

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**

**Laporan Keuangan  
31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta  
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada  
Tanggal-tanggal 31 Maret 2022 dan 2021**

---

## DAFTAR ISI

---

	<b>Halaman</b>
Surat pernyataan direksi	
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 - 30

---

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk  
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
31 MARET 2022 DAN 2021 DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021  
(REVISI)**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini :

- |                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 1. Nama         | : | Umar Setiabudi  |
| Alamat Kantor   | : | Jalan Raden Fatah No.62 RT 003 RW 010<br>Kel. Sudimara Barat Kec.Ciledug<br>Kota Tangerang - BANTEN |
| Alamat Domisili | : | Komplek KOSTRAD RT 001 RW 006<br>Petukangan Utara - Pesanggrahan, Jakarta Selatan                   |
| Jabatan         | : | Direktur Utama  |
| 2. Nama         | : | Hidayat Ratman  |
| Alamat Kantor   | : | Jalan Raden Fatah No.62 RT 003 RW 010<br>Kel. Sudimara Barat Kec.Ciledug<br>Kota Tangerang - BANTEN |
| Alamat Domisili | : | Jl. Jeruk Manis II No 11 RT 003 RW 010<br>Kebun Jeruk, Jakarta Barat                                |
| Jabatan         | : | Direktur  |

menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk;
2. Laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan;
3. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk telah dimuat secara lengkap dan benar;
4. Laporan keuangan PT Bhakti Agung Propertindo Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
5. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Bhakti Agung Propertindo Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tangerang, 08 Agustus 2022

  
**Umar Setiabudi**  
Direktur utama

  
**Hidayat Ratman**  
Direktur



**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 MARET 2022 DAN 31 DESEMBER 2021**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan bank	2c,4,25	96.482.792	144.318.465
Piutang usaha - pihak ketiga	2l,5,25	4.429.073.365	4.321.468.923
Piutang lain - lain	2l,7	122.115.309	119.115.309
Aset real estat	2d,2f,6	634.154.828.841	634.268.234.084
Uang muka kontraktor	8	99.326.500	99.326.500
Pajak dibayar dimuka	2k,11a	11.188.129.874	11.274.702.894
Total Aset Lancar		<u>650.089.956.681</u>	<u>650.227.166.175</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset tetap - neto	2e,9	<u>31.813.335</u>	<u>34.566.740</u>
Total Aset Tidak Lancar		<u>31.813.335</u>	<u>34.566.740</u>
<b>TOTAL ASET</b>		<b><u>650.121.770.016</u></b>	<b><u>650.261.732.915</u></b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang usaha	2l,10,25	17.604.523.325	17.954.523.325
Utang pajak	2k,11b	5.044.833.487	5.040.733.779
Pendapatan diterima dimuka	12	14.882.038.279	14.778.365.552
Beban akrual	24,25	26.194.715.469	26.066.999.469
Utang retensi	13	<u>10.015.693.375</u>	<u>10.015.693.375</u>
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>73.741.803.935</u>	<u>73.856.315.500</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Pinjaman bank	2j,14,25	148.314.490.324	148.314.490.324
Liabilitas imbalan kerja	2h,15	<u>347.244.149</u>	<u>347.244.149</u>
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>148.661.734.473</u>	<u>148.661.734.473</u>
<b>Total Liabilitas</b>		<b><u>222.403.538.408</u></b>	<b><u>222.518.049.973</u></b>

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

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 MARET 2022 DAN 31 DESEMBER 2021**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp50 per saham			
Modal dasar - 15.656.872.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor			
5.591.752.886 saham pada tanggal			
31 Desember 2021 dan 5.591.740.006 saham			
pada tanggal 31 Desember 2020	16	279.587.644.300	279.587.644.300
Tambahan modal disetor	17	160.228.413.394	160.228.413.394
Penghasilan komprehensif lain	15	(11.619.087)	(11.619.087)
Defisit		(12.086.206.999)	(12.060.755.665)
<b>Total Ekuitas</b>		<b>427.718.231.608</b>	<b>427.743.682.942</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>650.121.770.016</b>	<b>650.261.732.915</b>

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

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR**  
**31 MARET 2022 DAN 2021**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<b>Catatan</b>	<b>2022</b> <b>(Tiga Bulan)</b>	<b>2021</b> <b>(Tiga Bulan)</b>
<b>PENJUALAN</b>	2m,11c,18	725.381.818	2.139.674.451
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	2m, 6,19	496.553.243	1.464.693.849
<b>LABA BRUTO</b>		228.828.575	674.980.602
<b>BEBAN USAHA</b>			
Beban usaha	2m, 20	235.509.728	690.644.332
<b>RUGI USAHA</b>		<b>(6.681.153)</b>	<b>(15.663.730)</b>
<b>PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN</b>	2m, 21		
Penghasilan lain-lain		35.111	408.123
Beban lain-lain		(670.747)	(941.098)
Beban Lain-lain - Neto		(635.636)	(532.975)
<b>RUGI SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>(7.316.789)</b>	<b>(16.196.705)</b>
Pajak final	2k,11c	(18.134.545)	(53.491.861)
<b>RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>(25.451.334)</b>	<b>(69.688.566)</b>
Beban pajak penghasilan		-	-
<b>RUGI NETO TAHUN BERJALAN</b>		<b>(25.451.334)</b>	<b>(69.688.566)</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengukuran kembali atas program pensiun manfaat pasti		-	-
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		-	-
<b>RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>(25.451.334)</b>	<b>(69.688.566)</b>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR</b>	2m,22	<b>(0,005)</b>	<b>(0,012)</b>

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

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR**  
**31 MARET 2022 DAN 2021**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor	Tambahannya Modal Disetor	Penghasilan Komprehensif Lain	Defisit	Total Ekuitas
Saldo 1 Januari 2021	279.587.000.300	160.227.060.994	(36.850.994)	(11.044.247.872)	428.732.962.428
Rugi komprehensif Periode berjalan	-	-	-	(69.688.566)	(69.688.566)
<b>Saldo 31 Maret 2021</b>	<b>279.587.000.300</b>	<b>160.227.060.994</b>	<b>(36.850.994)</b>	<b>(11.113.936.438)</b>	<b>428.663.273.862</b>
Saldo 1 Januari 2022	279.587.644.300	160.228.413.394	(11.619.087)	(12.060.755.665)	427.743.682.942
Rugi komprehensif Periode berjalan	-	-	-	(25.451.334)	(25.451.334)
<b>Saldo 31 Maret 2022</b>	<b>279.587.644.300</b>	<b>160.228.413.394</b>	<b>(11.619.087)</b>	<b>(12.086.206.999)</b>	<b>427.718.231.608</b>

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

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR**  
**31 MARET 2022 DAN 2021**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>2022</b> <b>(Tiga Bulan )</b>	<b>2021</b> <b>(Tiga Bulan )</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	721.450.103	648.498.737
Pembayaran kepada pemasok operasional lainnya	(592.682.106)	(934.117.096)
Pembayaran kas untuk karyawan	(176.603.670)	(428.763.635)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(47.835.673)	(714.381.994)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan aset tetap	-	(465.700)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	-	(465.700)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan pinjaman bank	-	-
Pembayaran pinjaman bank	-	-
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	-	-
<b>PENURUNAN NETO KAS DAN BANK</b>	(47.835.673)	(714.847.694)
<b>KAS DAN BANK PADA AWAL PERIODE</b>	144.318.465	1.122.853.866
<b>KAS DAN BANK PADA AKHIR PERIODE</b>	<b>96.482.792</b>	<b>408.006.172</b>

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



**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(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 dicatat dalam akun "Tambahan Modal Disetor" sebelum dikurangi jumlah biaya emisi saham (Catatan 17).

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan**

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris utama	Chaerul Iqbal Nugraha	
Komisaris	Muhartini	
Komisaris	Devi P Chandrasari	-
Komisaris Independen	Wiyas Yulias Hasbu	
Komisaris Independen	Vita Diani Satiadhi	-

**Dewan Direksi**

Direktur utama	Umar Setiabudi
Direktur	Hidayat Ratman
Direktur	Ahmad Surahman
Direktur	Susan Hadiyani
Direktur	-

Sekretaris Perusahaan Agri Rahardiyanto Cahyanto

\*) Abdul Zafar telah meninggal dunia pada tanggal 28 Desember 2020 dan Agung Hadi Tjahjanto telah meninggal dunia pada tanggal 17 Juni 2021.

Perubahan susunan Dewan Direksi dan Komisaris pada tanggal 30 September 2021, berdasarkan Akta Notaris No 42 oleh Rini Yulianti, S.H., notaris di Jakarta, tanggal 30 Agustus 2021. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Surat Keputusan No. AHU-0147512.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 31 Agustus 2021.

Jumlah karyawan tetap Perusahaan pada tanggal-tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebanyak 6 karyawan (tidak diaudit).

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Ketua	Wiyas Yulias Hasbu
Anggota	Adik Prasajo
Anggota	Vita Diani Satiadhi

\*) Pada tanggal 17 Mei 2022, Adik Parsojo mengundurkan diri sebagai anggota komite audit.

**d. Penyelesaian Laporan Keuangan**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 8 Agustus 2022.

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

## **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.

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

### **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:

	<u>Masa Manfaat</u>
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).

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

- 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) 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 personil 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. 11/2020 ("Undang-Undang"). 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.

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

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.

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**

Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangan dalam kategori berikut ini:

- diukur pada biaya perolehan diamortisasi; dan
  - diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur melalui laba rugi.
- Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Perusahaan dan persyaratan kontraktual arus kas.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

a) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi ini berlaku untuk instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis dimiliki untuk mendapatkan arus kas dan memiliki arus kas yang memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga". Pada pengakuan awal, piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan, diakui sebesar harga transaksi. Aset keuangan lainnya awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi diakui pada laba rugi.

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari pinjaman yang diberikan dan piutang.

b) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini:

- (i) Instrumen utang yang dikelola dengan model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual dan dimana arus kasnya memenuhi kriteria "semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga".

Perubahan nilai wajar aset keuangan ini dicatat pada penghasilan komprehensif lain, kecuali pengakuan keuntungan atau kerugian penurunan nilai, penghasilan bunga (termasuk biaya transaksi menggunakan metode suku bunga efektif), keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan, serta keuntungan atau kerugian dari selisih kurs diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar kumulatif yang sebelumnya diakui pada penghasilan komprehensif lain direklasifikasi pada laba rugi.

- (ii) Investasi ekuitas dimana Perusahaan telah memilih secara tak terbatal untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lain.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi pada laba rugi. Dividen diakui pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran telah ditetapkan.

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

### **c) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi**

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini, dimana dalam semua kasus, biaya transaksi dibebankan pada laba rugi:

- (i) Instrumen utang yang tidak memiliki kriteria biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya akan dicatat pada laba rugi.
- (ii) Investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan atau dimana pilihan penghasilan komprehensif lain tidak berlaku. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dan penghasilan dividen terkait diakui pada laba rugi.

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual atas arus kas dari aset keuangan tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Perusahaan telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Pada saat penghentian pengakuan aset keuangan, selisih antara jumlah tercatat dengan imbalan yang diterima diakui dalam laba rugi.

#### Penurunan Nilai Aset Keuangan

Penelaahan kerugian kredit ekspektasian masa depan diharuskan untuk: instrumen utang yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, piutang usaha yang tidak memberi hak tanpa syarat untuk menerima imbalan.

Perusahaan mengakui provisi atas kerugian penurunan nilai untuk kerugian kredit ekspektasian atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Provisi atas kerugian penurunan nilai piutang usaha diukur dengan jumlah yang sama dengan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya. Kerugian kredit ekspektasian sepanjang umurnya adalah kerugian kredit ekspektasian yang dihasilkan dari semua kemungkinan kejadian gagal bayar sepanjang umur yang diharapkan dari suatu instrumen keuangan.

Ketika menentukan apakah risiko kredit dari suatu aset keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal dan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian, Perusahaan mempertimbangkan informasi relevan yang wajar dan dapat dibuktikan dan tersedia tanpa biaya atau usaha yang tidak semestinya. Ini mencakup informasi dan analisis kuantitatif dan kualitatif, berdasarkan pengalaman historis Perusahaan dan penilaian kredit dan termasuk informasi masa depan.

Perusahaan menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Perusahaan secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Perusahaan terekspos terhadap risiko kredit.

Kerugian kredit ekspektasian adalah perkiraan probabilitas-tertimbang dari kerugian kredit. Kerugian kredit diukur sebagai nilai sekarang dari semua kekurangan penerimaan kas (yaitu perbedaan antara arus kas terutang dari suatu entitas berdasarkan kontrak dan arus kas yang Perusahaan harapkan untuk diterima). Kerugian kredit ekspektasian didiskontokan pada tingkat bunga efektif dari aset keuangan tersebut.



## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

### **2. Liabilitas Keuangan**

Pada saat pengakuan awal, Perusahaan mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar ditambah atau dikurangi, biaya transaksi yang terkait langsung dengan perolehan atau penerbitan liabilitas keuangan. Perusahaan mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan 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.

Perusahaan mengeluarkan liabilitas keuangan dari laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang berakhir atau yang dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset nonkas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung diakui dalam laba rugi.

### **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.

#### **I. 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.

#### **m. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

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).

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

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.

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.

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**4. KAS DAN BANK**

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<b>Kas</b>		
Kas proyek	13.293.763	24.424.898
Kas kecil	304.000	2.028.600
Sub total	<u>13.597.763</u>	<u>26.453.498</u>
<b>Bank</b>		
PT Bank Central Asia Tbk	67.978.418	96.729.056
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.293.697	10.972.500
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	3.142.499	3.157.499
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.009.690	2.075.690
PT Bank Mayapada International Tbk	2.122.977	1.567.977
PT. Bank Negara Indonesia Persero Tbk	1.685.000	1.700.000
PT Bank Victoria International Tbk	1.185.042	1.184.539
PT Bank Mega Syariah	467.706	477.706
Sub total	<u>82.885.029</u>	<u>117.864.967</u>
<b>Total</b>	<u><b>96.482.792</b></u>	<u><b>144.318.465</b></u>

Seluruh rekening bank ditempatkan pada bank pihak ketiga. Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atas utang atau dibatasi penggunaannya.

**5. PIUTANG USAHA**

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
Pelanggan perorangan	<u>4.429.073.365</u>	<u>4.321.468.923</u>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**5. PIUTANG USAHA** (lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Belum jatuh tempo	4.429.073.365	4.321.468.923
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:		
1 - 30 hari	-	-
31 - 60 hari	-	-
diatas 60 hari	-	-
<b>Total</b>	<b><u>4.429.073.365</u></b>	<b><u>4.321.468.923</u></b>

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, 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.

**6. ASET REAL ESTAT**

Akun ini terdiri dari:

Rincian persediaan real estat adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Tanah - Rangkas Bitung	211.951.015.577	211.951.015.577
Apartemen Green Cleosa		
Tanah dalam pengembangan	159.654.306.828	159.779.504.986
Apartemen dalam pembangunan	254.053.836.062	254.042.043.147
Gedung stikes dalam pembangunan	8.495.670.374	8.495.670.374
<b>Total</b>	<b><u>634.154.828.841</u></b>	<b><u>634.268.234.084</u></b>

Rincian apartemen green cleosa dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Biaya kontraktor	210.961.376.332	210.961.376.332
Biaya pinjaman (Catatan 14)	50.061.978.274	49.678.830.274
Biaya perencanaan	2.752.823.326	2.752.823.326
Akumulasi beban pokok penjualan	(9.722.341.870)	(9.350.986.785)
<b>Total</b>	<b><u>254.053.836.062</u></b>	<b><u>254.042.043.147</u></b>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

Mutasi apartemen green cleosa adalah sebagai berikut:

	<b>31 Maret 2022</b>	<b>31 Desember 2021</b>
Saldo awal	413.821.548.133	393.182.564.974
Penambahan	383.148.000	24.056.760.210
Dialokasikan ke beban pokok penjualan (Catatan 19)		
Tanah	(125.198.158)	(861.739.192)
Bangunan	(371.355.085)	(2.556.037.859)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>413.708.142.890</b>	<b>413.821.548.133</b>

**Tanah - Rangkas Bitung**

Merupakan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan yang berlokasi di Rangkas Bitung, Banten, dengan luas 700.150 m<sup>2</sup> 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).

**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 m<sup>2</sup> (Catatan 14). 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 perencanaan serta biaya pinjaman. Persentase penyelesaian pembangunan apartemen Green Cleosa pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sekitar 99,74% .

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 Maret 2022 dan 31 Desember 2021. Menurut pendapat manajemen nilai pertanggungan tersebut adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan. Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi untuk periode tiga bulan pada tanggal 31 Maret 2022 dan tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 masing-masing adalah sebesar Rp383.148.000 dan Rp23.447.760.210.

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

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

**Bangunan stikes**

Total biaya pembangunan atas bangunan stikes pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp 8.495.670.374.

**7. PIUTANG LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
Karyawan	122.115.309	119.115.309
<b>Total</b>	<u>122.115.309</u>	<u>119.115.309</u>

**8. UANG MUKA KONTRAKTOR**

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
PT Abadi Prima Intikarya	99.326.500	99.326.500
<b>Total</b>	<u>99.326.500</u>	<u>99.326.500</u>

Uang muka kontraktor merupakan pembayaran kepada kontraktor sehubungan dengan perjanjian pelaksanaan pembangunan apartemen Green Cleosa Tahap 1 (Catatan 28) yang akan digunakan sebagai pengurang atas tagihan kontraktor di masa yang akan datang.

**9. ASET TETAP**

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

	<u>Saldo</u> <u>1 Januari 2022</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo</u> <u>31 Maret 2022</u>
<b>Biaya Perolehan</b>				
Inventaris kantor	83.643.120	-	-	83.643.120
<b>Akumulasi Penyusutan</b>				
Inventaris kantor	49.076.380	2.753.405	-	51.829.785
<b>Nilai Buku</b>	<u>34.566.740</u>			<u>31.813.335</u>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. ASET TETAP (lanjutan)**

	<u>Saldo</u> <u>1 Januari 2021</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo</u> <u>31 Desember 2021</u>
<b>Biaya Perolehan</b>				
Inventaris kantor	83.643.120	-	-	83.643.120
<b>Akumulasi Penyusutan</b>				
Inventaris kantor	38.285.030	10.791.350	-	49.076.380
<b>Nilai Buku</b>	<u>45.358.090</u>			<u>34.566.740</u>

Jumlah penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 2.753.405 dan Rp 3.473.405 dibebankan pada akun beban usaha (Catatan 20).

Pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 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**

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
PT Abadi Prima Intikarya	<u>17.604.523.325</u>	<u>17.954.523.325</u>

Utang kepada PT Abadi Prima Intikarya merupakan utang kepada kontraktor pihak ketiga atas pelaksanaan pembangunan apartemen Green Cleosa Tahap 1 (Catatan 28).

**11. PERPAJAKAN**

**a. Pajak Dibayar Dimuka**

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pajak Pertambahan Nilai	10.838.474.266	10.911.012.448
Pajak Penghasilan Final	349.655.608	363.690.446
<b>Total</b>	<u>11.188.129.874</u>	<u>11.274.702.894</u>

**b. Utang Pajak**

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<b>Pajak Penghasilan</b>		
Pasal Penghasilan Final	5.044.577.077	5.040.477.369
Pasal 23	256.410	256.410
<b>Total</b>	<u>5.044.833.487</u>	<u>5.040.733.779</u>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**11. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**c. Pajak Final**

Beban Pajak Final untuk untuk peridoe tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2022 dan 2021 sebagai berikut:

	<b>2022</b> <b>(Tiga Bulan )</b>	<b>2021</b> <b>(Tiga Bulan )</b>
<b>Penjualan Apartemen</b>	<b>725.381.818</b>	<b>2.139.674.451</b>
<b>Pajak Penghasilan Final Dikenakan atas Penjualan Apartemen 2,5%</b>	<b>18.134.545</b>	<b>53.491.861</b>
<b>Pajak Dibayar Dimuka:</b>		
Saldo awal	363.690.446	410.312.498
Penambahan	4.099.707	23.725.744
PPH Pasal 4 (2)	(18.134.545)	(53.491.861)
<b>Uang Muka - Pajak Penghasilan Pasal 4 (2) Final</b>	<b>349.655.608</b>	<b>380.546.381</b>

**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:

	<b>2022</b> <b>(Tiga Bulan )</b>	<b>2021</b> <b>(Tiga Bulan )</b>
Rugi sebelum pajak final dan pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	(7.316.789)	(16.196.705)
Pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final	(725.381.818)	(2.139.674.451)
Beban yang berhubungan dengan pendapatan kena pajak penghasilan final	732.698.607	2.155.871.156
<b>Laba Kena Pajak Non Final</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**12. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA**

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan atas uang muka penjualan apartemen Green Cleosa. Saldo pendapatan diterima dimuka pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp14.882.038.279 dan Rp14.778.365.552.



**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. UTANG RETENSI**

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Retensi kontraktor	<u>10.015.693.375</u>	<u>10.015.693.375</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 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	<u>148.314.490.324</u>	<u>148.314.490.324</u>
<b>Total</b>	<b><u>148.314.490.324</u></b>	<b><u>148.314.490.324</u></b>

Mutasi pinjaman bank sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal	148.314.490.324	148.314.490.324
Penerimaan	-	-
Pembayaran Pokok	-	-
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>148.314.490.324</u></b>	<b><u>148.314.490.324</u></b>

Total beban bunga bank yang dikapitalisasikan pada bangunan apartemen pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp 50.061.978.274 dan Rp49.678.830.274 (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**14. PINJAMAN BANK (lanjutan)**

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 hutang 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.

**15. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Perusahaan memberikan imbalan kerja jangka panjang kepada karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 11/2020. 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 KKA Marcel Pryadarshi Soepeno, aktuaris independen, pada tanggal 31 Desember 2021 dan PT Konsul Penata Manfaat Sejahtera, aktuaris independen, pada tanggal 31 Desember 2020. Perhitungan aktuaris menggunakan metode "Projected Unit Credit" dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Tingkat diskonto	7,50%	7,10%
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 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal	347.244.149	350.403.216
Beban imbalan pascakerja	-	22.072.840
Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	-	(25.231.907)
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>347.244.149</u></b>	<b><u>347.244.149</u></b>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

b. Rincian beban imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Biaya jasa kini	-	36.403.314
Beban bunga	-	(14.330.474)
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>22.072.840</u>

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

	<u>31 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman	-	<u>(25.231.907)</u>

Analisa sensitivitas kuantitatif kewajiban imbalan pascakerja terhadap perubahan asumsi utama tertimbang pada tanggal 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2021</u>			
	<u>Tingkat diskonto</u>		<u>Tingkat kenaikan gaji</u>	
	<u>Persentase</u>	<u>Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja</u>	<u>Persentase</u>	<u>Pengaruh Nilai Kini atas Kewajiban Imbalan Pasca Kerja</u>
Kenaikan	1%	315.032.547	1%	390.575.239
Penurunan	1%	386.327.036	1%	313.306.490

**16. MODAL SAHAM**

<u>Nama Pemegang Saham</u>	<u>31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021</u>		
	<u>Jumlah Saham</u>	<u>Persentase Kepemilikan</u>	<u>Jumlah Nominal</u>
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%)	1.677.534.886	30,00%	83.876.744.300
<b>Total</b>	<u>5.591.752.886</u>	<u>100%</u>	<u>279.587.644.300</u>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

	<u>31 Desember 2021</u>	<u>31 Desember 2020</u>
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	1.353.030	630
<b>Tambahan Modal Disetor</b>	<b><u>160.228.413.394</u></b>	<b><u>160.227.060.994</u></b>

**18. PENJUALAN**

	<u>2022</u> <u>(Tiga Bulan )</u>	<u>2021</u> <u>(Tiga Bulan )</u>
Apartemen	725.381.818	2.139.674.451
<b>Total</b>	<b><u>725.381.818</u></b>	<b><u>2.139.674.451</u></b>

**19. BEBAN POKOK PENJUALAN**

	<u>2022</u> <u>(Tiga Bulan )</u>	<u>2021</u> <u>(Tiga Bulan )</u>
Apartemen (Catatan 6)	496.553.243	1.464.693.849
<b>Total</b>	<b><u>496.553.243</u></b>	<b><u>1.464.693.849</u></b>

**20. BEBAN USAHA**

Akun ini terdiri dari:

	<u>2022</u> <u>(Tiga Bulan )</u>	<u>2021</u> <u>(Tiga Bulan )</u>
Gaji dan tunjangan	176.603.670	428.763.635
Kantor	33.045.093	246.330.659
Transportasi dan perjalanan dinas	22.897.560	5.127.433
Sumbangan dan jamuan	-	3.403.200
Penyusutan (Catatan 9)	2.753.405	3.473.405
Pemeliharaan dan perbaikan	110.000	350.000
Lain-lain	100.000	3.196.000
<b>Total</b>	<b><u>235.509.728</u></b>	<b><u>690.644.332</u></b>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**21. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	<b>2022</b> <b>(Tiga Bulan )</b>	<b>2021</b> <b>(Tiga Bulan )</b>
<b>Penghasilan Lain-lain</b>		
Penghasilan jasa giro	35.111	408.123
<b>Beban Lain-lain</b>		
Beban administrasi bank	(670.747)	(941.098)
<b>Neto</b>	<b>(635.636)</b>	<b>(532.975)</b>

**22. RUGI PER SAHAM DASAR**

	<b>2022</b> <b>(Tiga Bulan )</b>	<b>2021</b> <b>(Tiga Bulan )</b>
Rugi neto tahun berjalan	(25.451.334)	(69.688.566)
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	5.591.752.886	5.591.740.006
<b>Rugi per Saham Dasar</b>	<b>(0,005)</b>	<b>(0,012)</b>

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

Sifat dari hubungan dengan pihak-pihak berelasi sebagai

<b>Entitas</b>	<b>Hubungan</b>	<b>Sifat Transaksi</b>
PT Grha Agung Propertindo	Pemegang saham	Piutang/Utang
Dedeh Nurhayati	Pemegang saham	Piutang/Utang

Total kompensasi yang diberikan kepada personil manajemen kunci pada tanggal 31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp 8.487.500 dan Rp283.875.000.

**24. BEBAN AKRUAL**

	<b>31 Maret 2022</b>	<b>31 Desember 2021</b>
Bunga bank	26.111.065.469	25.983.349.469
Operasional	83.650.000	83.650.000
<b>Total</b>	<b>26.194.715.469</b>	<b>26.066.999.469</b>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**25. INSTRUMEN KEUANGAN**

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

	<b>31 Maret 2022</b>	
	<b>Nilai Tercatat</b>	<b>Nilai Wajar</b>
<b>Aset Keuangan</b>		
Kas dan bank	96.482.792	96.482.792
Piutang usaha	4.429.073.365	4.429.073.365
<b>Total Aset Keuangan</b>	<b>4.525.556.157</b>	<b>4.525.556.157</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
Utang usaha	17.604.523.325	17.604.523.325
Utang retensi	10.015.693.375	10.015.693.375
Beban akrual	26.194.715.469	26.194.715.469
Pinjaman bank	148.314.490.324	148.314.490.324
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b>202.129.422.493</b>	<b>202.129.422.493</b>
	<b>31 Desember 2021</b>	
	<b>Nilai Tercatat</b>	<b>Nilai Wajar</b>
<b>Aset Keuangan</b>		
Kas dan bank	144.318.465	144.318.465
Piutang usaha	4.321.468.923	4.321.468.923
<b>Total Aset Keuangan</b>	<b>8.787.256.311</b>	<b>8.787.256.311</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
Utang usaha	17.954.523.325	17.954.523.325
Utang retensi	10.015.693.375	10.015.693.375
Beban akrual	26.066.999.469	26.066.999.469
Pinjaman bank	148.314.490.324	148.314.490.324
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b>202.351.706.493</b>	<b>202.351.706.493</b>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

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.

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 Maret 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang</b>		
Bank	82.885.029	117.864.967
Piutang usaha	4.429.073.365	4.321.468.923
<b>Total</b>	<u><u>4.511.958.394</u></u>	<u><u>4.439.333.890</u></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 Maret 2022</u>			
	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Periode Jatuh Tempo</u>		
		<u>Sampai dengan 1 tahun</u>	<u>Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun</u>	<u>Lebih dari 5 tahun</u>
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang usaha	17.604.523.325	17.604.523.325	-	-
Utang retensi	10.015.693.375	-	10.015.693.375	-
Beban akrual	26.194.715.469	26.194.715.469	-	-
Pinjaman Bank	148.314.490.324	-	148.314.490.324	-
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<u><u>202.129.422.493</u></u>	<u><u>43.799.238.794</u></u>	<u><u>158.330.183.699</u></u>	<u><u>-</u></u>

**PT BHAKTI AGUNG PROPERTINDO Tbk**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Maret 2022 dan 31 Desember 2021, Serta**  
**Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

	31 Desember 2021		
	Nilai Tercatat	Periode Jatuh Tempo	
		Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun
<b>Liabilitas Keuangan</b>			
Utang usaha	17.954.523.325	17.954.523.325	-
Utang retensi	10.015.693.375	-	10.015.693.375
Beban akrual	26.066.999.469	26.066.999.469	-
Pinjaman Bank	148.314.490.324	-	148.314.490.324
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b>202.351.706.493</b>	<b>44.021.522.794</b>	<b>158.330.183.699</b>

**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.

	2022 (Tiga Bulan)	2021 (Tiga Bulan)
<b>PENJUALAN</b>	725.381.818	2.139.674.451
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	(496.553.243)	(1.464.693.849)
<b>HASIL SEGMENT</b>	228.828.575	674.980.602
Beban usaha segmen	(235.509.728)	(690.644.332)
Pendapatan lain-lain	35.111	408.123
Beban lain-lain	(670.747)	(941.098)
Beban pajak final	(18.134.545)	(53.491.861)
<b>RUGI SEGMENT</b>	<b>(25.451.334)</b>	<b>(69.688.566)</b>
	<b>31 Maret 2022</b>	<b>31 Desember 2021</b>
<b>Segmen Aset dan Liabilitas</b>		
Segmen Aset	650.121.770.016	650.261.732.915
Segmen Liabilitas	222.403.538.408	222.518.049.973



## **28. PERJANJIAN PENTING**

### **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 (APIK) 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. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan atas perpanjangan perjanjian pemborongan dengan APIK masih dalam proses.

Berdasarkan surat perikatan kerja No.SPK-01/BAP/VII/2019 tanggal 1 Juli 2019 Perusahaan melakukan perjanjian kerja dengan PT Abadi Prima Intikarya (APIK), 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. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan atas perpanjangan surat perikatan kerja dengan APIK masih dalam proses.

## **29. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI**

Pandemi COVID-19 di tahun 2020 dan 2021 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.