

**PT. BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT)**

(Dengan perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2018)

PT. BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
DAFTAR ISI

	<u>Halaman</u>
LAPORAN KEUANGAN	
Laporan Posisi Keuangan (Neraca) Konsolidasi	1
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasi	2
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	3
Laporan Arus Kas Konsolidasi	4
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasi	5

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	30 September 2019	31 Desember 2018	
	Rp	Rp	
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2g, 4	6,690,144,791	4,795,303,624
Piutang usaha			
Pihak berelasi	2i, 5	376,957,549	369,977,149
Pihak ketiga	5	3,192,461,885	2,851,773,528
Piutang lain lain -			
Pihak Ketiga	6	5,633,941,922	1,752,612,605
Pihak Berelasi	2i, 6	27,500,000	27,500,000
Persediaan	2k, 7	54,865,723,305	41,260,672,225
Pajak dibayar di muka	28a	240,191,817	5,400,000
Biaya dibayar di muka	21, 8	684,660,653	643,414,758
Jumlah Aset Lancar	71,711,581,922	51,706,653,889	
ASET TIDAK LANCAR			
Aset pajak tangguhan	2r, 28d	291,062,956	291,062,956
Persediaan	2k, 7	192,102,127,967	168,763,992,589
Property investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 142.886.935.329,- pada tanggal 30 September 2019, Rp. 128.530.451.516,- pada tanggal 31 Desember 2018,	2m, 9	499,571,387,160	517,709,852,344
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp. 18.091.297.274,- pada tanggal 30 September 2019, Rp. 15.817.806.763,- pada tanggal 31 Desember 2018,	2n, 10	8,001,021,416	9,575,720,550
Uang Muka Pembelian	11	3,142,309,973	10,036,804,279
Aset Tidak Lancar lain-lain	12	5,024,562,500	5,453,353,672
Jumlah Aset Tidak Lancar	708,132,471,973	711,830,786,390	
JUMLAH ASET	779,844,053,895	763,537,440,279	
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Utang Usaha			
Pihak Ketiga	14	7,191,654,902	25,604,089,683
Utang Lain-Lain			
Pihak Berelasi	2i, 15	60,726,050,259	16,181,513,488
Pihak Ketiga	15	120,549,347,913	100,071,955,390
Utang pajak	2r, 28c	6,854,371,443	10,800,390,346
Beban akrual	16	809,043,600	318,997,390
Utang bank jangka panjang - bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun :	13	3,205,000,000	3,250,000,000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	199,335,468,117	156,226,946,297	
Liabilitas Jangka Panjang			
Utang bank jangka panjang -setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	13	138,312,455,020	138,312,455,020
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	2s, 17	5,610,113,213	5,610,113,213
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	143,922,568,233	143,922,568,233	
JUMLAH LIABILITAS	343,258,036,349	300,149,514,529	
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal saham Modal dasar 12.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham Modal ditempatkan dan disetor penuh 6.830.992.252 saham	18	683,099,225,200	683,099,225,200
Tambahan Modal disetor	19	69,068,728,149	69,068,728,149
Defisit		(318,410,535,709)	(291,626,760,824)
Komponen Ekuitas Lainnya		2,827,998,714	2,827,998,714
Jumlah Ekuitas		436,585,416,354	463,369,191,239
Kepentingan non pengendali	20	601,191	18,734,510
Jumlah Ekuitas	436,586,017,545	463,387,925,749	
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	779,844,053,895	763,537,440,278	

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
		Rp	Rp
PENJUALAN BERSIH	2p, 21	33,478,695,721	39,080,244,491
BEBAN POKOK PENJUALAN	2p, 22	(31,207,894,827)	(33,678,029,642)
LABA (RUGI) KOTOR		<u>2,270,800,894</u>	<u>5,402,214,849</u>
Pendapatan lain-lain	2p, 23	1,792,108,475	491,699,293
Beban Penjualan	2p, 24	(3,531,737,625)	(3,026,121,477)
Beban Umum dan Administrasi	2p, 25	(24,421,445,135)	(24,386,586,761)
Beban Lain-Lain	2p, 27	(12,769,557)	(12,908,990)
LABA / (RUGI) USAHA TAHUN BERJALAN		<u>(23,903,042,948)</u>	<u>(21,531,703,086)</u>
Beban Keuangan	2p, 26	(843,750,000)	(2,662,417,142)
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		<u>(24,746,792,948)</u>	<u>(24,194,120,229)</u>
Beban Pajak Final	2r, 28c	(2,055,115,256)	(2,516,708,063)
RUGI TAHUN BERJALAN		<u>(26,801,908,204)</u>	<u>(26,710,828,292)</u>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	2s, 17	-	-
JUMLAH LABA / (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>(26,801,908,204)</u>	<u>(26,710,828,292)</u>
Jumlah Laba / (Rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :			
Pemilik entitas induk		(26,783,774,885)	(26,692,728,199)
Kepentingan non pengendali	2d, 20b	(18,133,319)	(18,100,093)
JUMLAH LABA / (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>(26,801,908,204)</u>	<u>(26,710,828,292)</u>
LABA/(RUGI) PER SAHAM DASAR	2t, 30	<u>(3.92)</u>	<u>(3.91)</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal saham disetor	Tambahan Modal Neto	Modal Saham Diperoleh Kembali	Surplus/(Defisit)	Jumlah
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
Saldo per 1 Januari 2018	683,099,225,200	69,068,728,149	-	(252,405,082,111)	499,762,871,238
Saham Waran	-	-	-	-	-
Saham diperoleh kembali	-	-	-	-	-
Beban emisi saham	-	-	-	-	-
Total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(26,710,828,292)	(26,710,828,292)
Saldo per 30 September 2018	683,099,225,200	69,068,728,149	-	(279,115,910,403)	473,052,042,946
Saldo per 1 Januari 2019	683,099,225,200	69,068,728,149	-	(288,780,027,600)	463,387,925,749
Saham Waran	-	-	-	-	-
Saham diperoleh kembali	-	-	-	-	-
Beban emisi saham	-	-	-	-	-
Total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(26,801,908,204)	(26,801,908,204)
Saldo per 30 September 2019	683,099,225,200	69,068,728,149	-	(315,581,935,804)	436,586,017,545

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019 DAN 2018 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan Kas dari pelanggan – bersih	45,377,778,188	53,213,843,870
Pembayaran kas kepada pemasok,	(44,749,489,408)	(29,525,186,535)
Pembayaran kas kepada karyawan	(8,173,195,546)	(9,261,483,104)
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	(7,544,906,766)	14,427,174,230
Penerimaan bunga deposito dan jasa giro	552,816,685	519,833,083
Pembayaran Beban Keuangan	(843,750,000)	(5,712,862,171)
Pembayaran pajak	(4,682,193,291)	(7,106,733,091)
Penerimaan (Pengeluaran) lain-lain	46,139,597,442	499,860,630
Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas operasi	33,621,564,071	2,627,272,681
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Tetap & Lain-Lain	(149,589,793)	(2,156,854,910)
Perolehan Bangunan Dalam Konstruksi	(22,505,355,841)	(1,155,005,918)
Perolehan Property Investasi	(118,938,699)	(873,424,741)
Penambahan Uang Muka Pembelian Aset Tetap	(8,907,838,571)	(785,345,802)
Kas Bersih Digunakan Aktivitas Investasi	(31,681,722,904)	(4,970,631,371)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran hutang bank	(45,000,000)	(635,000,000)
Penambahan (Pengurangan) Piutang/Hutang pihak berelasi	-	-
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(45,000,000)	(635,000,000)
PENINGKATAN/(PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	1,894,841,166	(2,978,358,690)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	4,795,303,624	6,334,205,342
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	6,690,144,791	3,355,846,652

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan & Informasi Umum Lainnya

PT Bukit Darmo Property Tbk. ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Adhibaladika pada tanggal 12 Juli 1989 berdasarkan Akta Notaris Budiarti Karnadi, S.H., No.11 dan kemudian diubah menjadi PT Bukit Darmo Property Tbk. sejak bulan April 2007. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No.C2.7737.HT.01.01-TH.89 tanggal 22 Agustus 1989 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No.102, Tambahan No.3767 tanggal 22 Desember 1989. Anggaran Dasar Perusahaan mengalami beberapa kali perubahan, berdasarkan Akta Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., No.3 tanggal 11 Juli 2017 mengenai pernyataan keputusan rapat Perseroan Terbatas PT Bukit Darmo Property Tbk. Perubahan ini telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0158198 Tahun 2017, tanggal 2 Agustus 2017.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan antara lain adalah kontraktor, pekerjaan bidang teknik, seperti pekerjaan sipil, arsitektur, dekorasi, elektrikal dan mekanikal, reparasi dan perawatan, bidang real estate dengan mengerjakan pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan-perumahan dan bangunan lainnya, perdagangan umum, ekspor, impor, antar pulau dan lokal serta dalam hal ini bertindak sebagai distributor, grosir, komisioner dan agen usaha dagang dari perusahaan-perusahaan lain, baik dalam maupun luar negeri; dalam bidang pertanian, kehutanan, peternakan dan perikanan; perindustrian pengangkutan barang dan penumpang; eksplorasi dan eksploitasi pertambangan; pemberian jasa pada umumnya kecuali jasa bidang hukum.

Saat ini kegiatan usaha Perusahaan adalah penjualan apartemen, gedung perkantoran dan sewa stand mall.

Perusahaan berdomisili di Jalan Khairil Anwar No. 21, Surabaya. Proyek real estate Perusahaan dinamakan "The Adhiwangsa Golf Residence" dan "Lenmarc Lifestyle" berlokasi di Jalan Bukit Darmo Boulevard No. 9, Surabaya.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 2003.

b. Penawaran Umum Saham Perusahaan dan Kegiatan Perusahaan Lainnya

Berdasarkan Surat Keputusan dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) No. S-27/12BL/2007 tanggal 7 Juni 2007, Entitas memperoleh pernyataan efektif untuk melakukan Penawaran Umum Saham (*Initial Public Offering* (IPO)) atas 2.000.000.000 saham biasa atas nama ("Saham Baru") dengan nilai nominal Rp 100 setiap saham dengan Harga Penawaran Rp 120 setiap saham. Saham-saham dari Entitas tersebut tercatat di Bursa Efek Jakarta (sekarang Bursa Efek Indonesia (BEI)) pada tanggal 15 Juni 2007.

Entitas juga menerbitkan waran seri I sebanyak 1.400.000.000 yang menyertai Saham Baru yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum, dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 135 setiap lembar yang dapat dilaksanakan selama jangka waktu pelaksanaan, yaitu 6 (enam) bulan setelah tanggal pencatatan Waran Seri I pada BEI sampai dengan tanggal 14 Juni 2010. Setiap 10 Saham baru melekat 7 Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma sebagai insentif.

Setiap pemegang 1 (satu) Waran Seri I berhak untuk membeli 1 (satu) Saham Biasa atas nama pada harga pelaksanaan Waran Seri I selama jangka waktu pelaksanaan Waran Seri I. Pemegang Waran Seri I tidak mempunyai hak sebagai pemegang saham termasuk hak dividen dan hak suara selama Waran Seri I tersebut belum dilaksanakan menjadi Saham Biasa atas nama. Bila Waran Seri I tersebut tidak dilaksanakan sampai tanggal akhir pelaksanaan, maka Waran Seri I menjadi kadaluarsa.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Entitas telah mencatatkan seluruh saham biasanya sebesar 6.830.992.252 saham pada Bursa Efek Indonesia.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

c. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak

Struktur Perusahaan dan anak perusahaan pada tanggal 30 September 2019, sebagai berikut :

<u>Kepemilikan Langsung</u>				
<u>Anak Perusahaan</u>	<u>Domisili</u>	<u>Jenis Usaha dan Status Operasi</u>	<u>Presentase Pemilikan</u>	<u>Jumlah Aktiva 30 September 2019</u>
				Rp
PT Sentra Multi Unggul dan Anak Perusahaan	Surabaya	Pembangunan dan Jasa konstruksi /belum aktif	99.20%	5,743,971,145
<u>Kepemilikan Tidak Langsung</u>				
<u>Anak Perusahaan</u>	<u>Domisili</u>	<u>Jenis Usaha dan Status Operasi</u>	<u>Presentase Pemilikan</u>	<u>Jumlah Aktiva 30 September 2019</u>
				Rp
PT Multi Unggul Sejahtera Utama	Jakarta	Pembangunan dan jasa / aktif	98.41%	5,601,896,145
PT Mitra Multi Unggul	Surabaya	Pengusahaan dan jasa /belum aktif	98.41%	1,142,075,000

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Entitas pada tanggal 30 September 2019, adalah sebagai berikut :

Komisaris Utama	:	Hendro Sumampow
Wakil Komisaris Utama	:	Leotine Ierma Agustina Sumampow
Komisaris Independen	:	Agus Widagdo
Komisaris Independen	:	Letjen (Pur) Tarub
Direktur Utama	:	Jokky W. Hidayat
Wakil Direktur Utama	:	Ieffen Adrienne Sumampow
Direktur	:	Marcia Sumampow
Direktur	:	Brasada Chandra

Susunan komite audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2019, adalah sebagai berikut :

Ketua Komite Audit	:	Letjen (Pur)Tarub
Anggota Komite Audit	:	Agus Widagdo Edy Sukamto, SE

Pada tanggal 30 September 2019 dan 30 September 2018, Perusahaan dan Anak Perusahaan mempunyai jumlah karyawan tetap masing-masing sebanyak 117 orang dan 136 orang.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasi

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar atas laporan keuangan konsolidasian ini yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Oktober 2019.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

a. Kepatuhan Terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan – Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang pedoman penyajian laporan keuangan, yang terdapat dalam Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan metode langsung (direct method) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Penerapan dari standar, interpretasi baru/revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2018, tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Perusahaan dan efek atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

- Amandemen PSAK 2 “Laporan arus kas”
- Amandemen PSAK 13 “Properti investasi”
- Amandemen PSAK 16 “Aset tetap”
- Amandemen PSAK 46 “Pajak penghasilan”

Standar baru, amandemen dan interpretasi yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada 1 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

- ISAK 33 “Transaksi valuta asing dan imbalan di muka”
- ISAK 34 “Ketidakpastian dalam perlakuan pajak penghasilan”

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2018 dan belum diterapkan secara dini oleh Perusahaan.

- PSAK 71 “Instrumen keuangan”
- PSAK 72 “Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan”

PSAK dan ISAK tersebut di atas tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan pada periode berjalan atau periode tahun sebelumnya.

d. Prinsip - Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1.c.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas investee).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Perusahaan dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Perusahaan.

Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Entitas induk menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, laba, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam grup dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah dimana kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- a. Menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- b. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);
- c. Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- d. Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- e. Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- f. Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

e. Investasi pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup memiliki kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional investee, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut (pengaruh signifikan).

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian atas laba rugi investee setelah tanggal perolehan. Bagian atas laba rugi investee diakui dalam laba rugi. Penerimaan distribusi dari investee mengurangi nilai tercatat investasi. Penyesuaian terhadap jumlah tercatat tersebut juga mungkin dibutuhkan untuk perubahan dalam proporsi bagian investor atas investee yang timbul dari penghasilan komprehensif lain, termasuk perubahan yang timbul dari revaluasi aset tetap dan selisih penjabaran valuta asing. Bagian investor atas perubahan tersebut diakui dalam penghasilan komprehensif lain.

Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas sejak tanggal ketika investasinya berhenti menjadi investasi pada entitas asosiasi sebagai berikut :

- a. jika investasi menjadi entitas anak.
- b. jika sisa kepentingan dalam entitas asosiasi merupakan aset keuangan, maka Grup mengukur sisa kepentingan tersebut pada nilai wajar.
- c. ketika Grup menghentikan penggunaan metode ekuitas, Grup mencatat seluruh jumlah yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan investasi tersebut menggunakan dasar perlakuan yang sama dengan yang disyaratkan jika *investee* telah melepaskan secara langsung aset dan liabilitas terkait.

f. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian. Klasifikasi pengaturan bersama terdiri atas operasi bersama dan ventura bersama.

Perusahaan hanya memiliki ventura bersama. Ventura bersama merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai venturer bersama. Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

h. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Dalam menyiapkan laporan keuangan, setiap entitas di dalam Grup mencatat dengan menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Mata uang fungsional Perusahaan dan seluruh entitas anak adalah Rupiah.

Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah dengan kurs spot antara Rupiah dan valuta asing pada tanggal transaksi.

Selisih kurs yang timbul dari penyelesaian pos moneter dan dari penjabaran pos moneter dalam mata uang asing diakui dalam laba rugi.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

i. Transaksi dan Saldo dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor.
- b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas)
 - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam catatan yang relevan.

j. Instrumen keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Pengukuran selanjutnya aset keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan aset keuangan dalam salah satu dari empat kategori berikut:

- i. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

ii. Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuota di pasar aktif, kecuali:

- a. pinjaman yang diberikan dan piutang yang dimaksudkan untuk dijual dalam waktu dekat dan yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- b. pinjaman yang diberikan dan piutang yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual; atau
- c. pinjaman yang diberikan dan piutang dalam hal pemilik mungkin tidak akan memperoleh kembali investasi awal secara substansial kecuali yang
Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

iii. Investasi Dimiliki Hingga Jatuh Tempo (HTM)

Investasi HTM adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, serta Grup mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo.

Setelah pengakuan awal, investasi dimiliki hingga jatuh tempo diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

iv. Aset Keuangan Tersedia Untuk Dijual (AFS)

Aset keuangan AFS adalah aset keuangan nonderivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan sebagai (a) pinjaman yang diberikan dan piutang, (b) investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo, atau (c) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan AFS diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, sampai aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak memiliki harga kuota di pasar aktif dan nilai wajarnya tidak dapat diukur secara andal diukur pada biaya perolehan.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Pengukuran selanjutnya liabilitas keuangan tergantung pada klasifikasinya pada saat pengakuan awal. Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangan dalam salah satu dari kategori berikut:

i. Liabilitas Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi (FVTPL)

Liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL adalah liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan atau yang pada saat pengakuan awal telah ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

diperoleh atau dimiliki terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat, atau bagian dari portfolio instrumen keuangan tertentu yang dikelola bersama dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek aktual saat ini, atau merupakan derivatif, kecuali derivatif yang ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui dalam laba rugi.

ii. Liabilitas Keuangan Lainnya

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL dikelompokkan dalam kategori ini dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan, jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan berakhir atau Grup mengalihkan hak kontraktual untuk menerima kas yang berasal dari aset keuangan atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima kas tetapi juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan. Jika Grup secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup menghentikan pengakuan aset keuangan dan mengakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas untuk setiap hak dan kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki dalam pengalihan tersebut. Jika Grup secara substansial tidak mengalihkan dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut dan masih memiliki pengendalian, maka Grup mengakui aset keuangan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut. Jika Grup secara substansial masih memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, maka Grup tetap mengakui aset keuangan tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Berikut adalah bukti objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai:

- a. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami penerbit atau pihak peminjam;
- b. Pelanggaran kontrak, seperti terjadinya gagal bayar atau tunggakan pembayaran pokok atau bunga;
- c. Terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya;
- d. Terdapat data yang dapat diobservasi yang mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa depan dari kelompok aset keuangan sejak pengakuan awal aset, seperti memburuknya status pembayaran pihak peminjam atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan gagal bayar.

Untuk investasi pada instrumen ekuitas, penurunan yang signifikan atau penurunan jangka panjang dalam nilai wajar instrumen ekuitas di bawah biaya perolehannya merupakan bukti objektif terjadinya penurunan nilai.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

Jika terdapat bukti objektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi atas pinjaman yang diberikan dan piutang atau investasi dimiliki hingga jatuh tempo yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, maka jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut dan diakui pada laba rugi.

Jika penurunan dalam nilai wajar atas aset keuangan tersedia untuk dijual telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terdapat bukti objektif bahwa aset tersebut mengalami penurunan nilai, maka kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi meskipun aset keuangan tersebut belum dihentikan pengakuannya. Jumlah kerugian kumulatif yang direklasifikasi adalah selisih antara biaya perolehan (setelah dikurangi pelunasan pokok dan amortisasi) dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai aset keuangan yang sebelumnya telah diakui dalam laba rugi.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan.

Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian takterpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Reklasifikasi

Grup tidak mereklasifikasi derivatif dari diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selama derivatif tersebut dimiliki atau diterbitkan dan tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan dari diukur melalui laba rugi jika pada pengakuan awal instrumen keuangan tersebut ditetapkan oleh Grup sebagai diukur pada nilai wajar melalui laba rugi. Grup dapat mereklasifikasi aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, jika aset keuangan tidak lagi dimiliki untuk tujuan penjualan atau pembelian kembali aset keuangan tersebut dalam waktu dekat. Grup tidak mereklasifikasi setiap instrumen keuangan ke diukur pada nilai wajar melalui laba rugi setelah pengakuan awal.

Jika, karena perubahan intensi atau kemampuan Grup, instrumen tersebut tidak tepat lagi diklasifikasikan sebagai investasi dimiliki hingga jatuh tempo, maka investasi tersebut direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual dan diukur kembali pada nilai wajar. Jika terjadi penjualan atau reklasifikasi atas investasi dimiliki hingga jatuh tempo dalam jumlah yang lebih dari jumlah yang tidak signifikan, maka sisa investasi dimiliki hingga jatuh tempo direklasifikasi menjadi tersedia untuk dijual, kecuali penjualan atau reklasifikasi tersebut dilakukan ketika aset keuangan sudah mendekati jatuh tempo atau tanggal pembelian kembali, terjadi setelah seluruh jumlah pokok telah diperoleh secara substansial sesuai jadwal pembayaran atau telah diperoleh pelunasan dipercepat; atau terkait dengan kejadian tertentu yang berada di luar kendali, tidak berulang, dan tidak dapat diantisipasi secara wajar.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling dihapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- i. Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1)
- ii. Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2)
- iii. Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3)

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Perpindahan antara level hirarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

k. Persediaan dan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

Tanah yang dimiliki oleh Grup untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan, properti investasi atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi jumlah terpulihkannya diakui sebagai rugi penurunan nilai sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laba rugi.

l. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method).

m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau keduanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Hak atas tanah tidak disusutkan dan disajikan sebesar biaya perolehan. Bangunan dan prasarana disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis (20 tahun).

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomi masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

n. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Tanah diakui sebesar harga perolehannya dan tidak disusutkan.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

Tahun	
Kendaraan	8
Peralatan & Perabot Kantor	4-8
Peralatan Mesin	8-16
Peralatan dan Perabot Mall	4
Peralatan dan Perabot Apartemen	4

Aset tetap yang dikonstruksi sendiri disajikan sebagai bagian aset tetap sebagai “Aset dalam Penyelesaian” dan dinyatakan sebesar biaya perolehannya. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan konstruksi aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi. Biaya perolehan aset tetap dalam konstruksi tidak termasuk setiap laba internal, jumlah tidak normal dari biaya pemborosan yang terjadi dalam pemakaian bahan baku, tenaga kerja atau sumber daya lain.

Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing pos aset tetap yang sesuai pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi. Nilai tercatat dari suatu aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika tidak

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

terdapat lagi manfaat ekonomik masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (yang ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto, jika ada, dan jumlah tercatatnya) dimasukkan dalam laba rugi pada saat penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

o. Penurunan Nilai Aset Non Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan ditentukan atas suatu aset individual, dan jika tidak memungkinkan, Grup menentukan jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas dari aset tersebut.

Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai pakai adalah nilai kini dari arus kas yang diharapkan akan diterima dari aset atau unit penghasil kas. Nilai kini dihitung dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset atau unit yang penurunan nilainya diukur.

Jika, dan hanya jika, jumlah terpulihkan aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, maka jumlah tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Penurunan tersebut adalah rugi penurunan nilai dan segera diakui dalam laba rugi.

Rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya untuk aset selain goodwill dibalik jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika demikian, jumlah tercatat aset dinaikan ke jumlah terpulihkannya. Kenaikan ini merupakan suatu pembalikan rugi penurunan nilai.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan real estate diakui berdasarkan PSAK No. 44 “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat” sebagai berikut:

- i. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kaveling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 1. proses penjualan telah selesai;
 2. harga jual akan tertagih;
 3. tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan 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 kaveling tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:
 1. jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 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 di masa depan;
 4. proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kaveling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kaveling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundangundangan; dan
 5. hanya kaveling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kaveling tersebut.
- iii. Pendapatan dari penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat belanja dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara time sharing, diakui dengan metode persentase penyelesaian apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

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

Apabila semua persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, semua penerimaan uang yang berasal dari pelanggan dicatat sebagai uang muka dari pelanggan dengan menggunakan metode deposit, sampai semua persyaratan terpenuhi.

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah estimasi pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah tinggal meliputi seluruh beban pembangunan.

Penghasilan sewa diakui sesuai dengan masanya. Sewa yang diterima dimuka disajikan sebagai "Pendapatan Diterima di Muka dan Setoran Jaminan" dan diakui sebagai pendapatan secara proporsional sesuai dengan masanya.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

q. 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 Grup 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.

r. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang diperhitungkan dalam menentukan laba rugi pada suatu periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihanannya diakui sebagai aset. Liabilitas (aset) pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya diukur sebesar jumlah yang diperkirakan akan dibayar kepada (direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-undang pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari :

- a. pengakuan awal goodwill ; atau
- b. pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a. Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b. aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Grup melakukan saling hapus atas aset pajak kini dan liabilitas pajak kini jika dan hanya jika, Grup:

- a. memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang diakui; dan
- b. bermaksud untuk menyelesaikan dengan dasar neto atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

s. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut.

Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang- Undang Ketenagakerjaan No.13/2003 ("UU 13/2003").

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode Projected Unit Credit. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, serta bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Grup mengakui jumlah beban dan liabilitas atas iuran terutang kepada program iuran pasti, ketika pekerja telah memberikan jasa kepada entitas selama suatu periode

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- a. Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- b. Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK No. 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

t. Laba per Saham

Laba 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.

Untuk tujuan penghitungan laba per saham dilusian, Grup menyesuaikan laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk dan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar, atas dampak dari seluruh instrument berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

u. Segmen operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmentasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

v. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi Grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam Grup.

Karena transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas aset, liabilitas, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset ataupun liabilitas yang pemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

Entitas yang menerima bisnis, dalam kombinasi bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali di ekuitas dalam akun tambahan modal disetor.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

3. SUMBER KETIDAK PASTIAN ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, 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.

i. Ketidakpastian Estimasi

Estimasi Umur Manfaat Properti Investasi dan Aset Tetap

Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis properti investasi dan aset tetap berdasarkan faktor- faktor seperti kondisi teknis (estimasi daya pakai, pengoperasi, pemeliharaan) dan perkembangan teknologi di masa depan. Hasil operasi di masa depan akan dipengaruhi secara material atas perubahan estimasi ini yang diakibatkan oleh perubahan faktor yang telah disebutkan di atas.

Imbalan Pascakerja

Nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang masih harus dibayar tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pascakerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan liabilitas. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan rata-rata tingkat suku bunga obligasi pemerintah pada pasar yang aktif yang didenominasikan dalam mata uang rupiah.

Asumsi kunci liabilitas imbalan pascakerja sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha.

ii. Pertimbangan dalam Penentuan Kebijakan Akuntansi

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 55 (Revisi 2014) dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2.j.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Kas		
Kas	137,983,400	152,762,050
Bank		
PT Bank Central Asia Tbk	4,624,871,318	3,090,068,605
PT Bank Bukopin Tbk	23,436,240	82,291,973
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,433,405	1,433,405
PT Bank Mandiri Tbk	151,562,053	4,477,408
PT Bank Permata Tbk	244,000	187,000
PT Bank Negara Indonesia Tbk	1,079,444,029	1,416,028,995
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	671,170,346	48,054,189
Jumlah	<u><u>6,690,144,791</u></u>	<u><u>4,795,303,625</u></u>

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
<u>Pihak berelasi</u>		
Mall	376,957,549	369,977,149
Sub Jumlah	<u><u>376,957,549</u></u>	<u><u>369,977,149</u></u>
<u>Pihak ketiga</u>		
Mall	3,528,366,348	3,187,677,991
Sub Jumlah	<u><u>3,528,366,348</u></u>	<u><u>3,187,677,991</u></u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(335,904,463)	(335,904,463)
Jumlah	<u><u>3,569,419,434</u></u>	<u><u>3,221,750,677</u></u>

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Pihak berelasi</u>		
Lebih dari 90 hari	376,957,549	369,977,149
Sub - jumlah	<u><u>376,957,549</u></u>	<u><u>369,977,149</u></u>
<u>Pihak ketiga</u>		
1-31 hari	1,011,331,214	1,630,205,591
31-60 hari	67,160,978	56,991,483
61-90 hari	-	-
Lebih dari 90 hari	2,113,969,693	1,164,576,454
Sub - jumlah	<u><u>3,192,461,885</u></u>	<u><u>2,851,773,528</u></u>
Jumlah	<u><u>3,569,419,434</u></u>	<u><u>3,221,750,677</u></u>

Seluruh piutang usaha tersebut adalah dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang usaha pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan dan Anak Perusahaan tidak terdapat piutang usaha yang dijamin.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
P3RS Adhiwangsa	61,737,433	613,116,883
PT Pillar Utama Contrindo	520,000,000	520,000,000
PT Securindo Packatama Indonesia	248,685,000	219,587,647
Piutang karyawan	19,000,000	39,000,000
Piutang Direksi	27,500,000	27,500,000
Lain - Lain	4,784,519,489	360,908,075
Jumlah	<u>5,661,441,922</u>	<u>1,780,112,605</u>

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang lain-lain pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang mengalami penurunan nilai, oleh karena itu tidak ditentukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang lain-lain.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
<u>Aset Lancar</u>		
Tanah dan Bangunan siap dijual		
Apartemen Tower A	49,286,043,729	35,192,793,639
Lain - Lain	5,579,679,576	6,067,878,586
Sub Jumlah	<u>54,865,723,305</u>	<u>41,260,672,225</u>
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Bangunan dalam konstruksi		
Tower B	170,807,140,682	147,469,005,304
Tanah dalam pengembangan		
Tower B	21,294,987,285	21,294,987,285
Sub Jumlah	<u>192,102,127,967</u>	<u>168,763,992,589</u>
Jumlah	<u>246,967,851,272</u>	<u>210,024,664,814</u>

Persediaan digunakan sebagai jaminan atas hutang bank jangka panjang dari PT Bank Bukopin Tbk (lihat Catatan 13).

Bunga atas pinjaman jangka panjang dikapitalisasi pada bangunan dalam konstruksi (Tower B) per 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tower B	236,250,000	452,925,885
Jumlah	<u>236,250,000</u>	<u>452,925,885</u>

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Asuransi	417,353,555	266,830,357
Konsultan	-	166,666,668
Lain - Lain	267,307,098	209,917,733
Jumlah	<u>684,660,653</u>	<u>643,414,758</u>

9. PROPERTI INVESTASI

Akun ini terdiri dari :

	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	30 September 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga perolehan:				
Tanah	264,039,350,614	-	-	264,039,350,614
Bangunan	382,200,953,245	2,837,279,141	6,619,260,511	378,418,971,875
Sub Jumlah	<u>646,240,303,859</u>	<u>2,837,279,141</u>	<u>6,619,260,511</u>	<u>642,458,322,489</u>
Akumulasi Penyusutan:				
Bangunan	128,530,451,516	14,356,483,813	-	142,886,935,329
Jumlah	<u>128,530,451,516</u>	<u>14,356,483,813</u>	<u>-</u>	<u>142,886,935,329</u>
Nilai Buku	<u>517,709,852,343</u>			<u>499,571,387,160</u>
	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga perolehan:				
Tanah	264,039,350,614	-	-	264,039,350,614
Bangunan	380,898,804,986	1,302,148,259	-	382,200,953,245
Jumlah	<u>644,938,155,600</u>	<u>1,302,148,259</u>	<u>-</u>	<u>646,240,303,859</u>
Akumulasi Penyusutan:				
Bangunan	109,446,079,924	19,084,371,592	-	128,530,451,516
Jumlah	<u>109,446,079,924</u>	<u>19,084,371,592</u>	<u>-</u>	<u>128,530,451,516</u>
Nilai Buku	<u>535,492,075,676</u>			<u>517,709,852,343</u>

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

10. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari :

	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	30 September 2019
	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga perolehan:				
Pemilikan langsung				
Kendaraan	1,623,500,000	120,050,000	-	1,743,550,000
Peralatan dan perabot kantor	2,789,822,296	96,914,414	-	2,886,736,710
Peralatan mesin	13,893,023,614	308,669,460	-	14,201,693,074
Peralatan dan perabot mall	4,937,247,479	129,566,584	-	5,066,814,063
Peralatan dan perabot apartemen	1,634,374,743	40,904,555	-	1,675,279,298
Peralatan dan perabot hotel	383,302,955	-	-	383,302,955
Peralatan dan perabot office tower	132,256,226	2,686,364	-	134,942,590
Jumlah	25,393,527,313	698,791,377	-	26,092,318,690
Akumulasi Penyusutan:				
Pemilikan langsung				
Kendaraan	1,350,416,683	78,142,328	-	1,428,559,011
Peralatan dan perabot kantor	2,528,206,680	141,932,988	-	2,670,139,668
Peralatan mesin	6,968,325,780	1,290,033,267	-	8,258,359,047
Peralatan dan perabot mall	3,122,712,587	634,577,477	-	3,757,290,064
Peralatan dan perabot apartemen	1,538,195,594	33,073,695	-	1,571,269,289
Peralatan dan perabot hotel	255,436,908.00	71,869,305	-	327,306,213
Peralatan dan perabot office tower	54,512,530	23,861,452	-	78,373,982
Jumlah	15,817,806,762	2,273,490,512	-	18,091,297,274
Nilai Buku	9,575,720,551			8,001,021,416
	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga perolehan:				
Pemilikan langsung				
Kendaraan	2,204,300,000	-	580,800,000.00	1,623,500,000
Peralatan dan perabot kantor	2,743,413,187	87,125,909	40,716,800.00	2,789,822,296
Peralatan mesin	13,811,026,614	81,997,000	-	13,893,023,614
Peralatan dan perabot mall	4,822,960,388	114,287,091	-	4,937,247,479
Peralatan dan perabot apartemen	1,668,428,660	44,449,500	78,503,417.00	1,634,374,743
Peralatan dan perabot hotel	383,302,955	-	-	383,302,955
Peralatan dan perabot office tower	103,206,045	29,050,181	-	132,256,226
Jumlah	25,736,637,849	356,909,681	700,020,217	25,393,527,313
Akumulasi Penyusutan:				
Pemilikan langsung				
Kendaraan	1,842,154,183	89,062,500	580,800,000.00	1,350,416,683
Peralatan dan perabot kantor	2,501,853,206	26,353,474	-	2,528,206,680
Peralatan mesin	5,292,631,345	1,675,694,435	-	6,968,325,780
Peralatan dan perabot mall	2,262,949,746	859,762,841	-	3,122,712,587
Peralatan dan perabot apartemen	1,582,609,126	34,089,885	78,503,417.00	1,538,195,594
Peralatan dan perabot hotel	159,611,170	95,825,738	-	255,436,908
Peralatan dan perabot office tower	22,707,102	31,805,428	-	54,512,530
Jumlah	13,664,515,878	2,812,594,301	659,303,417	15,817,806,762
Nilai Buku	12,072,121,971			9,575,720,551

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

11. UANG MUKA PEMBELIAN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Uang muka proyek	1,600,944,863	8,081,278,544
Uang Muka Pembelian	1,123,615,110	1,720,925,735
Uang Muka Operasional	417,750,000	234,600,000
Jumlah	<u>3,142,309,973</u>	<u>10,036,804,279</u>

12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Deposito PT. Bank Permata Tbk	3,987,919,078	4,399,835,250
Jaminan	990,593,416	990,593,416
Software (Nilai Buku)	36,250,006	53,125,006
Lain-Lain	9,800,000	9,800,000
Jumlah	<u>5,024,562,500</u>	<u>5,453,353,672</u>

13. UTANG BANK JANGKA PANJANG

Hutang Bank Jangka Panjang	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Kredit Modal Kerja	76,693,290,000	76,708,290,000
Kredit Investasi	50,337,547,456	50,352,547,456
Kredit Investasi IDC	14,486,617,564	14,501,617,564
Jumlah	<u>141,517,455,020</u>	<u>141,562,455,020</u>
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	<u>3,205,000,000</u>	<u>3,250,000,000</u>
Jumlah bagian jangka panjang	<u>138,312,455,020</u>	<u>138,312,455,020</u>

Pada tanggal 8 Agustus 2007, Entitas memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja dan kredit investasi *Interest During Construction* (IDC) dari PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp 150.000.000.000 dan Rp 17.500.000.000. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan apartemen The Adhiwangsa Residence dan LenMarc Mall Surabaya. Pinjaman ini mempunyai jangka waktu pinjaman 48 bulan dengan tenggang waktu selama 21 bulan dan dijamin dengan sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2483 seluas 55.171 m², terletak di Kelurahan Pradakalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya (lihat Catatan 7 dan 9).

Berdasarkan surat dari Bukopin tanggal 21 April 2009 dan perubahannya tanggal 27 Agustus 2009, fasilitas kredit Entitas mengalami perubahan, sehingga fasilitas yang diperoleh Entitas adalah sebagai berikut:

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

a. Fasilitas Kredit Modal Kerja

Fasilitas ini mempunyai batas maksimal sebesar Rp 110.000.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 66 bulan termasuk tenggang waktu selama 6 bulan.

b. Fasilitas Kredit Investasi

Fasilitas ini mempunyai batas maksimal sebesar Rp 90.000.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 90 bulan termasuk tenggang waktu selama 6 bulan.

c. Fasilitas Kredit Investasi –IDC

Fasilitas ini mempunyai batas maksimal sebesar Rp 25.500.000.000 dengan jangka waktu pinjaman 90 bulan termasuk tenggang waktu selama 6 bulan.

Pada tahun 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, suku bunga per tahun atas pinjaman tersebut masing-masing sebesar 10,5 % dan 10,5 %.

Pinjaman ini memuat pembatasan antara lain: Entitas tidak diperkenankan memberikan pinjaman kepada anggota grup yang lain atau kepada pihak lain yang tidak berkaitan dengan usaha, melakukan pemberitahuan secara tertulis atas setiap perubahan pemegang saham dan susunan pengurus, tidak diperkenankan melakukan *overdraft* dan *cross clearing*.

14. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	-	18,743,607,038
CV Karya Mega Sampoerna	646,285,460	646,285,460
PT Asta Krida Rumentang	411,394,686	551,260,026
PT Surya Pertiwi	479,935,429	467,547,009
PT Asri Flora Kencana	403,699,788	421,514,736
PT Jaya Glass	400,848,892	400,848,892
PT Berkat Sarana Aircon	399,585,255	399,585,255
DSR Insurance Broker	467,237,724	341,836,068
PT Jaya Kencana	299,917,600	311,310,700
PT HP Metals Indonesia	242,201,506	242,201,506
PT Surya Kreasi	224,035,937	224,035,937
PT Pillar Terpadu	200,000,000	200,000,000
PT Betjik Djojo	94,465,086	128,065,026
CV Tata Prima Nugraha	115,500,000	115,500,000
PT Arnan Pratama Consultants	110,000,000	110,000,000
PT Mahakam Kencana Intan	66,250,228	109,905,280
PT Cipta Adya Laras	78,522,494	78,522,494
Purnomo	72,932,000	72,932,000
CV GigihKarya Mandiri	66,177,081	66,177,081
PT Fajar Mas Murni	65,318,315	65,318,315
PT Anugerah Kreasi Property	64,198,000	60,361,000
CV Davindo Anugerah Unggul	81,850,000	56,000,000
PT Pillar Utama Contrindo	77,330,202	54,407,952
Lain Lain	2,123,969,219	1,736,867,908
Jumlah	<u>7,191,654,902</u>	<u>25,604,089,683</u>

Seluruh hutang usaha tersebut adalah dalam mata uang Rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan atas hutang usaha kepada pihak ketiga tersebut.

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

15. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Pihak Berelasi		
PT. Adhibaladika Agung	60,726,050,259	16,181,513,488
Pihak ketiga :		
Uang Jaminan	76,791,365,655	94,022,177,388
P3RS Adhiwangsa	269,448,220	1,813,178,833
Lain-lain	43,488,534,038	4,236,599,170
Jumlah	<u>181,275,398,172</u>	<u>116,253,468,879</u>

16. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Gaji	691,889,523	3,583,313
Konsultan	-	198,260,000
Lain-Lain	117,154,077	117,154,077
Jumlah	<u>809,043,600</u>	<u>318,997,390</u>

17. LIABILITAS DIESTIMASI ATAS IMBALAN KERJA

Entitas dan Anak Perusahaan menetapkan manfaat untuk karyawan yang mencapai usia pensiun 55 tahun berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003. Manfaat tersebut tidak didanai.

Beban imbalan kerja bersih karyawan yang diakui pada laporan laba rugi komprehensif konsolidasi dan nilai yang diakui pada laporan posisi keuangan (neraca) konsolidasi atas liabilitas imbalan kerja.

18. MODAL SAHAM

Rincian kepemilikan saham pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, adalah sebagai berikut :

Nama Pemegang Saham	30 September 2019 dan 31 Desember 2018		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Adhibalaraja	2,600,000,000	38.06%	260,000,000,000
Hendro Sumampow	600,000,000	8.78%	60,000,000,000
Masyarakat (masing- masing dibawah 5%)	3,630,992,252	53.15%	363,099,225,200
Jumlah Saham	<u>6,830,992,252</u>	<u>100.00%</u>	<u>683,099,225,200</u>

Entitas juga menerbitkan Waran Seri I sebanyak 1.400.000.000 yang menyertai Saham Baru yang dikeluarkan dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana (lihat Catatan 1b).

Undang-Undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan di bulan Juni 1995, dan telah diubah dengan Undang-Undang No. 40/2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

laba bersih sejumlah minimal 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Tidak ada batasan waktu untuk membentuk cadangan tersebut. Pada tanggal 30 September 2019, Entitas belum membentuk cadangan umum sesuai dengan undang-undang tersebut.

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Penawaran Umum Saham Perdana	30,319,400,000	30,319,400,000
Pelaksanaan Waran Seri I sebesar 1.290.527.282 waran	46,025,778,820	46,025,778,820
Biaya emisi saham	<u>(7,276,450,671)</u>	<u>(7,276,450,671)</u>
Jumlah	<u>69,068,728,149</u>	<u>69,068,728,149</u>

20. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
a. Kepentingan non pengendali		
PT. Sentra Multi Unggul dan Anak Perusahaan	601,191	18,734,510
Jumlah	<u>601,191</u>	<u>18,734,510</u>
	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
b. Jumlah (laba)/rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali		
PT. Adhi Property Solution	-	157,186
PT. Sentra Multi Unggul dan Anak Perusahaan	18,133,319	17,942,906
Jumlah	<u>18,133,319</u>	<u>18,100,092</u>

21. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Pihak ketiga		
Penjualan		
Gedung perkantoran	-	3,886,363,636
Sewa Mall	10,019,590,191	11,486,793,319
Service Charge	11,454,631,546	12,006,570,811
Lain-Lain	12,004,473,984	11,700,516,725
Jumlah	<u>33,478,695,721</u>	<u>39,080,244,491</u>

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

22. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Beban Pokok Penjualan		
Listrik, air, dan telepon	16,851,411,014	18,460,457,224
Penyusutan (lihat Catatan 9)	14,356,483,814	14,307,954,182
Unit Apartemen & Gedung Perkantoran	-	909,618,236
Jumlah	<u><u>31,207,894,827</u></u>	<u><u>33,678,029,642</u></u>

23. PENDAPATAN LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Pendapatan bunga	140,900,513	135,937,194
Lain - lain	1,651,207,961	355,762,099
Jumlah	<u><u>1,792,108,475</u></u>	<u><u>491,699,293</u></u>

24. BEBAN PENJUALAN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Pemasaran dan pengembangan	1,396,392,700	932,281,256
Penyusutan	2,053,415,195	2,023,818,926
Perjalanan dinas	81,929,729	41,521,295
Percetakan	-	28,500,000
Jumlah	<u><u>3,531,737,625</u></u>	<u><u>3,026,121,477</u></u>

25. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari :

PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	8,827,145,064	8,895,707,278
Jamuan dan sumbangan	59,233,408	37,702,493
Penyusutan dan amortisasi	184,860,540	161,219,995
Perbaikan & Pemeliharaan	3,180,881,122	3,903,534,858
Transportasi dan akomodasi	137,095,216	67,361,022
Perijinan, retribusi, legal	89,065,000	40,200,000
Sewa atau Jasa	1,730,138,765	1,759,006,679
Asuransi	525,194,941	432,413,408
Biaya konsultan	1,316,719,134	856,430,107
Biaya BBM, parkir dan tol	275,607,816	202,079,447
Pajak	4,659,608,950	4,754,262,575
Outsourcing	2,128,490,514	2,158,771,059
Listrik, air dan telepon	249,754,877	280,917,601
Lain-lain	1,057,649,789	836,980,238
Jumlah	<u>24,421,445,135</u>	<u>24,386,586,760</u>

26. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Beban Bunga	843,750,000	2,662,417,142
Jumlah	<u>843,750,000</u>	<u>2,662,417,142</u>

27. BEBAN LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Beban Administrasi Bank	12,769,557	12,908,990
Jumlah	<u>12,769,557</u>	<u>12,908,990</u>

28. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar dimuka

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Entitas Anak	240,191,817	5,400,000
Pajak Pertambahan Nilai	240,191,817	5,400,000
Jumlah	<u>240,191,817</u>	<u>5,400,000</u>

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

b. Hutang pajak

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
	Rp	Rp
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	115,878,377	41,949,276
Pasal 21	50,678,948	65,749,611
Pasal 23	12,388,890	16,572,313
Pajak Pertambahan Nilai	339,433,829	62,701,726
Pajak Bumi & Bangunan	6,335,991,400	10,613,417,420
Jumlah	<u>6,854,371,443</u>	<u>10,800,390,346</u>

c. Penghasilan (Beban Pajak)

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Pajak Final		
Entitas	2,055,115,256	2,516,708,063
Jumlah	<u>2,055,115,256</u>	<u>2,516,708,063</u>

d. Pajak Tangguhan

Akun ini merupakan aset pajak tangguhan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 sebesar Rp. 291.062.957,-

29. SALDO DAN TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

Sifat transaksi dan hubungan dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

<u>Pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan Berelasi</u>	<u>Transaksi</u>
PT. Adhibaladika Agung	Memiliki pemegang saham yang sama dengan Entitastanah	Beban sewa, pembelian dan transaksi keuangan
PT. Multi Unggul	Memiliki sebagian pemegang saham yang sama dengan Entitas	Kerjasama pengelolaan <i>foodcourt</i>
Dewan Komisaris dan Direksi	Manajemen dan karyawan kunci	Remunerasi

Transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

- Entitas melakukan pembayaran remunerasi kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan 30 September 2018 adalah sebesar Rp. 1.975.000.000,-
- Perusahaan melakukan transaksi usaha dengan PT Multi Unggul. Saldo yang timbul dari transaksi ini disajikan sebagai akun "Piutang Usaha – Pihak Berelasi – Mall" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat Catatan 5).
- Pada tanggal 1 Februari 2016, perjanjian sewa bangunan ini telah diperpanjang dan menjadi perjanjian pinjam pakai, selama 5 tahun dari tanggal 1 Februari 2016 hingga 1 Februari 2021.
- Pada tahun 2016, Perusahaan mendapat pinjaman dari PT Adhibaladika Agung. Saldo yang timbul dari transaksi ini pada tanggal 30 September 2019 disajikan sebagai akun "Hutang lain-lain – Pihak berelasi" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat Catatan 15).

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR
PADA 30 SEPTEMBER 2019 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2018 (DIAUDIT)**

30. LABA / (RUGI) PER SAHAM DASAR

Berikut adalah data yang digunakan untuk perhitungan laba / (rugi) per saham dasar :

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
	Rp	Rp
Laba/(Rugi) bersih untuk periode berjalan	(26,783,774,885)	(26,692,728,199)
Jumlah rata rata tertimbang saham biasa beredar	<u>6,830,992,252</u>	<u>6,830,992,252</u>
Laba/(Rugi) persaham dasar	<u><u>(3.92)</u></u>	<u><u>(3.91)</u></u>

31. TRANSAKSI NON KAS

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2019 dan 2018, terdapat beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasi yang penambahan atau pengurangannya merupakan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas. Akun-akun tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
Reklasifikasi Uang Muka Pembelian		
Menjadi Aset Tetap	245,977,944	-
Reklasifikasi Uang Muka Pembelian		
Menjadi Bangunan Dikonstruksi	13,877,323,955	161,521,883
Reklasifikasi Uang Muka Pembelian		
Menjadi Property Investasi	165,199,415	425,710,296

32. PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Laporan keuangan konsolidasi PT Bukit Darmo Property dan Anak Perusahaan ini disetujui untuk diterbitkan oleh Dewan Direksi pada tanggal 31 Oktober 2019.