berupa *Corporate Guarantee* atas nama PT Grha Agung Propertindo dan *Personal Guarantee* atas nama Agung Hadi Tjahjanto dan Abdul Zafar.

Berdasarkan perjanjian utang bank tersebut, Perusahaan harus memenuhi persyaratan tertentu untuk tidak melakukan hal-hal berikut tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak bank, antara lain:

- a. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
- b. Mengikatkan diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta;
- c. Mengubah anggaran dasar dan pengurus Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
- d. Melakukan merger dan akuisisi;
- e. Melunasi utang kepada pemegang saham/Perusahaan afiliasi/Perusahaan perusahaan;
- f. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit;
- g. Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- h. Membagi deviden Perusahaan;
- i. Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk apapun, dengan cara apapun serta atas nama apapun.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Pada tanggal 17 Mei 2019 Perusahaan telah menerima surat persetujuan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk atas perubahan Anggaran Dasar dan susunan pengurus Perusahaan.

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (UU No. 13/2003). Imbalan tersebut tidak didanai. Tabel berikut menyajikan komponen dari beban imbalan neto yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan untuk liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan yang dihitung oleh PT Konsul Penata Manfaat Sejahtera, aktuaris independen, berdasarkan laporannya pada tanggal 5 Mei 2021 untuk tanggal 31 Desember 2020 dan tanggal 21 Februari 2020 untuk tanggal 31 Desember 2019 Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Tingkat diskonto	7,10%	8,10%
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%
Tingkat mortalitas	TMI IV	TMI IV
Tingkat kecacatan	5%/TMI IV	5%/TMI IV
Umur pensiun normal	56 tahun	56 tahun

a. Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	268.658.037	1.959.092.932
Beban imbalan pascakerja	72.439.363	69.638.150
Kurtailmen imbalan kerja	-	(1.768.480.432)
Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	9.305.816	8.407.387
Saldo Akhir	<u>350.403.216</u>	<u>268.658.037</u>

b. Rincian beban imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Biaya jasa kini	50.678.062	53.817.312
Beban bunga	21.761.301	15.820.838
Total	<u>72.439.363</u>	<u>69.638.150</u>

c. Pengukuran kembali imbalan kerja yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman	9.305.816	8.407.387

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)

Analisa sensitivitas kuantitatif liabilitas imbalan kerja terhadap perubahan asumsi utama adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2020			
	Tingkat diskonto		Tingkat kenaikan gaji	
	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja	Persentase	Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja
Kenaikan	1%	336.618.719	1%	368.136.903
Penurunan	1%	367.486.514	1%	335.942.312

16. MODAL SAHAM

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2020		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Nominal
Modal disetor dan ditempatkan			
PT Grha Agung Propertindo	2.250.675.350	40,25%	112.533.767.500
PT Nugraha Prima Griyatama	1.663.542.650	29,75%	83.177.132.500
Masyarakat (masing-masing kurang dari 5%)	1.677.522.006	30,00%	83.876.100.300
Total	5.591.740.006	100%	279.587.000.300

Nama Pemegang Saham	31 Desember 2019		
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Nominal
Modal disetor dan ditempatkan			
PT Grha Agung Propertindo	2.250.675.350	40,25%	112.533.767.500
PT Nugraha Prima Griyatama	1.663.542.650	29,75%	83.177.132.500
Masyarakat (masing-masing kurang dari 5%)	1.677.522.000	30,00%	83.876.100.000
Total	5.591.740.000	100%	279.587.000.000

Berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa sebagaimana tercantum dalam Akta No. 15 tanggal 20 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Rini Yulianti, S.H., Notaris di Jakarta Timur, para pemegang saham menyetujui sebagai berikut:

- Menyetujui rencana Perusahaan untuk melakukan penawaran umum perdana saham-saham Perusahaan kepada masyarakat ("Penawaran Umum") dan mencatatkan saham-saham tersebut pada Bursa Efek Indonesia serta mengubah status Perusahaan dari Perusahaan Tertutup menjadi Perusahaan Terbuka.
- Menyetujui perubahan nilai nominal saham Perusahaan dari sebesar Rp100 menjadi sebesar Rp50.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. MODAL SAHAM (lanjutan)

- c. Menyetujui untuk mengeluarkan saham dalam simpanan/portepel dan menawarkan/menjual saham baru yang akan dikeluarkan dari portepel tersebut melalui Penawaran Umum kepada masyarakat dalam jumlah sebanyak-banyaknya 1.677.522.000 saham baru dengan nilai nominal masing-masing saham sebesar Rp50, dan menerbitkan Waran Seri I sebanyak-banyaknya 1.342.017.600 saham melalui penawaran umum perdana kepada masyarakat, dengan memperhatikan peraturan yang berlaku termasuk peraturan pasar modal.
- d. Menyetujui untuk mencatatkan seluruh saham Perusahaan, setelah dilaksanakannya Penawaran Umum atas saham-saham yang ditawarkan dan dijual kepada masyarakat melalui Pasar Modal, serta saham-saham yang dimiliki oleh pemegang saham (selain pemegang saham masyarakat) saat ini, Waran Seri I dan saham-saham hasil pelaksanaan Waran Seri I, pada Bursa Efek Indonesia, serta menyetujui untuk mendaftarkan saham-saham Perusahaan dalam Penitipan Kolektif sesuai dengan Peraturan Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Berdasarkan Keputusan Para Pemegang Saham Diluar Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28 Februari 2019, yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 62 tanggal 28 Februari 2019 oleh Hanariah, SH., M.KN, Notaris di Depok. Para pemegang saham memutuskan antara lain:

- e. Perubahan nilai nominal saham Perusahaan yang semula sebesar Rp1.000.000 per saham menjadi Rp100 per saham.
- f. Meningkatkan modal dasar Perusahaan dari Rp16.000.000.000 yang terdiri dari 16.000 saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 per saham menjadi Rp782.843.600.000 yang terdiri dari 7.828.436.000 saham dengan nilai nominal Rp100 per saham. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan dan disetor sejumlah 1.957.109.000 saham dengan nilai keseluruhan Rp195.710.900.000.
- g. Persetujuan penjualan/pengalihan saham-saham dari Haji Abdul Zafar dan Dedeh Nurhayati menjadi kepada PT Nugraha Prima Griyatama sebesar Rp6.800.000.000.
- h. Persetujuan pengalihan utang kepada Haji Abdul Zafar mejadi kepada PT Nugraha Prima Griyatama sebesar Rp40.434.952.500 dan utang kepada Dedeh Nurhayati menjadi kepada PT Nugraha Prima Griyatama sebesar Rp35.942.180.000.
- i. Mengkonversi utang kepada PT Nugraha Prima Griyatama sebesar Rp76.377.132.500 menjadi saham yang terdiri dari 763.771.325 saham dengan nilai nominal Rp50 per saham.
- j. Mengkonversi utang kepada PT Grha Agung Propertindo sebesar Rp103.333.767.500 menjadi saham yang terdiri dari 1.033.337.675 saham dengan nilai nominal Rp50 per saham.

Keputusan tersebut telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-0034802.AH.01.11.Tahun 2019 tanggal 1 Maret 2019.

17. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Tambahan modal disetor saat		
Penawaran Umum Saham Perdana	167.752.200.000	167.752.200.000
Biaya emisi saham	(7.525.139.636)	(7.525.139.636)
Agio saham	630	-
Tambahan Modal Disetor	160.227.060.994	160.227.060.364

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PENJUALAN

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Apartemen	<u>13.272.828.632</u>	<u>-</u>

19. BEBAN POKOK PENJUALAN

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Apartemen (Catatan 6)	<u>9.085.788.937</u>	<u>-</u>

20. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gaji dan tunjangan	4.545.738.431	3.149.798.777
Kantor	1.409.111.313	397.423.501
Sumbangan dan jamuan	141.019.079	3.959.479
Transportasi dan perjalanan dinas	65.902.900	14.000.000
Pemeliharaan dan perbaikan	22.841.499	-
Penyusutan (Catatan 9)	15.307.453	6.609.774
Beban imbalan kerja (Catatan 15)	72.439.363	69.638.150
Lain-lain	40.629.039	6.933.544
Total	<u>6.312.989.077</u>	<u>3.648.363.225</u>

21. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Penghasilan Lain-lain		
Penghasilan jasa giro	925.701	35.971.655
Kurtalimen imbalan kerja	-	1.768.480.432
Penghasilan pembatalan penjualan	10.794.241	45.159.300
Sub total	<u>11.719.942</u>	<u>1.849.611.387</u>
Beban Lain-lain		
Beban administrasi bank	(10.792.443)	(20.850.080)
Neto	<u>927.499</u>	<u>1.828.761.307</u>

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. RUGI PER SAHAM DASAR

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rugi neto tahun berjalan	(2.456.842.599)	(1.819.601.918)
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	<u>5.591.740.006</u>	<u>5.591.740.000</u>
Rugi per Saham Dasar	<u>(0,44)</u>	<u>(0,33)</u>

23. SALDO, TRANSAKSI DAN SIFAT HUBUNGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai

<u>Entitas</u>	<u>Hubungan</u>	<u>Sifat Transaksi</u>
PT Grha Agung Propertindo	Pemegang saham	Piutang/Utang
Dede Nurhayati	Pemegang saham	Piutang/Utang
Agung Hadi Tjahjanto	Direktur Utama	Piutang/Utang
Abdul Zafar	Komisaris Utama	Piutang/Utang

Saldo-saldo akun dengan pihak berelasi dan persentase terhadap total aset dan liabilitas adalah sebagai berikut:

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain pihak berelasi dapat tertagih, sehingga tidak perlu untuk dilakukan penyisihan atas penurunan nilai.

Utang pihak berelasi merupakan pinjaman yang diperoleh tanpa dikenakan bunga dan diberikan tanpa jaminan.

Total kompensasi yang diberikan kepada personil manajemen kunci pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp2.268.337.500 dan Rp1.680.250.000.

24. BEBAN AKRUAL

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Bunga bank	<u>3.711.243.592</u>	<u>-</u>

25. INSTRUMEN KEUANGAN

Tabel berikut menyajikan jumlah tercatat dari instrumen keuangan yang dicatat pada laporan posisi keuangan dan taksiran nilai wajar:

	<u>31 Desember 2020</u>	
	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Nilai Wajar</u>
Aset Keuangan		
Kas dan bank	1.122.853.866	1.122.853.866
Piutang usaha	<u>3.041.415.794</u>	<u>3.041.415.794</u>
Total Aset Keuangan	<u>4.164.269.660</u>	<u>4.164.269.660</u>

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
 Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2020	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
Kas dan bank	1.122.853.866	1.122.853.866
Piutang usaha	3.041.415.794	3.041.415.794
Total Aset Keuangan	4.164.269.660	4.164.269.660
Liabilitas Keuangan		
Utang usaha	14.439.399.771	14.439.399.771
Utang retensi	10.015.693.375	10.015.693.375
Beban akrual	3.711.243.592	3.711.243.592
Pinjaman bank	148.314.490.324	148.314.490.324
Total Liabilitas Keuangan	176.480.827.062	176.480.827.062
	31 Desember 2019	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
Kas dan bank	369.208.152	369.208.152
Total Aset Keuangan	369.208.152	369.208.152
Liabilitas Keuangan		
Utang usaha	14.449.697.224	14.449.697.224
Utang retensi	9.137.335.002	9.137.335.002
Pinjaman bank	127.208.200.000	127.208.200.000
Total Liabilitas Keuangan	150.795.232.226	150.795.232.226

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perusahaan dipengaruhi oleh berbagai risiko keuangan, termasuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Tujuan manajemen risiko Perusahaan secara keseluruhan adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan Perusahaan. Manajemen mereviu dan menyetujui kebijakan untuk mengendalikan setiap risiko.

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Perusahaan berasal dari cicilan properti yang dibeli konsumen. Untuk meringankan risiko ini Perusahaan melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut

Eksposur Perusahaan terhadap risiko kredit timbul dari kelalaian pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar jumlah tercatat aset keuangan Perusahaan, sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Bank	1.057.915.440	289.484.859
Piutang usaha	3.041.415.794	-
Total	<u>4.099.331.234</u>	<u>289.484.859</u>

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Perusahaan tidak bisa memenuhi kewajiban pada saat jatuh tempo. Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati termasuk mengatur kas dan bank yang cukup untuk menunjang aktivitas usaha secara tepat waktu.

Tabel berikut ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan:

	<u>31 Desember 2020</u>		
	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Periode Jatuh Tempo</u>	
		<u>Sampai dengan</u>	<u>Lebih dari 1 tahun</u>
		<u>1 tahun</u>	<u>sampai 5 tahun</u>
			<u>Lebih dari</u>
			<u>5 tahun</u>
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha	14.439.399.771	14.439.399.771	-
Utang retensi	10.015.693.375	-	10.015.693.375
Beban akrual	3.711.243.592	3.711.243.592	-
Pinjaman Bank	148.314.490.324	-	148.314.490.324
Total Liabilitas Keuangan	<u>176.480.827.062</u>	<u>18.150.643.363</u>	<u>158.330.183.699</u>

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2019		
	Nilai Tercatat	Periode Jatuh Tempo	
		Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun
Liabilitas Keuangan			
Utang usaha	14.449.697.224	14.449.697.224	-
Utang retensi	9.137.335.002	-	9.137.335.002
Pinjaman Bank	127.208.200.000	-	127.208.200.000
Total Liabilitas Keuangan	150.795.232.226	14.449.697.224	136.345.535.002

27. INFORMASI SEGMENT

Informasi segmen di bawah ini dilaporkan berdasarkan informasi yang digunakan oleh manajemen untuk mengevaluasi kinerja setiap segmen usaha dan di dalam mengalokasikan sumber daya. Bisnis Perusahaan hanya dikelompokkan menjadi satu produk utama yaitu properti.

	2020	2019
PENJUALAN	13.272.828.632	-
BEBAN POKOK PENJUALAN	(9.085.788.937)	-
HASIL SEGMENT	4.187.039.695	-
Beban usaha segmen	(6.312.989.077)	(3.648.363.225)
Pendapatan lain-lain	11.719.942	1.849.611.387
Beban lain-lain	(10.792.443)	(20.850.080)
Beban pajak final	(331.820.716)	-
RUGI SEGMENT	(2.456.842.599)	(1.819.601.918)
Segmen Aset dan Liabilitas		
Segmen Aset	626.301.225.193	604.530.204.725
Segmen Liabilitas	197.568.262.765	173.331.094.812

28. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas sebagai berikut:

	31 Desember 2020	31 Desember 2019
Peningkatan modal saham melalui konversi utang pemegang saham	-	179.710.900.000
Peningkatan apartemen dalam pembangunan melalui utang pihak berelasi	-	3.676.065.625

PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Pandemi COVID-19 di tahun 2020 telah menyebabkan terjadinya perlambatan ekonomi global dan domestik. Luas dampak tersebut bergantung pada beberapa perkembangan tertentu di masa depan yang tidak dapat diprediksi pada saat ini, termasuk durasi penyebaran wabah, kebijakan ekonomi dan kebijakan lainnya yang diterapkan Pemerintah untuk memberantas ancaman COVID-19. Manajemen terus memantau secara seksama operasi, likuiditas dan sumber daya yang dimiliki Perusahaan, serta bekerja secara aktif untuk mengurangi dampak saat ini dan dampak depan dari situasi ini yang belum pernah dialami sebelumnya.

30. PERJANJIAN PENTING

a. Perjanjian Kerjasama antara Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya

Berdasarkan perjanjian pemborongan No. PP-01/BAP/X/2017 tanggal 5 Oktober 2017, Perusahaan melakukan perjanjian kerja dengan PT Abadi Prima Intikarya, untuk pekerjaan Pembangunan Apartemen Green Cleosa Tahap 1 yang berlokasi di Jl. Raden Fatah No. 62, Sudimara Barat, Ciledug, Tangerang - Banten. Perjanjian ini meliputi pekerjaan dalam Bangunan dan di Luar Bangunan meliputi Pekerjaan Persiapan, Pekerjaan Struktur, Pekerjaan Arsitektur, Pekerjaan Mekanikal Elektrikal dan Plumbing senilai Rp191.750.000.000 dan pekerjaan dilaksanakan dengan uang muka 20% dari nilai pekerjaan. Waktu pelaksanaan dimulai terhitung tanggal 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 Juni 2019.

Berdasarkan addendum perjanjian pemborongan No. AD-01/BAP/IV/2018 tanggal 6 April 2018, Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya mengubah nilai kontrak yang sebelumnya Rp191.750.000.000 menjadi Rp200.810.500.000 dan jangka waktu pelaksanaan 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 Juni 2019 menjadi 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 Desember 2019.

Berdasarkan addendum perjanjian pemborongan No. AD-02/BAP/IV/2019 tanggal 1 April 2019, Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya mengubah nilai kontrak yang sebelumnya Rp191.750.000.000 menjadi Rp200.810.500.000 dan jangka waktu pelaksanaan 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 Desember 2019 menjadi 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 April 2020.

Berdasarkan addendum perjanjian pemborongan No. AD-03/BAP/IV/2020 tanggal 1 April 2020, Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya mengubah jangka waktu pelaksanaan yang sebelumnya jangka waktu pelaksanaan 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 April 2020 menjadi 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 November 2020. Pada tanggal 25 November 2020, Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya telah menandatangani addendum perjanjian No. AD-04/BAP/XI/2020, sehingga jangka waktu pelaksanaan menjadi 5 Oktober 2017 dan berakhir tanggal 5 November 2021.

Berdasarkan surat perikatan kerja No.SPK-01/BAP/VII/2019 tanggal 1 Juli 2019 Perusahaan melakukan perjanjian kerja dengan PT Abadi Prima Intikarya, untuk pekerjaan Pembangunan Stikes dan Klinik Bhakti Asih senilai Rp11.650.000.000 yang berlokasi di Jl. Raden Fatah No. 62, Sudimara Barat, Ciledug, Tangerang - Banten. Waktu pelaksanaan dimulai terhitung tanggal 8 Juli 2019 dan berakhir tanggal 5 Mei 2020. Perjanjian ini telah addendum atas jangka waktu pelaksanaan menjadi 8 Juli 2019 dan berakhir tanggal 5 November 2020. Pada tanggal 25 November 2020, Perusahaan dan PT Abadi Prima Intikarya telah menandatangani addendum perjanjian No. AD-02/BAP/XI/2020, sehingga jangka waktu pelaksanaan menjadi 8 Juli 2019 dan berakhir tanggal 5 November 2021.

30. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

b. Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*)

1. Pada tanggal 25 Februari 2019, Abdul Zafar mengalihkan sebagian dari total piutang kepada Perusahaan kepada PT Grha Agung Propertindo sebesar Rp76.822.867.500 (Catatan 16).
2. Pada tanggal 25 Februari 2019, Abdul Zafar mengalihkan sebagian dari total piutang kepada Perusahaan kepada Dedeh Nurhayati sebesar Rp6.442.180.000 (Catatan 16).
3. Pada tanggal 27 Februari 2019, Abdul Zafar dan Dedeh Nurhayati mengalihkan seluruh piutang kepada Perusahaan masing-masing sebesar Rp40.434.952.500 dan Rp35.942.180.000 kepada PT Nugraha Prima Griyatama sebesar Rp76.377.132.500 (Catatan 16).