

**PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

(MATA UANG RUPIAH)

**PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

Daftar Isi

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim.....	1-2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain Konsolidasian Interim.....	3-4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim.....	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim.....	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim.....	7-92



PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk.

Mall Taman Palem Lt.3 Blok D No.9
Jl. Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat 11730
Telp : +6221 - 543 60381, Fax : +6221 - 543 60385

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 30 SEPTEMBERI 2022 DAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK

Kami yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama : Budianto Halim
Alamat Kantor : Mall Taman Palem Lt. 3 Blok D No.9B Jl. Kamal Raya Outer Ring Road
Cengkareng, Jakarta Barat
Alamat Domisili : Taman Golf Timur 2 Blok B4 No. 9 Rt/Rw. 004/003 Kamal Muara,
Penjaringan, Jakarta Utara
Nomor Telepon : 021 - 54360381
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Leonardo Hans Halim
Alamat Kantor : Mall Taman Palem Lt. 3 Blok D No.9B Jl. Kamal Raya Outer Ring Road
Cengkareng, Jakarta Barat
Alamat Domisili : Taman Golf Timur 2 Blok B4 No. 9 Rt/Rw. 004/003 Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara
Nomor Telepon : 021 - 54360381
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak;
2. Laporan keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 25 November 2022

PT Binakarya Jaya Abadi Tbk



Budianto Halim
Direktur Utama

Leonardo Hans Halim
Direktur

PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2022 DAN 31 DESEMBER 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2,4,35,38	101.913.531.204	79.939.277.641
Piutang usaha Pihak ketiga	2,5,35,38	19.190.440.998	5.434.877.692
Piutang non-usaha	2,6,35,38		
Pihak berelasi		2.728.356.101	2.728.356.101
Pihak ketiga		9.613.595.969	7.929.328.110
Persediaan	2,7	2.551.763.481.941	2.510.571.107.067
Pajak dibayar di muka	2,20a	90.656.271.438	86.531.453.227
Uang muka dan beban dibayar di muka	2,8	23.932.253.453	25.382.999.399
Hak pakai atas hak atas tanah	9	300.540.000	300.540.000
Jumlah Aset Lancar		<u>2.800.098.471.104</u>	<u>2.718.817.939.237</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang non-usaha Pihak berelasi	2,6,35,38,21	1.266.256.656	1.266.256.656
Persediaan	2,7	54.081.520.425	54.081.520.425
Uang muka dan beban dibayar di muka	2,8	95.692.493.239	95.692.493.239
Hak pakai atas hak atas tanah	9	6.386.475.000	6.611.880.000
Investasi saham pada entitas asosiasi	2,10,35	8.205.121.656	9.251.932.507
Uang muka investasi	11	19.488.888.889	19.488.888.889
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp119.309.658.804 pada tanggal 30 September 2022 dan Rp111.709.675.295 pada tanggal 31 Desember 2021	2,12	150.432.035.142	158.959.579.033
Aset pajak tangguhan	2,20e	50.202.597	50.202.597
Aset lain-lain		-	350.000
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>335.602.993.604</u>	<u>345.403.103.346</u>
JUMLAH ASET		<u>3.135.701.464.708</u>	<u>3.064.221.042.583</u>

**PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2022 DAN 31 DESEMBER 2021
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha Pihak Ketiga	2,13,35,38	26.656.379.312	25.902.805.580
Utang Non-usaha	2,14,35,38		
Pihak Berelasi	21	99.999.028.392	73.561.944.425
Pihak Ketiga		84.609.624.842	97.850.562.674
Pendapatan Diterima di Muka		4.422.479.275	4.303.827.414
Liabilitas Kontrak	2,17	1.935.029.765.572	1.568.970.682.574
Deposit Konsumen	18	106.749.564.945	286.110.658.364
Utang Pajak	2,20b	14.010.256.288	11.816.808.844
Beban Masih Harus Dibayar	2,19,35,38	8.124.106.405	8.942.262.889
Pinjaman Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Pembiayaan Konsumen	2,16,35	7.000.000	114.721.435
Pinjaman Bank	2,15,35	29.249.165.043	193.054.005.793
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>2.308.857.370.074</u>	<u>2.270.628.279.992</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang non-usaha Pihak Berelasi	2,14,35,38,21	25.237.389.471	31.901.789.471
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Pinjaman bank	2,15,35	1.006.884.640.062	891.748.922.649
Liabilitas Imbalan Karyawan an	2,22	22.713.700.791	22.713.700.791
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>1.054.835.730.324</u>	<u>946.364.412.911</u>
JUMLAH LIABILITAS		<u>3.363.693.100.398</u>	<u>3.216.992.692.903</u>
DEFISIENSI MODAL			
Defisiensi Modal yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal Dasar - 1.700.000 Saham Nominal Rp.100 per Lembar Saham - Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 592.280.000 Saham Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021			
	23	59.228.000.000	59.228.000.000
Tambahan Modal Disetor	36	161.471.153.280	161.471.153.280
Penghasilan Komprehensif Lain	22	4.170.349.526	4.170.349.526
Saldo Laba (Defisit)			
Dicadangkan	37	100.000.000	100.000.000
Belum Dicapangkan		(252.367.904.726)	(229.611.738.014)
Sub-jumlah		<u>(27.398.401.920)</u>	<u>(4.642.235.208)</u>
KEPENTINGAN NON-PENGENDALI	3, 32	<u>(200.593.233.770)</u>	<u>(148.129.415.112)</u>
JUMLAH DEFISIENSI MODAL		<u>(227.991.635.690)</u>	<u>(152.771.650.320)</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL		<u>3.135.701.464.708</u>	<u>3.064.221.042.583</u>

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2022 DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2022</u>	<u>30 September 2021</u>
PENDAPATAN	2,24	76.837.562.358	339.029.106.182
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,25	(36.342.020.745)	(119.497.593.156)
LABA BRUTO		40.495.541.613	219.531.513.026
Pemasaran	2,26	(15.410.073.347)	(14.770.327.947)
Umum dan administrasi	2,27	(71.503.674.339)	(70.579.545.577)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	2,28	5.725.232.897	7.951.309.570
	0		
LABA (RUGI) USAHA		(40.692.973.176)	142.132.949.072
Penghasilan keuangan	29	643.133.581	1.239.405.441
Beban keuangan	30	(35.170.145.775)	(43.867.532.520)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(75.219.985.370)	99.504.821.993
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2,20c,20e		
Kini		-	-
Tangguhan		-	-
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		-	-
LABA (RUGI) NETO PERIODE BERJALAN		(75.219.985.370)	99.504.821.993
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAINNYA		-	-
LABA KOMPREHENSIF		(75.219.985.370)	99.504.821.993

PT BINAKARYA JAYA ABADI DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2022 DAN 2021 (lanjutan)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2022</u>	<u>30 September 2021</u>
LABA (RUGI) UNTUK TAHUN YANG BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(22.756.166.712)	8.765.159.903
Kepentingan Non-pengendali	3,33	(52.463.818.658)	90.739.662.090
JUMLAH		<u>(75.219.985.370)</u>	<u>99.504.821.993</u>
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(22.756.166.712)	8.765.159.903
Kepentingan Non-pengendali	3,33	(52.463.818.658)	90.739.662.090
JUMLAH		<u>(75.219.985.370)</u>	<u>99.504.821.993</u>

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2022 DAN 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Penghasilan Komprehensif Lain	Jumlah Sebelum Kepentingan Non-pengendali	Kepentingan Non-pengendali	Ekuitas - Neto
			yang belum ditetapkan penggunaannya	yang telah ditetapkan penggunaannya				
Saldo 31 Desember 2020	59.228.000.000	161.471.153.280	(292.718.496.429)	100.000.000	5.284.012.149	(66.635.331.000)	(278.311.501.098)	(344.946.832.098)
Laba (Rugi) bersih Periode 30 September 2021	-	-	8.765.159.903	-	-	8.765.159.903	90.739.662.090	99.504.821.993
Saldo 30 September 2021	<u>59.228.000.000</u>	<u>161.471.153.280</u>	<u>(283.953.336.526)</u>	<u>100.000.000</u>	<u>5.284.012.149</u>	<u>(57.870.171.097)</u>	<u>(187.571.839.008)</u>	<u>(245.442.010.105)</u>
Saldo 31 Desember 2021	59.228.000.000	161.471.153.280	(229.611.738.014)	100.000.000	4.170.349.526	(4.642.235.208)	(148.129.415.112)	(152.771.650.320)
Laba (Rugi) bersih periode 30 September 2022	-	-	(22.756.166.712)	-	-	(22.756.166.712)	(52.463.818.658)	(75.219.985.370)
Saldo 30 September 2022	<u>59.228.000.000</u>	<u>161.471.153.280</u>	<u>(252.367.904.726)</u>	<u>100.000.000</u>	<u>4.170.349.526</u>	<u>(27.398.401.920)</u>	<u>(200.593.233.770)</u>	<u>(227.991.635.690)</u>

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2022 DAN 2021 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>30 September 2022</u>	<u>30 September 2021</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	249.898.640.491	250.995.963.792
Pembayaran untuk:		
Pemasok, karyawan dan beban operasional lainnya	(119.081.715.426)	(111.674.946.894)
Bunga dan beban keuangan- neto	(33.440.801.405)	(42.279.070.103)
Pajak penghasilan	(6.394.873.853)	(6.522.825.543)
Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>90.981.249.807</u>	<u>90.519.121.252</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dari penjualan aset tetap	211.388.206	97.106.097
Uang muka	(1.814.036.753)	(1.368.654.148)
Perolehan aset tetap	(667.289.618)	(120.131.697)
Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>(2.269.938.165)</u>	<u>(1.391.679.748)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan pinjaman dari pihak berelasi	(6.664.400.000)	(1.394.223.452)
Penerimaan dari pinjaman bank	-	-
Pembayaran pinjaman bank	(48.669.123.337)	(72.067.022.900)
Penerimaan dari (pembayaran atas) pihak berelasi	-	(738.953.270)
Penerimaan dari (pembayaran atas) utang non-usaha atas anjak piutang	(11.295.813.307)	(20.929.294.729)
Pembayaran atas pembiayaan konsumen	(107.721.435)	(117.249.129)
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(66.737.058.079)</u>	<u>(95.246.743.480)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	21.974.253.563	(6.119.301.976)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	79.939.277.641	90.128.109.909
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>101.913.531.204</u>	<u>84.008.807.933</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

Pendirian Perusahaan

PT Binakarya Jaya Abadi ("Entitas Induk"), berkedudukan di Jakarta Barat, yang anggaran dasar dan pendiriannya dibuat di hadapan Edison Jingga, S.H., Notaris di Jakarta dengan Akta No.61 tanggal 28 November 2007 dan telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 6 Februari 2008 dengan No. AHU-05879.AH.01.01.Tahun 2008.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir berdasarkan Akta Notaris Yulia, S.H., No. 64, tanggal 31 Juli 2015, sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan. Perubahan akta tersebut telah dilaporkan dan dicatat dalam *database* Sistem Administrasi Badan Hukum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0958934 tanggal 25 Agustus 2015.

Perusahaan berdomisili di Mall Taman Palem Lantai 3 Blok D No. 9, Jl. Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat 11730.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Entitas Induk, ruang lingkup Entitas Induk bergerak dalam bidang usaha jasa, pembangunan, pengangkutan darat, perbengkelan, percetakan, perdagangan, perindustrian, pertambangan dan pertanian. Sampai dengan saat ini Entitas Induk menjalankan usaha dalam bidang pembangunan dan pengembangan.

Entitas Induk mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2009.

Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Nathalia Setiawan
Komisaris	:	Rudy Susanto
Komisaris Independen	:	Irma Martani

Direksi

Direktur Utama	:	Budianto Halim
Direktur	:	Ali Umar
Direktur	:	Leonardo Hans Halim

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 adalah sebagai berikut :

Ketua : Irma Martani
Anggota : Hendi Bong
Anggota : Yusup

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, Grup memiliki 183 dan 194 orang karyawan tetap.

Jumlah beban remunerasi bagi manajemen kunci yang terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing sebesar Rp262.500.000 dan Rp415.000.000 untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021

Penawaran Umum Efek Perusahaan

Perusahaan menyampaikan Pernyataan Pendaftaran kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam rangka Penawaran Umum Saham Perdana pada tanggal 9 April 2015 melalui Surat No. 024/SK-LGL/IPO/BJA/IV/ 2015. Pada tanggal 30 Juni 2015, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua OJK melalui Surat No. S-311/D.04/2015 perihal Pemberitahuan Efektif Pernyataan Pendaftaran dalam rangka Penawaran Umum Perdana Saham PT Binakarya Jaya Abadi Tbk.

Perusahaan melakukan penawaran umum perdana atas 150.000.000 saham-saham barunya dengan nilai nominal Rp100 per saham melalui Bursa Efek Indonesia dengan harga penawaran Rp1.000 per saham yang dinyatakan efektif pada tanggal 14 Juli 2015

Struktur Entitas Anak Perusahaan

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Anak, (selanjutnya disebut "Grup"), yang terdiri dari:

Entitas Anak	Jenis Proyek	Domisili	Persentase Pemilikan	Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset (dalam Ribuan Rupiah)	
						30 September 2022	Sebelum Eliminasi 31 Desember 2021
Kepemilikan langsung							
PT Binakarya Sakti Perkasa (BSP)	-	Jakarta	99,52%	Belum operasi	-	32.990.627	32.988.156
PT Griya Abadi Permai (GAP)	-	Jakarta	99,98%	Belum operasi	-	39.252.886	39.254.161
PT Binakarya Citra Buana (BCB)	Apartemen Hotel dan Kios	Bogor	85,42%	2013	Bogor Valley	83.472.898	87.296.839
PT Mitragama Inti Perkasa (MIP)	Rumah dan Ruko the Palm 3 Residence	Bekasi	36,00%	2017	-	203.623.570	148.311.408

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Kepemilikan tidak langsung

PT Karya Cipta Makmur Abadi (KCMA) ¹⁾	Hotel	Bali	40,00%	Belum Operasi	Dhayana Pura Hotel	54.097.181	54.094.195
PT Binakarya Mitra Selaras (BMS) ²⁾	-	Jakarta	54,00%	Belum Operasi	-	47.879.517	47.881.012
PT Prasetya Agung Cipta Abadi (PACA) ³⁾	Apartemen dan Kios	Bandung	50,00%	2013	Gateway Pasteur	248.992.387	257.170.311
PT Binakarya Agung Propertindo (BAP) ²⁾	Apartemen dan Kios	Jakarta	73,00%	2009	Casablanca East Residence	177.208.945	167.341.002
PT Binakarya Graha Sentosa (BGS) ⁴⁾	-	Jakarta	25,00%	Belum Operasi	-	72.008.420	72.006.196
PT Satwika Permai Indah (SPI) ⁵⁾	Apartemen, Rumah, Ruko dan Kavling	Jakarta	80,00%	1984	Palm Mansion, Grand Surya Center, Royal Palm, Park Residence, CBD Lotte, Palm Mansion, Palm Crown, Paradise Mansion	946.751.340	925.520.030
PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP) ²⁾	Apartemen dan Kios	Jakarta	46,90%	2013	Pluit Sea View	681.507.898	671.121.528
PT Binakarya Makmur Sentosa (BMST) ⁷⁾	Hotel	Jakarta	95,04%	Belum Operasi	Hotel Kediri	11.879.458	11.876.273
PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP) ⁷⁾	Hotel	Jakarta	60,00%	2017	Arjuna Bali	165.410.226	164.725.567
PT Binakarya Anugrah Pratama (BAPA) ²⁾	-	Jakarta	71,00%	Belum Operasi	-	6.055.076	6.055.551
PT Triputri Natatama (TN) ⁸⁾	Super Block	Bekasi	40,00%	2010	Bekasi Town Square	293.855.529	294.558.485
PT Binakarya Makmur Abadi (BMA) ²⁾	-	Bekasi	55,00%	Belum Operasi	-	9.361.594	9.286.151
PT Anaamaya Selaras (AS) ⁶⁾	Hotel	Bali	87,00%	2013	Swiss-Belhotel	99.991.679	105.051.792
PT Griya Karunia Sejahtera (GKS) ⁶⁾	Apartemen	Jakarta	90,00%	2015	Foreque Residence	513.838.866	519.747.363

1) Kepemilikan tidak langsung melalui BCB
2) Kepemilikan tidak langsung melalui GAP
3) Kepemilikan tidak langsung melalui BMS
4) Kepemilikan tidak langsung melalui BAP

5) Kepemilikan tidak langsung melalui BGS
6) Kepemilikan tidak langsung melalui SPI
7) Kepemilikan tidak langsung melalui BBP
8) Kepemilikan tidak langsung melalui BAPA

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

Kebijakan Akuntansi dan pelaporan yang diterapkan Grup, sudah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Prinsip akuntansi penting yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK).

Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi di setiap akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan yang disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Perusahaan dan Entitas Anak ("Grup") yang dimiliki secara langsung atau tidak langsung dengan persentase kepemilikan lebih dari 50% seperti disebutkan pada Catatan 1.

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

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

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

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

- a) Kekuasaan yang melebihi setengah hak suara sesuai perjanjian dengan investor lain;
- b) Kekuasaan untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional entitas berdasarkan anggaran dasar atau perjanjian;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

- c) Kekuasaan untuk menunjuk atau mengganti sebagian besar direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui dewan atau organ tersebut; atau
- d) Kekuasaan untuk memberikan suara mayoritas pada rapat direksi dan dewan komisaris atau organ pengatur setara dan mengendalikan entitas melalui direksi dan dewan komisaris atau organ tersebut.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

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

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

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

Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

Kepentingan non-pengendalian diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non-pengendalian atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Kombinasi Bisnis (lanjutan)

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjen (*contingent consideration arrangement*), imbalan kontinjen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap *goodwill*.

Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontinjen tersebut diklasifikasikan. Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal sesudah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

Imbalan kontinjen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur setelah tanggal pelaporan sesuai dengan standar akuntansi yang relevan dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba rugi atau dalam penghasilan komprehensif lain.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”)

Pada tanggal 1 Januari 2020, Grup menerapkan PSAK dan ISAK baru yang berlaku efektif sejak tanggal tersebut. Penyesuaian terhadap kebijakan akuntansi Grup telah dibuat berdasarkan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

PSAK No. 71: Instrumen Keuangan

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”) (lanjutan)

Penerapan PSAK ini tidak berdampak signifikan terhadap Perusahaan. Sehubungan dengan penerapan PSAK No. 71, Perusahaan menggunakan model kerugian kredit yang diperkirakan, yang menggantikan model kerugian kredit yang terjadi. Adapun untuk aturan lindung nilai yang baru, yang menyelaraskan akuntansi untuk instrumen lindung nilai dengan praktek manajemen risiko Perusahaan, tidak memiliki dampak signifikan terhadap Perusahaan.

PSAK No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan

PSAK No. 72 menetapkan persyaratan untuk mengakui pendapatan yang berlaku untuk semua kontrak dengan pelanggan (kecuali untuk kontrak yang berada dalam ruang lingkup standar sewa, kontrak asuransi, dan instrumen keuangan).

Grup telah mengidentifikasi kontrak penjualan dengan pelanggan berdasarkan pemenuhan kewajiban penyerahan kendali barang kepada pelanggan. Berdasarkan PSAK No. 72 Pengakuan pendapatan dilakukan pada saat perusahaan mengalihkan barang yang dijanjikan kepada pelanggan. Indikator bahwa kendali sudah diserahkan adalah pelanggan dapat menentukan penggunaan dari barang yang diperoleh dan pelanggan akan memperoleh manfaat ekonomi atas barang

PSAK No. 73, “Sewa”

PSAK ini menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan atas sewa dengan memperkenalkan model akuntansi tunggal dengan mensyaratkan untuk mengakui hak guna aset dan liabilitas sewa. Terdapat 2 pengecualian opsional dalam pengakuan aset dan liabilitas sewa, yakni untuk: (i) sewa jangka pendek dan (ii) sewa yang aset dasarnya bernilai rendah.

Penerapan PSAK ini tidak berdampak signifikan terhadap Kelompok Usaha mengingat sebagai /lessee, sewa yang dilakukan Kelompok Usaha adalah sewa jangka pendek dan sewa untuk aset pendasar bernilai rendah.

- ISAK No. 35, “Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba”;
- Amandemen PSAK No. 1, “Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan”;
- Amandemen PSAK No. 15, “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”;
- Amandemen PSAK No. 25, “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan”;
- Amandemen PSAK No. 62, “Kontrak Asuransi”;
- Amandemen PSAK No. 71, “Instrumen Keuangan - Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”; dan
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 1, “Penyajian Laporan Keuangan”.
- PSAK No. 112, “Akuntansi Wakaf”; dan
- Amandemen PSAK No. 22, “Kombinasi Bisnis”.

Standar baru dan amandemen di atas berlaku efektif mulai 1 Januari 2021, tetapi penerapan dini diperkenankan

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal maupun tidak, sebagaimana dilakukan dengan pihak diluar hubungan pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan yang bersangkutan.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup, jika:

- i. Langsung, atau tidak langsung yang melalui satu atau lebih perantara, suatu pihak (1) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama, dengan Grup; (2) memiliki kepentingan dalam Grup yang memberikan pengaruh signifikan atas Grup; atau (3) memiliki pengendalian bersama atas Grup;
- ii. Suatu pihak adalah entitas asosiasi Grup;
- iii. Suatu pihak adalah ventura bersama di mana Grup sebagai *venturer*;
- iv. Suatu pihak adalah anggota dari personel manajemen kunci Grup atau induk;
- v. Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan dalam butir (i) atau (iv);
- vi. Suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau di mana hak suara signifikan dimiliki oleh, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (iv) atau (v); atau
- vii. Suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.

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

Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya, tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

Piutang

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

Persediaan

Persediaan Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, hotel dan kios yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah.

Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Persediaan Real Estat (lanjutan)

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen, hotel dan kios yang siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah.

Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun

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. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Persediaan Barang Jadi

Persediaan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto. Biaya perolehan unit ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*).

Nilai realisasi neto adalah estimasi nilai jual dalam transaksi usaha normal dikurangi dengan estimasi biaya untuk penyelesaian dan biaya untuk menjual produk yang bersangkutan.

Nilai persediaan terdiri dari seluruh nilai pembelian dan biaya terkait untuk memproses sampai dengan persediaan berada dalam kondisi dan tempat yang siap digunakan atau dijual.

Persediaan Perlengkapan dan Lainnya di Hotel

Persediaan makanan, minuman, perlengkapan dan barang dagangan hotel dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata.

Nilai realisasi neto ditentukan berdasarkan taksiran harga jual yang wajar setelah dikurangi taksiran biaya yang diperlukan untuk menjual persediaan tersebut. Penyisihan persediaan usang atau persediaan yang perputarannya lambat, ditentukan, jika ada, berdasarkan penelaahan atas kondisi masing-masing persediaan pada akhir tahun.

Penyisihan atas persediaan usang dan penurunan nilai persediaan, jika ada, dibentuk untuk mengurangi nilai tercatat persediaan menjadi nilai realisasi neto.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek real-estat dan barang jadi dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

Investasi Pada Entitas Asosiasi

Grup menerapkan PSAK No. 15 "Investasi Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama".

Investasi Grup pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Entitas asosiasi adalah entitas dimana Grup mempunyai pengaruh signifikan. Dalam metode ekuitas, biaya investasi ditambah atau dikurangi dengan bagian Grup atas laba atau rugi bersih dan dividen yang diterima dari *investee* sejak tanggal perolehan.

Goodwill yang terkait dengan entitas asosiasi termasuk dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi atau tidak dilakukan pengujian penurunan nilai secara terpisah.

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian mencerminkan bagian atas hasil operasi dari entitas asosiasi. Bila terdapat perubahan yang diakui langsung pada ekuitas dari entitas asosiasi, Grup mengakui bagiannya atas perubahan tersebut dan mengungkapkan hal ini, jika berkaitan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Laba atau rugi yang belum direalisasi sebagai hasil dari transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sebesar kepentingan Grup pada entitas asosiasi.

Bagian laba entitas asosiasi ditampilkan pada laporan laba atau rugi, yang merupakan laba yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham entitas asosiasi dan merupakan laba setelah pajak kepentingan nonpengendali di entitas anak dari entitas asosiasi.

Laporan keuangan entitas asosiasi disusun dengan menggunakan periode pelaporan yang sama dengan Grup. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan untuk menjadikan kebijakan akuntansi sama dengan kebijakan Grup.

Grup menentukan apakah perlu untuk mengakui tambahan penurunan nilai atas investasi Grup pada entitas asosiasi. Grup menentukan pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti yang obyektif yang mengindikasikan bahwa investasi pada entitas asosiasi mengalami penurunan nilai. Dalam hal ini, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berdasarkan selisih antara jumlah terpulihkan atas investasi pada entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakuinya dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut.

Kepentingan pada entitas asosiasi adalah jumlah tercatat investasi pada entitas asosiasi dengan metode ekuitas ditambah dengan setiap kepentingan jangka panjang yang secara substansi, membentuk bagian investasi neto investor pada entitas asosiasi.

Ketika kehilangan pengaruh yang signifikan terhadap entitas asosiasi, Grup mengukur dan mengakui setiap investasi yang tersisa pada nilai wajar. Selisih antara nilai tercatat asosiasi setelah hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajar dari investasi yang tersisa dan hasil dari penjualan diakui dalam laporan laba rugi.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya dinyatakan sebesar harga perolehan. Setelah pengukuran awal, aset tetap diukur dengan model biaya dicatat pada harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan kerugian penurunan nilai. Aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap, sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	10 – 20
Kendaraan	4 – 8
Mesin	4 – 8
Peralatan	4

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan ditelaah dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya; biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis dimasa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup dan biaya perolehan aset dapat diukur secara handal.

Apabila suatu aset tetap tidak digunakan lagi atau dilepas, biaya perolehan serta akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari aset tetap yang bersangkutan dan keuntungan atau kerugian yang timbul dilaporkan di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

Instrumen Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan". PSAK No. 71 menggantikan ketentuan PSAK No. 55 yang terkait dengan pengakuan, klasifikasi dan pengukuran aset keuangan dan liabilitas keuangan, penghentian pengakuan instrumen keuangan, penurunan nilai aset keuangan dan akuntansi lindung nilai.

Amandemen tersebut mengharuskan instrumen utang diukur baik pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI") atau nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL"). Klasifikasi instrumen utang, tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan apakah arus kas kontraktual hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga ("SPPI").

Model bisnis entitas adalah bagaimana entitas mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas dan menciptakan nilai bagi entitas baik dari mengumpulkan arus kas kontraktual, menjual aset keuangan, atau keduanya. Jika instrumen utang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, diukur pada biaya perolehan diamortisasi jika juga memenuhi persyaratan SPPI. Instrumen utang yang memenuhi persyaratan SPPI yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual aset dan untuk menjual aset diukur di FVTOCI. Aset keuangan diukur pada FVTPL jika tidak memenuhi kriteria FVTOCI atau biaya perolehan diamortisasi.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penilaian model bisnis dan apakah aset keuangan memenuhi persyaratan SPPI dibuat pada 1 Januari 2020, dan kemudian diterapkan secara retrospektif pada aset keuangan yang tidak dihentikan pengakuannya sebelum 1 Januari 2020.

Instrumen utang Grup memiliki arus kas kontraktual yang semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga. Grup memiliki aset keuangan saat ini untuk mengumpulkan arus kas kontraktual, dan karenanya diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika menerapkan PSAK No. 71.

PSAK No. 71 mengharuskan semua instrumen ekuitas dilakukan pada FVPL, kecuali jika entitas memilih pengakuan awal, untuk menyajikan perubahan nilai wajar dalam penghasilan komprehensif lain.

Dampak terhadap pos-pos dalam laporan keuangan konsolidasian Grup atas penerapan pertama kali PSAK No. 71 secara retrospektif adalah sebagai berikut:

Pinjaman dan piutang, termasuk didalamnya adalah kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang non-usaha akan diklasifikasi sebagai biaya perolehan diamortisasi.

PSAK No. 71 mengharuskan Grup untuk mencatat kerugian kredit ekspektasian ("ECL") pada semua aset keuangannya yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI ketika terdapat bukti objektif bahwa aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Setelah penerapan PSAK No. 71, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan menggunakan matriks ketentuan untuk menilai ECL pada semua piutang dagang. Grup telah menilai dan menyimpulkan bahwa ECL adalah nihil untuk piutang usaha terkait mengingat risiko gagal bayar itu rendah atau jauh.

Berdasarkan penilaian model bisnis Grup pada tanggal penerapan awal, kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang non-usaha yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai pinjaman dan piutang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan memberikan kenaikan untuk arus kas yang semata-mata mewakili pembayaran pokok dan bunga. Aset keuangan ini sekarang diklasifikasikan dan diukur sebagai instrumen keuangan dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan klasifikasi aset keuangan Grup tidak mengakibatkan perubahan dalam pengukurannya

Grup belum menetapkan liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Tidak ada perubahan dalam klasifikasi dan pengukuran untuk liabilitas keuangan Grup.

Penerapan PSAK No. 71 juga mengubah akuntansi Grup untuk kerugian penurunan nilai atas aset keuangan dengan mengganti pendekatan kerugian yang terjadi pada PSAK No. 55 dengan pendekatan kehilangan kredit ("ECL") berwawasan ke depan. PSAK No. 71 diterapkan secara retrospektif pada tanggal 1 Januari 2020, tetapi tanpa penyajian kembali informasi komparatif tahun sebelumnya. Penerapan PSAK No. 71 tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk periode keuangan saat ini atau sebelumnya

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan instrumen keuangan menjadi aset keuangan dan liabilitas keuangan. Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menimbulkan aset keuangan pada satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas pada entitas lain.

i. Aset keuangan

Aset keuangan diklasifikasikan pada saat pengakuan awal dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain ("FVTOCI"), dan nilai wajar melalui laba rugi ("FVTPL").

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang non-usaha diklasifikasikan sebagai aset yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada FVTOCI dan FVTPL.

ii. Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya sebagai (i) liabilitas keuangan diukur pada FVTPL atau (ii) liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, beban yang masih harus dibayar, utang pembiayaan konsumen dan pinjaman bank diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pengakuan dan Pengukuran

i. Aset keuangan

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal tergantung pada karakteristik arus kas kontraktual aset keuangan dan model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan tersebut. Kecuali untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan dan atau saat Grup menerapkan panduan praktis, pada saat pengakuan awal Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada FVTPL, biaya transaksi. Untuk piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan atau ketika Grup menerapkan panduan praktis, diukur sesuai harga transaksi seperti yang didefinisikan dalam PSAK No. 72.

Agar dapat diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau FVTOCI, aset keuangan harus memiliki arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Pengujian ini dikenal sebagai *solely payment of principal and interest* (SPPI) testing dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Grup dalam mengelola aset keuangan mengacu kepada bagaimana Grup mengelola aset keuangan untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari memperoleh arus kas kontraktual, menjual aset keuangan atau keduanya

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang telah ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (pembelian yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Untuk tujuan pengukuran setelah pengakuan awal, aset keuangan Grup diklasifikasikan ke dalam empat kategori:

- Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi mencakup aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal pada nilai wajar melalui laba rugi, atau aset keuangan yang disyaratkan untuk diukur pada nilai wajarnya.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan jika dibeli dengan tujuan untuk dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Derivatif, termasuk derivatif melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai diperdagangkan kecuali derivatif sebagai instrumen lindung nilai yang ditetapkan dan efektif.

Aset keuangan yang tidak memenuhi SPPI *testing* diukur pada FVTPL, terlepas apapun model bisnisnya. Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada FVTOCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada FVTPL pada pengakuan awal jika penerapan itu dapat menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, inkonsistensi pengukuran atau pengakuan.

Aset keuangan kategori ini pada laporan posisi keuangan konsolidasian diukur pada FVTPL yang timbul sebagai hasil dari perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi. Grup tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Grup. Grup mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

i. Aset keuangan (lanjutan)

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah pengakuan awal diukur menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE") dan merupakan subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau mengalami penurunan nilai. Aset keuangan Grup pada kategori ini meliputi kas dan setara kas, piutang usaha, dan piutang non-usaha.

- Aset keuangan diukur pada FVTOCI dengan fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang)

Perusahaan mengukur instrumen utang pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut dipenuhi:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu meningkatkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Untuk instrumen utang yang diukur pada FVTOCI, pendapatan bunga, keuntungan atau kerugian selisih kurs, dan kerugian penurunan nilai diakui pada laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama dengan aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar lainnya diakui pada Penghasilan Komprehensif Lain (PKL). Ketika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam PKL direklasifikasi ke laba rugi. Grup tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

- Aset keuangan diukur pada FVTOCI tanpa fitur reklasifikasi keuntungan dan kerugian kumulatif saat penghentian pengakuan (instrumen ekuitas)

Saat pengakuan awal, Grup dapat membuat pilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk menyajikan dalam FVTOCI perubahan nilai wajar investasi dalam instrumen ekuitas yang masuk dalam ruang lingkup PSAK No. 71 dan yang bukan merupakan instrumen ekuitas dimiliki untuk diperdagangkan. Pilihan ini dilakukan pada level instrumen per instrumen. Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak direklasifikasikan ke laba rugi.

Dividen diakui sebagai penghasilan lainnya pada laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran dividen telah ditetapkan, kecuali dividen secara jelas mewakili bagian terpulihkan dari biaya investasi, di mana keuntungan tersebut dicatat dalam PKL. Instrumen ekuitas yang diukur pada FVTOCI tidak terpengaruh pada persyaratan penurunan nilai. Grup tidak memiliki aset keuangan dalam kategori ini.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Pengakuan dan Pengukuran (lanjutan)

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Instrumen keuangan yang diterbitkan atau komponen dari instrumen keuangan tersebut, yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada FVTPL diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan lain-lain, jika substansi perjanjian kontraktual mengharuskan Grup untuk menyerahkan kas atau aset keuangan lain kepada pemegang instrumen keuangan, atau jika liabilitas tersebut diselesaikan tidak melalui penukaran kas atau aset keuangan lain atau saham sendiri yang jumlahnya tetap atau telah ditetapkan.

Pengukuran liabilitas keuangan Grup sebagai berikut:

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Kategori ini merupakan yang paling relevan bagi Grup. Setelah pengakuan awal, pinjaman diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan OCI hingga liabilitas dihentikan pengakuannya melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE. Biaya perolehan diamortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskon atau premi pada perolehan awal dan biaya yang merupakan bagian integral dari metode SBE. Amortisasi metode SBE diakui sebagai biaya pendanaan pada laporan laba rugi. Kategori ini umumnya berlaku untuk pinjaman berbunga dan pinjaman lainnya.

Saling Hapus dari Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan dengan menggunakan dasar neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara bersamaan

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan secara aktif di pasar keuangan yang terorganisasi, jika ada, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga penawaran atau permintaan (*bid or ask prices*) pada penutupan perdagangan pada akhir periode pelaporan.

Untuk instrumen keuangan yang tidak memiliki pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*); penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama; analisa arus kas yang didiskonto; atau model penilaian lain.

Bila nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif tidak dapat ditentukan secara handal, aset keuangan tersebut diakui dan diukur pada nilai tercatatnya.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Biaya Perolehan Diamortisasi dari Instrumen Keuangan

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

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui cadangan untuk kerugian kredit ekspektasian ("ECL") untuk seluruh instrumen utang yang tidak diklasifikasikan sebagai diukur pada FVTPL. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang tertuang dalam kontrak dan seluruh arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan diterima tersebut mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perluasan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontrak.

ECL diakui dalam dua tahap. Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang tidak mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit dari *default* yang mungkin terjadi dalam waktu 12 bulan (ECL 12 bulan).

Untuk risiko kredit atas instrumen keuangan yang mengalami peningkatan secara signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit ekspektasian sepanjang sisa umurnya, terlepas dari waktu terjadinya *default* (sepanjang umur ECL).

Grup telah membentuk matriks provisi yang didasarkan pada data historis kerugian kredit, disesuaikan dengan faktor-faktor perkiraan masa depan (*forward-looking*) khusus untuk peminjam dan lingkungan ekonomi.

Grup mempertimbangkan aset keuangan memenuhi definisi *default* Ketika telah menunggak lebih dari satu tahun. Namun, dalam kasus-kasus tertentu, Grup juga dapat menganggap aset keuangan dalam keadaan *default* ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima arus kas kontraktual secara penuh tanpa melakukan perluasan persyaratan kredit. Piutang usaha dihapusbukukan ketika kecil kemungkinan untuk memulihkan arus kas kontraktual, setelah semua upaya penagihan telah dilakukan dan telah sepenuhnya dilakukan penyisihan

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan

Suatu aset keuangan, atau mana yang berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan sejenis, dihentikan pengakuannya pada saat:

- a) hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir; atau

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan

i. Aset keuangan (lanjutan)

- b) Grup mentransfer hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (i) secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (ii) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut.

Ketika Grup telah mentransfer hak untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani kesepakatan pelepasan (*pass through arrangement*), dan secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat atas aset, maupun mentransfer pengendalian atas aset, aset tersebut diakui sejauh keterlibatan berkelanjutan Grup terhadap aset tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan yang berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer diukur sebesar jumlah terendah dari jumlah tercatat aset dan jumlah maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali.

Dalam hal ini, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang ditransfer dan liabilitas terkait diukur dengan dasar yang mencerminkan hak dan liabilitas yang masih dimiliki Grup.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

ii. Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Ketika liabilitas keuangan saat ini digantikan dengan yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih dalam jumlah tercatat masing-masing diakui dalam laba rugi.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Pengukuran Nilai Wajar

Pengukuran nilai wajar didasarkan pada asumsi bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas akan terjadi:

- di pasar utama untuk aset atau liabilitas tersebut atau; dan
- jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Grup harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

Ketika Grup menggunakan teknik penilaian, maka Grup memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Seluruh aset dan liabilitas yang mana nilai wajar aset atau liabilitas tersebut diukur atau diungkapkan, dikategorikan dalam hirarki nilai wajar sebagai berikut:

- Level 1 - Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar dapat diobservasi, baik secara langsung maupun tidak langsung;
- Level 3 - Teknik penilaian dimana level input terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diukur pada nilai wajar secara berulang dalam laporan keuangan, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hirarki dengan menilai kembali pengkategorian level nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Grup menerapkan PSAK No. 48 “Penurunan Nilai Aset”, yang mengatur lebih dalam kriteria mengenai hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan kriteria penyelesaian secara neto.

Penerapan PSAK No. 48 “Penurunan Nilai Aset”, tidak memiliki dampak yang signifikan pada laporan keuangan dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian.

Nilai tercatat dari aset yang bukan aset keuangan milik Grup, kecuali aset pajak tangguhan, ditelaah setiap tanggal pelaporan untuk menentukan apakah terdapat indikasi penurunan nilai. Jika indikasi tersebut ada, maka nilai yang dapat dipulihkan dari aset tersebut akan diestimasi.

Penyisihan penurunan nilai diakui jika nilai tercatat dari suatu aset melebihi nilai yang dapat diperoleh kembali. Penyisihan penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian periode berjalan.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (lanjutan)

Penyisihan penurunan nilai yang diakui pada tahun sebelumnya dinilai pada setiap tanggal pelaporan untuk melihat adanya indikasi bahwa kerugian telah menurun atau tidak ada lagi. Kerugian penurunan nilai dijurnal balik jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan nilai yang dapat dipulihkan.

Penyisihan kerugian penurunan nilai dijurnal balik hanya hingga nilai tercatat aset tidak melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan, dikurangi dengan depresiasi atau amortisasi, jika penyisihan penurunan nilai tidak pernah diakui.

Utang Usaha

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

Pinjaman Yang Diterima

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

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Menurut PSAK No. 24, beban imbalan kerja berdasarkan Undang-undang ditentukan dengan metode penilaian aktuarial "*Projected Unit Credit*".

Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyelesaian dan perubahan asumsi aktuarial dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas pada penghasilan komprehensif lainnya pada periode di mana terjadinya perubahan tersebut.

Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

Beban jasa lalu yang terjadi ketika memperkenalkan program imbalan pasti atau mengubah imbalan terutang pada program imbalan pasti yang ada, diamortisasi selama periode sampai imbalan tersebut menjadi hak.

Kapitalisasi Biaya Pinjaman

Bunga, biaya komitmen dan biaya pinjaman lainnya yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pengembangan dan konstruksi proyek-proyek dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset dalam penyelesaian. Kapitalisasi biaya pinjaman akan dihentikan apabila konstruksi sudah selesai dan aset siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya.

Laba per Saham Dasar

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi jumlah laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbangsaham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Laba per Saham Dasar (lanjutan)

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 30 September 2022 dan 2021, dan oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Dividen

Pembagian dividen kepada para pemegang saham Perusahaan diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada periode ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Perusahaan.

Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan menggunakan kurs tengah yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tanggal tersebut.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, kurs yang digunakan untuk penjabaran pos-pos moneter dalam mata uang asing didasarkan pada rata-rata kurs jual beli uang kertas asing yang diterbitkan oleh Bank Indonesia adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
1 Dolar Amerika Serikat / Rupiah	15.247	14.269

Pajak Penghasilan

PSAK ini telah menghapuskan pajak penghasilan final sebagai bagian dari beban pajak penghasilan. Oleh sebab itu, Perusahaan memutuskan untuk menyajikan beban pajak penghasilan final sehubungan dengan penghasilan sewa sebagai bagian dari beban operasi

Pajak Penghasilan Final

Sesuai dengan peraturan perundangan perpajakan, pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final tidak lagi dilaporkan sebagai pendapatan kena pajak dan semua beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final tidak boleh dikurangkan. Di lain pihak, baik pendapatan maupun beban tersebut dipakai dalam perhitungan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian menurut akuntansi.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya, maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Beban pajak kini atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun bersangkutan.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Penghasilan Final (lanjutan)

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak kini dalam perhitungan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Pajak Penghasilan Tidak Final

Beban pajak kini disajikan berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak tahun berjalan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui berdasarkan perbedaan temporer antara dasar pelaporan komersial dan dasar pajak atas aset dan liabilitas pada masing-masing tanggal pelaporan. Manfaat pajak masa yang akan datang, seperti akumulasi rugi fiskal yang belum digunakan diakui sejauh terdapat cukup kemungkinan atas realisasi dari manfaat pajak tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada periode berjalan.

Perubahan atas liabilitas pajak dicatat ketika hasil pemeriksaan diterima atau jika banding diajukan, ketika hasil banding diterima.

Segmen Operasi

Segmen operasi adalah suatu komponen dari Grup yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban; hasil operasinya dikaji ulang secara reguler oleh pengambil keputusan operasional Grup untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Jumlah setiap unsur segmen 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, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai terhadap segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

Pengakuan Pendapatan dan Beban

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

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Kelompok Usaha mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - a. Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

- b. Kontrak memiliki substansi komersial Kemungkinan besar Kelompok Usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan;
 - c. Kemungkinan besar Grup 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).

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan biasanya diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, ruko dan bangunan sejenis lainnya beserta kapling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

1. Proses penjualan telah selesai;
2. Harga jual akan tertagih;
3. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; 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.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut dipenuhi

Beban yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui pada saat terjadinya

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Grup menerapkan PSAK No. 70 (2016), "Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak".

PSAK ini mengatur perlakuan akuntansi atas aset dan liabilitas pengampunan pajak sesuai dengan Undang-Undang No. 11 tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak ("UU Pengampunan Pajak") yang berlaku efektif tanggal 1 Juli 2016.

PSAK No. 70 memberikan pilihan kebijakan dalam pengakuan awal aset atau liabilitas yang timbul dari pelaksanaan undang-undang pengampunan pajak, yaitu dengan mengikuti SAK yang relevan menurut sifat aset atau liabilitas yang diakui (PSAK No. 70 Par. 06) atau mengikuti ketentuan yang diatur dalam paragraf 10 hingga 23 PSAK No. 70 (Pendekatan Opsional). Keputusan yang dibuat oleh entitas harus konsisten untuk semua aset dan liabilitas pengampunan pajak yang diakui.

Grup mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak dalam laporan keuangan konsolidasiannya sesuai dengan SAK yang relevan untuk masing-masing aset atau liabilitas.

Peristiwa Setelah Tanggal Pelaporan

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

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

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam tahun pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

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

Klasifikasi Instrumen Keuangan

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Piutang

Grup mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para pelanggannya 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 dari pihak ketiga yang tersedia dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang untuk mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup.

Akun tertentu berupa provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan oleh Grup jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan kerugian penurunan nilai.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun.

Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyusutan Aset Tetap

Harga perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap selama 4 sampai dengan 20 tahun. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset tetap dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam catatan 12.

Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dan manajemen Grup dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut.

Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat mortalitas dan usia pensiun. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup yang memiliki pengaruh lebih dari 10% liabilitas imbalan kerja pasti, ditanggguhkan dan diamortisasi secara garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja karyawan. Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Grup dapat mempengaruhi secara material. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam catatan 22.

Instrumen Keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Grup menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Grup. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam catatan 35.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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 normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Penurunan nilai terjadi pada saat nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.

Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada data yang tersedia dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Proyeksi arus kas tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkan kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

Cadangan Penurunan Nilai Pasar dan Keuangan Persediaan

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Kas	993.388.215	698.763.582
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.398.525.495	5.901.220.199
PT Bank DKI	2.951.741.351	2.934.686.025
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	26.098.684.664	10.086.444.146
PT Bank Central Asia Tbk	1.580.038.965	4.499.692.919
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	291.355.103	391.827.563
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	55.527.498	37.272.216
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	18.418.355.252	7.512.915.304
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	68.363.750	134.448.420
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	453.945.621	505.102.789
PT Bank CIMB Niaga Tbk	722.526.615	435.883.881
PT Bank Permata Tbk	1.472.928	504.414.684
PT Bank OCBC NISP Tbk	10.325.750	1.275.033.609
PT Bank Mitraniaga Tbk	-	1.606.872
PT Bank Jabar Banten Tbk	1.613.158.221	3.187.688.849
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	565.641.443	323.554.754
PT Bank UOB Tbk	51.484.895	141.677.537
PT Bank KEB Hana Indonesia	275.639.851	347.824.404
PT Bank Nationalnobu Bank Tbk	2.149.936.704	3.088.153.660
PT Bank Tabungan Negara Syariah Dolar Amerika Serikat	9.137.303	205.578.052
PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	17.309.296
Sub-jumlah	<u>59.715.861.409</u>	<u>41.532.335.179</u>
Deposito berjangka		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.150.543.442	4.315.136.999
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.878.144.673	2.176.797.450
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	3.064.982.568	3.452.771.876
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.646.520.240	3.516.758.740
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	3.054.808.114	3.383.626.110
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.562.203.491	3.847.650.505
PT Bank Permata Tbk	2.269.315.949	3.735.943.908
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	1.191.999.416	1.249.276.535
PT Bank Nationalnobu Tbk	9.642.894.676	1.644.787.266
PT Bank UOB	9.742.869.011	10.385.429.491
Sub-jumlah	<u>41.204.281.580</u>	<u>37.708.178.880</u>
Jumlah	<u>101.913.531.204</u>	<u>79.939.277.641</u>

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, seluruh kas dan setara kas tidak ada yang dijaminkan.

Deposito Berjangka dalam mata uang Rupiah dikenakan tingkat suku bunga masing-masing sebesar 2,50% - 5,50% dan 2,50% - 5,50% pertahun

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Pihak ketiga</u>		
Penjualan Rumah Hunian, Ruko, Kios dan Apartemen	16.649.203.512	2.954.019.476
Pendapatan hotel	2.541.237.486	2.018.808.216
Akad Kredit	-	462.050.000
Lain-lain	152.267.600	152.267.600
Jumlah	<u>19.342.708.598</u>	<u>5.587.145.292</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(152.267.600)	(152.267.600)
Jumlah piutang usaha pihak ketiga - neto	<u>19.190.440.998</u>	<u>5.434.877.692</u>

Analisa umur piutang usaha - neto berdasarkan kategori umur piutang adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Belum jatuh tempo	-	-
Telah jatuh tempo		
- Sampai dengan 30 hari	764.783.210	2.059.019.045
- Antara 31 hari - 60 hari	4.391.353.050	-
- Antara 61 hari - 90 hari	14.034.304.738	3.375.858.647
Jumlah	<u>19.190.440.998</u>	<u>5.434.877.692</u>

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, sebagian piutang usaha milik Grup dijamin untuk pinjaman bank (Catatan 15)

Semua piutang usaha menggunakan mata uang Rupiah.

Grup telah menerapkan metode yang disederhanakan untuk menghitung kerugian kredit ekspektasian sesuai dengan PSAK No. 71 pada tanggal 1 Januari 2020 yang mengizinkan penggunaan cadangan kerugian ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Untuk mengukur kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan waktu jatuh tempo yang serupa

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang telah memadai untuk menutup kerugian atas piutang usaha tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan atas masing-masing piutang secara kolektif pada akhir periode.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PIUTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2022	31 Desember 2021
ASET LANCAR		
<u>Pihak berelasi</u>		
PT Sepakat Maju Terus	1.257.000.000	1.257.000.000
PT Binakarya Prima Lestari	1.650.000.000	1.650.000.000
PT Binakarya Citra Lestari	236.282.466	236.282.466
		-
Sub-jumlah	3.143.282.466	3.143.282.466
Cadangan kerugian penurunan nilai	(414.926.365)	(414.926.365)
Jumlah piutang non-usaha pihak berelasi - neto	2.728.356.101	2.728.356.101
<u>Pihak ketiga</u>		
Karyawan	5.182.931.382	4.800.649.792
PT Home Center Indonesia	-	179.078.625
PT Cipta Indah Bangun Anugerah	1.000.000.000	-
PT Pesona Graha Permai	1.625.037.183	1.625.037.183
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	2.043.115.446	1.562.050.552
Sub-jumlah	9.851.084.011	8.166.816.152
Cadangan kerugian penurunan nilai	(237.488.042)	(237.488.042)
Jumlah piutang non-usaha pihak ketiga -neto	9.613.595.969	7.929.328.110
Jumlah piutang non-usaha aset lancar-neto	12.341.952.070	10.657.684.211
ASET TIDAK LANCAR		
<u>Pihak berelasi</u>		
PT Binakarya Citra Lestari	821.256.656	821.256.656
Lain-lain (di bawah Rp500.000.000)	445.000.000	445.000.000
Sub-jumlah	1.266.256.656	1.266.256.656
Jumlah	13.608.208.726	11.923.940.867

Mutasi cadangan penurunan nilai adalah sebagai berikut :

	30 September 2022	31 Desember 2021
Saldo awal	(652.414.407)	(464.965.682)
Penambahan cadangan kerugian tahun berjalan	-	(187.448.725)
Saldo akhir periode	(652.414.407)	(652.414.407)

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PIUTANG NON-USAHA (lanjutan)

Rincian transaksi dan saldo dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 21.

Piutang non-usaha - pihak ketiga merupakan piutang atas tagihan sehubungan dengan kegiatan operasional Entitas Anak.

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Bangunan siap jual		
Park Residence	51.174.394.178	51.174.394.178
Palm Crown	38.593.875.334	38.593.875.334
Royal Palm	37.507.132.334	37.507.132.334
Bogor Valley	16.633.278.576	16.633.278.576
Palm Mansion	7.870.576.697	7.870.576.697
Gateway Ciledug	300.805.887	300.805.887
Sub-jumlah	<u>152.080.063.006</u>	<u>152.080.063.006</u>
Bangunan dalam penyelesaian		
Pluit Sea View	623.108.770.532	614.071.076.371
Gateway Pasteur	213.089.211.840	225.262.491.114
Bekasi Town Square	276.367.962.403	275.896.459.991
Casablanca East Residence	114.965.606.857	114.073.343.900
Paradise Mansion	402.791.542.326	379.665.422.177
Foresque Residence	354.612.818.125	354.596.541.225
Hotel at Jl. Arjuna	118.842.640.899	118.537.831.829
Palm Blossom	81.936.119.687	53.106.747.718
Park Residence	-	34.573.191.717
Royal Palm	18.323.111.006	17.283.840.071
CBD Palm	53.510.682.285	48.944.368.965
The Palm 3 Residence	120.480.715.624	101.013.150.802
Hotel Kediri	11.831.613.574	11.831.613.574
Apartemen @ Juanda	9.351.425.471	9.276.845.801
Sub-jumlah	<u>2.399.212.220.629</u>	<u>2.358.132.925.255</u>
Hotel		
Peralatan dan perlengkapan hotel	383.073.064	273.527.065
Makanan dan minuman	84.875.242	68.116.291
Sub-jumlah	<u>467.948.306</u>	<u>341.643.356</u>
Persediaan barang hadiah	3.250.000	16.475.450
Jumlah	<u><u>2.551.763.481.941</u></u>	<u><u>2.510.571.107.067</u></u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Persediaan Bangunan-siap jual

Mutasi persediaan bangunan siap jual “Proyek Park Residence, Palm Crown, Royal Palm, Hotel Bogor Valley, Palm Mansion, Gateway Ciledug adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal	152.080.063.006	27.443.075.655
Penambahan:		
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	-	-
	-	153.778.586.400
		-
Pengurangan:		
Reklasifikasi ke beban pokok pendapatan	-	(29.141.599.049)
Reklasifikasi ke beban lain-lain	-	-
Saldo akhir	<u>152.080.063.006</u>	<u>152.080.063.006</u>

Bangunan Dalam Penyelesaian

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan atas bangunan yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek yang bersangkutan.

Mutasi persediaan bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal	2.358.132.925.255	2.570.554.565.649
Penambahan:		
Penyesuaian sehubungan dengan penerapan PSAK No. 72	-	-
Biaya keperluan proyek	67.680.427.564	125.137.173.096
Reklasifikasi dari persediaan tidak lancar	-	-
Pengurangan:		
Reklasifikasi ke bangunan siap jual		(153.778.586.400)
Reklasifikasi ke beban pokok pendapatan	(26.601.132.190)	(183.780.227.090)
Saldo akhir	<u>2.399.212.220.629</u>	<u>2.358.132.925.255</u>

PT Satwika Permai Indah (SPI), Entitas Anak dari BGS

Akun ini merupakan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan Proyek Paradise Mansion, Palm Blossom, CBD Palm, Royal Palm, Taman Surya 6 dan Palm Crown.

Nilai bangunan dalam penyelesaian tersebut adalah sebesar Rp691.707.433.847 dan Rp533.573.570.648 masing-masing pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

SPI mengasuransikan proyek Apartement “Paradisen Mansion” kepada PT Asuransi Binagriya Upakara terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing adalah sebesar Rp. 140.250.000.000 dan Rp93.500.000.000 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan Dalam Penyelesaian (lanjutan)

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari GAP

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan Proyek Pluit Sea View. Nilai bangunan dalam penyelesaian tersebut adalah sebesar Rp623.108.770.532 dan Rp614.071.076.371 masing-masing pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

BBP mengasuransikan proyek konstruksi Apartemen dan kios Proyek Pluit Sea View dan gedung parkir kepada PT Binagriya General Insurance terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya sebesar Rp.214.107.690.000 pada tanggal 30 september 2022 dan 31 Desember 2021.

Manajemen BBP berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

PT Binakarya Agung Propertindo (BAP), Entitas Anak dari GAP

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan untuk Proyek Casablanca East Residence sebesar Rp114.965.606.857 dan Rp114.073.343.900 masing-masing pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021

PT Binakarya Makmur Abadi (BMA), Entitas Anak dari GAP

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan Proyek Apartemen @ Juanda. Nilai bangunan dalam penyelesaian tersebut adalah sebesar Rp9.351.425.471 dan Rp9.276.845.801 masing-masing pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

PT Prasetya Agung Cipta Abadi (PACA) Entitas Anak dari BMS

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan Proyek Apartemen Gateway Pasteur. Nilai bangunan dalam penyelesaian tersebut adalah sebesar Rp213.089.211.840 dan Rp225.262.491.114 masing-masing pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

PACA mengasuransikan proyek konstruksi Apartemen Gateway Pasteur dan bangunan kantor kepada PT Arthagraha General Insurance terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing sebesar Rp800.000.000.000 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari BAPA

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan biaya perolehan bangunan untuk Proyek Bekasi Town Square sebesar Rp276.367.962.403 dan Rp275.896.459.991 masing-masing pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan Dalam Penyelesaian (lanjutan)

PT Griya Karunia Sejahtera (GKS), Entitas Anak dari SPI

Akun ini merupakan biaya pengurusan untuk bangunan dalam penyelesaian atas proyek Foresque Residence yang terletak di Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan.

GKS mengasuransikan proyek Foresque Residence kepada PT Asuransi FPG Indonesia terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya sebesar Rp. 400.000.000.000 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 biaya yang telah dikeluarkan untuk proyek ini masing-masing sebesar Rp354.612.818.125 dan Rp354.596.541.225

PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP), Entitas Anak dari BBP

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan biaya perolehan bangunan untuk Proyek Hotel Arjuna Legian Bali sebesar Rp118.842.640.899 dan Rp118.537.831.829 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

BJP mengasuransikan proyek Hotel Arjuna Legian Bali kepada PT Asuransi Binagriya Upakarya terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing adalah sebesar Rp.126.945.000.000 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

PT Binakarya Makmur Sentosa (BMST), Entitas Anak dari BBP

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan biaya perolehan bangunan untuk Proyek Hotel Kediri Bali sebesar Rp11.831.613.574 dan Rp11.831.613.574 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021

PT Mitragama Inti Perkasa (MIP), Entitas Anak dari Entitas Induk

Akun ini merupakan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan Proyek The Palm 3 Residence. Nilai bangunan dalam penyelesaian tersebut masing-masing adalah sebesar Rp120.480.715.624 dan Rp101.013.150.802 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

Persediaan Hotel

	30 September 2022	31 Desember 2021
Makanan dan minuman	84.875.242	68.116.291
Peralatan Hotel	383.073.064	273.527.065
Jumlah	467.948.306	341.643.356

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

Bangunan Dalam Penyelesaian (lanjutan)

Aset Tidak Lancar

Merupakan aset real estate yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut :

	30 September 2022	31 Desember 2021
Entitas Anak		
Tanah yang sedang dikembangkan		
Dhayana Pura Hotel	49.866.686.800	49.866.686.800
Sub-jumlah	49.866.686.800	49.866.686.800
Bangunan dalam penyelesaian		
Dhayana Pura Hotel	4.214.833.625	4.214.833.625
Sub-jumlah	4.214.833.625	4.214.833.625
Jumlah	54.081.520.425	54.081.520.425

Persediaan Tanah Yang Sedang Dikembangkan

PT Karya Cipta Makmur Abadi (KCMA), Entitas Anak dari BCB

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, tanah yang sedang dikembangkan masing-masing sebesar Rp49.866.686.800 merupakan biaya-biaya sehubungan dengan pembebasan lahan dan perizinan atas tanah. Persediaan tanah milik KCMA yang sedang dikembangkan untuk Proyek Dhayana Pura Hotel adalah seluas 12.970 m² yang terletak di Seminyak, Bali. KCMA menjalankan usaha kerja sama kontrak bagi keuntungan dalam rangka pembangunan hotel.

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan biaya perolehan bangunan untuk Proyek Dhayana Pura Hotel sebesar Rp4.214.833.625 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

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

Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut di atas cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas persediaan yang dipertanggungjawabkan tersebut.

Grup melakukan peninjauan berkala atas jumlah tercatat persediaan, untuk memastikan bahwa jumlah tercatatnya tidak melebihi nilai wajar atau nilai realisasi neto. Manajemen Grup berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan, sehingga tidak perlu dibentuk penyisihan berkaitan dengan hal tersebut.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Uang Muka		
Pembelian tanah	67.208.693.239	67.208.693.239
Hak pakai atas hak tanah	28.483.800.000	28.483.800.000
Proyek	7.588.549.095	9.182.276.665
Lain-lain	5.129.736.493	1.721.972.170
Sub-jumlah	108.410.778.827	106.596.742.074
Beban dibayar di muka		
Bunga dari anjak piutang	10.637.135.799	14.013.147.348
Sewa	-	-
Asuransi	422.303.650	429.828.216
Lain-lain	154.528.416	35.775.000
Sub-jumlah	11.213.967.865	14.478.750.564
Jumlah	119.624.746.692	121.075.492.638
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	23.932.253.453	25.382.999.399
Uang muka dan biaya dibayar di muka setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	95.692.493.239	95.692.493.239

Uang Muka Pembelian Tanah

PT Mitraagama Intiperkasa (MIP), Entitas Anak dari Entitas Induk

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka untuk pembelian tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bekasi, Kecamatan Setu, Desa Cijengkol dan Lubang Buaya dengan luas 16,25 Hektar.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, uang muka pembelian tanah masing-masing sebesar Rp41.712.576.686 dan Rp41.712.576.686

PT Binakarya Sakti Perkasa (BSP), Entitas Anak dari Entitas Induk

Uang muka pembelian tanah merupakan uang muka untuk pembelian tanah yang terletak di Provinsi Kalimantan Timur, Kota Samarinda, Kecamatan Samarinda Utara, Kelurahan Sempaja .

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, uang muka pembelian tanah masing-masing sebesar Rp25.496.116.553.

Uang Muka Hak Pakai atas Hak atas Tanah

PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP), Entitas Anak dari BBP

Akun ini merupakan uang muka untuk perpanjangan hak pakai atas hak atas tanah. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo uang muka hak pakai atas hak atas tanah masing-masing sebesar Rp28.483.800.000 (Catatan 9).

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA (lanjutan)

Uang Muka Proyek

PT Binakarya Citra Buana (BCB), Entitas Anak dari Entitas Induk

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan Proyek Bogor Valley yang terletak di Jalan K.H. Sholeh Iskandar, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo uang muka proyek masing-masing sebesar Rp - dan Rp1.054.573.972

PT Satwika Permai Indah (SPI), Entitas Anak dari BGS

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan Park Residence, Royal Palm, CBD Lotte Mart, Palm Mansion dan Paradise Mansion yang terletak di Jakarta Barat. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, masing-masing saldo uang muka proyek adalah sebesar Rp - dan Rp.250.000.000.

PT Triputri Natatama (TN), Entitas anak BAPA

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan Proyek Bekasi Town Square seluas 97.320 m² yang terletak di Jalan Cut Mutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Jawa Barat.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo uang muka proyek masing-masing sebesar Rp - dan Rp131.731.993.

PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP), Entitas Anak dari BBP

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan untuk Proyek Hotel Arjuna Legian Bali. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo uang muka proyek masing-masing sebesar Rp5.281.968.845 dan Rp4.708.114.545.

PT Mitraqama Inti Perkasa (MIP), Entitas Anak dari Perusahaan

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan untuk proyek. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo uang muka proyek adalah sebesar Rp588.355.816 dan Rp396.670.000

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari Entitas Induk

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan untuk Proyek. Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, masing-masing saldo uang muka proyek adalah sebesar Rp451.002.284 dan Rp259.088.948.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

9. HAK PAKAI ATAS HAK ATAS TANAH

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2022	31 Desember 2021
Harga perolehan	9.016.200.000	9.016.200.000
Akumulasi amortisasi	(2.329.185.000)	(2.103.780.000)
Nilai buku neto	6.687.015.000	6.912.420.000
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	300.540.000	300.540.000
Hak pakai atas hak atas tanah - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	6.386.475.000	6.611.880.000

PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP), Entitas Anak dari BBP

Akun ini merupakan biaya pakai hak atas tanah sekitar 3.900 m² yang berlokasi di Kabupaten Badung, Bali, berdasarkan akta notaris BF. Harry Prastawa, S.H., No. 18 tanggal 13 Desember 2012, yang diperoleh dari Agung Ngurah Sudarsana dan Agung Ngurah Surya Kencana pihak ketiga.

Berdasarkan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas Hak Milik No. 111/2014 tanggal 23 Desember 2014, Perusahaan memperoleh HGB atas Hak Milik.

Jangka waktu dimulai pada tanggal 23 Desember 2014 untuk jangka waktu 30 tahun dan berakhir pada tanggal 23 Desember 2044. Nilai perolehan tersebut sebesar Rp9.016.200.000.

10. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI

Akun ini terdiri dari:

30 September 2022					
	Harga Perolehan/ Acquisition Cost	Akumulasi Rugi Entitas Asosiasi/ Accumulated Loss of Associates	Penjualan Investasi/ Sale of Investment	Nilai investasi/ Investment Value	Persentase Kepemilikan saham/ Percentage of Share Ownership
PT Binakarya Prima Lestari*)	10.000.000.000	(4.810.393.084)	-	5.189.606.916	40,00%
PT Palembang Indah Permai*)	4.500.000.000	(1.484.485.260)	-	3.015.514.740	45,00%
Jumlah	14.500.000.000	(6.294.878.344)	-	8.205.121.656	
31 Desember 2021					
	Harga Perolehan/ Acquisition Cost	Akumulasi Rugi Entitas Asosiasi/ Accumulated Loss of Associates	Penjualan Investasi/ Sale of Investment	Nilai investasi/ Investment Value	Persentase Kepemilikan saham/ Percentage of Share Ownership
PT Binakarya Prima Lestari*)	10.000.000.000	(4.025.741.960)	-	5.974.258.040	40,00%
PT Palembang Indah Permai*)	4.500.000.000	(1.222.325.533)	-	3.277.674.467	45,00%
Jumlah	14.500.000.000	(5.248.067.493)	-	9.251.932.507	

*) Merupakan investasi saham milik PT Satwika Palembang Indah (SPI), Entitas Anak dari BGS.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

10. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)

Mutasi akumulasi laba pada Entitas Asosiasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2022	31 Desember 2021
Saldo awal	(5.248.067.493)	(12.107.185.424)
Deviden		(4.500.000.000)
Perubahan tahun berjalan bagian laba neto entitas anak kepemilikan langsung	(1.046.810.851)	11.359.117.931
Saldo akhir	(6.294.878.344)	(5.248.067.493)

11. UANG MUKA INVESTASI

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, akun ini merupakan uang muka investasi saham pada PT Binakarya Cipta Abadi sebesar Rp19.488.888.889.

12. ASET TETAP

Aset tetap terdiri dari:

30 September 2022	Saldo awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Reklasifikasi/	Saldo Akhir/
<u>Harga perolehan</u>					
Tanah	655.824.236	-	-	-	655.824.236
Bangunan dan prasarana	223.609.117.154	68.679.750	-	-	223.742.796.904
Kendaraan	11.461.866.451	13.708.559	1.585.000.000	-	9.890.575.010
Peralatan	34.942.446.487	584.901.309	9.850.000	-	35.452.497.796
Jumlah	270.669.254.328	667.289.618	1.594.850.000	-	269.741.693.946
<u>Akumulasi penyusutan</u>					
Bangunan dan prasarana	65.965.145.578	8.248.309.554	-	-	74.213.455.132
Kendaraan	10.604.753.270	447.802.771	1.585.000.000	-	9.467.556.041
Peralatan	35.139.776.447	498.721.184	9.850.000	-	35.628.647.631
Jumlah	111.709.675.295	9.194.833.509	1.594.850.000	-	119.309.658.804
Nilai buku neto	158.959.579.033				150.432.035.142
31 Desember 2021	Saldo awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Reklasifikasi/	Saldo Akhir/
<u>Harga perolehan</u>					
Tanah	655.824.236	-	-	-	655.824.236
Bangunan dan prasarana	223.609.117.154	-	-	-	223.609.117.154
Kendaraan	12.147.783.724	-	(685.917.273)	-	11.461.866.451
Peralatan	34.840.916.887	128.966.600	(27.437.000)	-	34.942.446.487
Jumlah	271.253.642.001	128.966.600	(713.354.273)	-	270.669.254.328

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

12. ASET TETAP (lanjutan)

<u>Akumulasi penyusutan</u>					
Bangunan dan prasarana	54.976.142.501	10.989.003.077	-	-	65.965.145.578
Kendaraan	10.164.945.081	941.564.308	501.756.119	-	10.604.753.270
Peralatan	34.157.840.595	1.014.223.666	32.287.814	-	35.139.776.447
Jumlah	99.298.928.177	12.944.791.051	534.043.933	-	111.709.675.295
Nilai buku neto	171.954.713.824				158.959.579.033

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp9.194.833.509 dan Rp12.944.791.051 dibebankan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 27)

Grup mengasuransikan aset tetap terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing adalah sebesar Rp214.427.100.000 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan untuk seluruh aset tetap tersebut di atas adalah cukup untuk menutupi seluruh kemungkinan risiko atas aset yang dipertanggungkan

Berdasarkan penelaahan atas jumlah aset yang dapat diperoleh kembali, Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mungkin menimbulkan indikasi penurunan nilai aset tetap masing-masing pada tanggal-tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021.

13. UTANG USAHA

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
PT Utama Karya	1.788.471.240	1.788.471.240
PT Petra Nusa Kencana	4.527.933.960	4.527.933.960
PT Graha Perkasa Abadi	7.501.544.506	7.501.544.506
PT Recta Construction	1.602.385.051	1.602.385.051
PT Triadi Casa Recta	747.327.791	568.487.403
PT Hampan Daya Cipta Infinity	123.803.240	495.206.240
PT Surya Mandiri Sarana	1.125.112.997	70.137.701
PT Waringin Megah	3.666.983.525	4.598.515.895
PT Hardi Agung Perkasa	322.726.625	493.775.691
PT Sapta Kencana Kharisma	359.965.426	359.965.426
Lain-lain (dibawah Rp.300.000.000)	4.890.124.951	3.896.382.467
Jumlah	26.656.379.312	25.902.805.580

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, semua utang usaha merupakan utang Grup kepada kontraktor dan konsumen dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. UTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Liabilitas Jangka Pendek		
<u>Pihak berelasi</u>		
PT Binakarya Mandiri Jaya	31.724.619.558	31.724.619.558
PT Bangun Cipta Karya Perkasa	5.001.427.834	5.712.570.133
Budianto Halim	25.600.537.850	13.300.537.850
Jo Binakarya Alty Investindo	5.419.515.152	5.419.515.152
PT Binakarya Sejahtera Utama	1.770.000.000	1.770.000.000
PT Sarana Jaya Abadi	1.575.000.000	1.575.000.000
Willy Yonathan	1.375.000.000	1.375.000.000
Liliana Setiawan	21.183.837.850	8.113.837.850
Rudy Susanto	1.050.000.000	1.050.000.000
PT Binakarya Kreasindo Utama	1.208.000.000	1.208.000.000
Lain-lain (di bawah Rp.1.000.000.000)	4.091.090.148	2.312.863.882
	<hr/>	<hr/>
Sub – Jumlah	99.999.028.392	73.561.944.425
<u>Pihak ketiga</u>		
Utang anjak piutang		
PT Bank Artha Graha International Tbk	30.815.093.022	42.110.906.329
Jossy Widyantara	1.500.000.000	1.500.000.000
Prajitno Sugondo	1.776.000.000	1.776.000.000
PT Deloitte Konsultan Indonesia	-	1.747.953.113
PT Griya Jaya Persada	3.999.000.000	6.045.000.000
PT Inaka Sukses Kelola Property	5.000.000.000	5.000.000.000
Lain-lain (dibawah Rp.1.000.000.000)	41.519.531.820	39.670.703.232
	<hr/>	<hr/>
Sub - Jumlah	84.609.624.842	97.850.562.674
Liabilitas Jangka Panjang		
	<u>30 Juni 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Pihak Berelasi</u>		
PT Binakarya Mandiri Jaya	5.456.115.000	5.456.115.000
PT Alty Investindo	2.350.000.000	2.350.000.000
Rudy Susanto	2.000.000.000	2.000.000.000
Jo Binakarya Alty Investindo	2.050.000.000	2.650.000.000
Haryanto Limin Loamayer	1.250.000.000	1.000.000.000
PT Binakarya Cahaya Mulia	4.271.106.923	4.685.946.923
Sintawati Halim	1.000.000.000	1.000.000.000
Budianto Halim	4.377.213.000	9.526.773.000
Lain-lain (dibawah Rp.1.000.000.000)	2.482.954.548	3.232.954.548
	<hr/>	<hr/>
Sub-jumlah	25.237.389.471	31.901.789.471
	<hr/>	<hr/>
Jumlah	209.846.042.705	203.314.296.570

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. UTANG NON-USAHA (lanjutan)

Utang Anjak Piutang

PT Binakarya Agung Propertindo (BAP), Entitas Anak dari GAP

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI)

Pencairan Tahap VIII

Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Atas Tagihan No. 12 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 13 dari Notaris Herlina Tobing Manullang, S.H., tanggal 18 Juli 2016, BAP melakukan penjualan Hak Atas Tagihan terhadap 34 unit Apartemen Cassablanca East Residences dan jatuh tempo pada tanggal 1 Januari 2021.

Atas transaksi penjualan ini, BAP ditunjuk sebagai Agen Penagih dari BAGI yang berkewajiban untuk melakukan penagihan kepada konsumen atas tagihan yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih lalu menyetorkan seluruh pembayaran dari para konsumen kepada BAGI.

Penunjukkan BAP sebagai Agen Penagih tercantum dalam Akta Perjanjian Keagenan No. 14 dari Notaris Herlina Tobing Manullang, S.H., tanggal 18 Juli 2016. Jangka waktu Perjanjian Keagenan ini adalah sampai dengan seluruh tagihan dari konsumen terbayar lunas.

Saldo utang anjak piutang tahap VIII telah dilunasi pada tanggal 1 Januari 2021.

Pencairan Tahap IX

Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Atas Tagihan No. 17 dan Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan No. 18 dari Notaris Herlina Tobing Manullang, S.H., tanggal 6 Oktober 2016, BAP melakukan penjualan Hak Atas Tagihan terhadap 20 unit Apartemen Kios Cassablanca East Residences dan jatuh tempo pada tanggal 1 Juni 2021.

Atas transaksi penjualan ini, BAP ditunjuk sebagai Agen Penagih dari BAGI yang berkewajiban untuk melakukan penagihan kepada konsumen atas tagihan yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih lalu menyetorkan seluruh pembayaran dari para konsumen kepada BAGI.

Penunjukkan BAP sebagai Agen Penagih tercantum dalam Akta Perjanjian Keagenan No. 19 dari Notaris Herlina Tobing Manullang, S.H., tanggal 6 Oktober 2016. Jangka waktu Perjanjian Keagenan ini adalah sampai dengan seluruh tagihan dari konsumen terbayar lunas.

Saldo utang anjak piutang tahap IX telah dilunasi pada tanggal 1 Juni 2021.

Pencairan Tahap X

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. SK/263/BAGI-MADUHARCO/III/2017 tanggal 9 Maret 2017, BAP menerima pencairan anjak piutang untuk tahap kesepuluh atas piutang penjualan 12 unit Satuan Apartemen Kios Cassablanca East Residences sebesar Rp4.968.356.400 dan jatuh tempo pada tanggal Januari 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo pinjaman adalah sebesar Rp15.950.000.

Saldo utang anjak piutang telah dilunasi pada tanggal 11 Januari 2022.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. UTANG NON-USAHA (lanjutan)

Utang Anjak Piutang (lanjutan)

PT Satwika Permai Indah (SPI), Entitas Anak dari BGS

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI)

Pencairan Tahap XXIV

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. SK/0046/JKT-KPO/V/2019 tanggal 21 Mei 2019, SPI menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 24 (dua puluh empat) dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI) atas hak tagih atas penjualan rumah yang dimiliki oleh SPI sebesar Rp40.290.624.254 dengan jatuh tempo pada bulan Februari 2024

Pencairan Tahap XXVII

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. SK/0048/JKT-KPO/IX/2019 tanggal 23 September 2019, SPI menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 27 (dua puluh tujuh) dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI) atas hak tagih atas penjualan rumah yang dimiliki oleh SPI sebesar Rp22.778.107.670 dengan jatuh tempo pada bulan Maret 2024.

Pencairan Tahap XXVIII

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. SK/0041/JKT-KPO/X/2019 tanggal 29 Oktober 2019, SPI menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 28 (dua puluh delapan) dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI) atas hak tagih atas penjualan rumah yang dimiliki oleh SPI sebesar Rp10.539.764.384 dengan jatuh tempo pada bulan September 2024.

Pencairan Tahap XXIX

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. SK/0051/JKT-KPO/XI/2019 tanggal 26 November 2019, SPI menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 29 (dua puluh sembilan) dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI) atas hak tagih atas penjualan rumah yang dimiliki oleh SPI sebesar Rp31.212.176.000 dengan jatuh tempo pada bulan Oktober 2024.

Pencairan Tahap XXX

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. SK/0067/JKT-KPO/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019, SPI menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 30 (tiga puluh sembilan) dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI) atas hak tagih atas penjualan rumah yang dimiliki oleh SPI sebesar Rp36.801.800.500 dengan jatuh tempo pada bulan November 2024.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman masing-masing adalah sebesar Rp 30.704.581.242 dan Rp41.720.331.132.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. UTANG NON-USAHA (lanjutan)

Utang Anjak Piutang (lanjutan)

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari GAP

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI)

Pencairan Tahap VIII

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. JKT/PI/OL/010/IV/2016 tanggal 22 April 2016, BBP menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 8 (delapan) atas piutang penjualan 64 unit Apartemen dan 11 unit Kios Pluit Sea View dengan jatuh tempo pada November 2020.

Saldo utang anjak piutang tahap VIII telah dilunasi pada tanggal 13 Januari 2021.

Pencairan Tahap IX

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. JKT/PI/OL/015/VI/2016 tanggal 14 Juni 2016, BBP menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 9 (sembilan) atas piutang penjualan 33 unit Apartemen dan 3 unit Kios Pluit Sea View dengan jatuh tempo pada Mei 2021.

Pencairan Tahap X

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. JKT/PI/OL/019/X/2016 tanggal 24 Oktober 2016, BBP menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 10 (sepuluh) atas piutang penjualan 19 unit Apartemen dan 4 unit Kios Pluit Sea View dengan jatuh tempo pada April 2021.

Pencairan Tahap XII

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. SK/130/BAGI-PURI/III/2017 tanggal 7 Maret 2017, BBP menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 12 (dua belas) atas piutang penjualan 7 unit Apartemen dan 2 unit Kios Pluit Sea View sebesar Rp4.338.477.500 dengan jatuh tempo pada Desember 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo pinjaman adalah sebesar Rp45.195.582.

Saldo utang anjak piutang telah dilunasi pada tanggal 12 Januari 2022

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari BAPA

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk

Pencairan Tahap IV

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. JKT/PI/OL/001-A/XII/2018 tanggal 6 Desember 2018, TN menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 4 (empat) atas piutang penjualan 16 Unit Apartemen Bekasi Town Square dengan jatuh tempo pada tanggal 1 Desember 2023.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. UTANG NON-USAHA (lanjutan)

Utang Anjak Piutang (lanjutan)

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari BAPA (lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (lanjutan)

Pencairan Tahap V

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. JKT/PI/OL/003/III/2019 tanggal 25 Maret 2019, TN menerima pencairan anjak piutang untuk tahap 5 (lima) atas piutang penjualan 14 Unit Apartemen Bekasi Town Square dengan jatuh tempo pada tanggal 25 Juli 2022.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman masing-masing adalah sebesar Rp110.511.780 dan Rp329.429.615.

PT Griya Karunia Sejahtera, Entitas Anak dari SPI

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI)

Pencairan Tahap III

Berdasarkan Surat Pencairan Anjak Piutang No. JKT/PI/OL/020/XI/2016 tanggal 9 November 2016, GKS menerima pencairan anjak piutang dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI) untuk tahap ke 3 (tiga) atas piutang penjualan 54 Unit Apartemen Foresquare Residences sebesar Rp22.581.851.172 dengan jatuh tempo pada bulan Februari 2021.

Saldo utang anjak piutang tahap III telah dilunasi pada tanggal 3 Februari 2021

15. PINJAMAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2022	31 Desember 2021
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	892.493.527.990	936.791.791.146
PT Bank Nationalnobu Tbk	78.583.420.001	79.314.581.657
PT Bank DKI	29.865.069.425	29.865.069.425
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	12.205.295.068	12.210.688.513
PT Bank KEB Hana Indonesia	22.986.492.621	26.620.797.701
Jumlah	1.036.133.805.105	1.084.802.928.442
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	369.000.000	154.900.000.000
PT Bank DKI	9.000.000.000	9.000.000.000
PT Bank KEB Hana Indonesia	6.024.869.975	10.285.596.732
PT Bank Nationalnobu Tbk	1.650.000.000	18.868.409.061
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	12.205.295.068	-
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	29.249.169.043	193.054.005.793
Saldo bagian jangka panjang pinjaman bank	1.006.884.640.062	891.748.922.649

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak

PT Binakarya Agung Propertindo (BAP), Entitas anak dari GAP

PT Bank KEB Hana Indonesia (HANA)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 66 tanggal 19 Oktober 2017, sebagaimana telah diubah berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit Restruktur Fasilitas Kredit tanggal 20 April 2020 No 32/010/SPPK/IV/2020, BAP memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja dari HANA untuk pembiayaan kembali Apartemen Casablanca East Residence dengan jumlah kredit maksimum sebesar Rp30.000.000.000.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No. 32/010/SPPK/IV/2020 tanggal 20 April 2020, HANA menyetujui permohonan restrukturisasi atas fasilitas Kredit Modal Kerja (*Investment Loan 1* dan *Investment Loan 2*) dengan jumlah saldo pinjaman masing-masing adalah sebesar Rp7.696.119.586 dan Rp3.986.987.021. Pinjaman ini jatuh tempo masing-masing pada tanggal 23 Oktober 2021 dan 23 Maret 2021 dengan *grace periode* selama 12 bulan sejak April 2020.

Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 12,5% per tahun. Pinjaman ini berlaku untuk jangka waktu 5 tahun sejak penandatanganan akta hingga 23 Oktober 2022. Perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan Bank.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No. 020/SPPK/Combank 2/III/2021 tanggal 25 Maret 2021, HANA menyetujui permohonan restrukturisasi ke-2 atas fasilitas Kredit Modal Kerja (*Investment Loan 1* dan *Investment Loan 2*) dengan jumlah saldo pinjaman masing-masing adalah sebesar Rp7.757.762.188 dan Rp3.986.987.020. Pinjaman ini jatuh tempo masing-masing pada tanggal 23 Oktober 2024 dan 23 September 2022. Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 11,75% per tahun.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas perbankan, Fasilitas ini dijamin dengan, antara lain, sebagai berikut:

- i. Sertifikat HGB No. 06849/Pondok Bambu sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18 Agustus 2014, No. 00203/2014, seluas 4.371m²;
- ii. Sertifikat HGB No. 06790/Pondok Bambu sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 28 November 2013 No. 00141/Pondok Bambu/2013, seluas 6.741m²;
- iii. Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit-unit Apartemen yang dibiayai oleh bank.

Selama seluruh utang yang timbul atas perjanjian ini belum dinyatakan lunas oleh Bank HANA, maka tanpa persetujuan tertulis dari Bank HANA, BAP dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengubah bentuk atau status hukum BAP;
2. Merubah anggaran dasar dan pengurus BAP;
3. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, kecuali kepada karyawan BAP atau anak perusahaan atau jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka kegiatan usaha sehari-hari;
4. Mengajukan permohonan pailit;

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut masing-masing adalah sebesar Rp1.964.602.521 dan Rp5.598.907.601

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Satwika Permai Indah (SPI), Entitas Anak dari BGS

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 43 dari Notaris Siswadi, S.H., tanggal 26 September 2014, SPI memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Konstruksi dari BTN melalui Surat Persetujuan Permohonan Kredit (SP2K) tanggal 26 September 2014 No. 632/S/Bks.Ut/HCLU/IX/2014 untuk keperluan pembangunan proyek Apartemen Paradise Mansion beserta sarana dan prasarana, yang berlokasi di Jalan Satu Maret, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, Jakarta. Dan berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit No. 8 tanggal 29 September 2017.

Jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp275.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,5% per tahun. Jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 60 (enam puluh) bulan dan jatuh tempo pada tanggal 26 September 2021.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit No. 97/S/CMBD/CLMR/XII/ 2021 tanggal 21 Februari 2021, BTN menyetujui permohonan restrukturisasi kredit konstruksi atas fasilitas pembiayaan KYG Proyek Apartemen Paradise Mansion dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp275.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 9,75% per tahun dan jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 24 (dua puluh empat) bulan dan jatuh tempo pada tanggal 26 Desember 2026.

Jaminan yang diberikan SPI atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

1. Tanah berikut bangunan yang berdiri yang ada maupun yang akan ada diatas lahan lokasi proyek Apartemen Paradise Mansion, yang terletak di Jalan Satu Maret, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat, dengan bukti kepemilikan berupa pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12407/Pegadungan seluas lebih kurang 22.358 m²;
2. Jaminan Perusahaan dari PT Binakarya Graha Sentosa;
3. *Standing Instruction* (SI);
4. *Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit-unit rumah/rumah kantor yang dibiayai oleh bank.

Selama seluruh hutang yang timbul atas perjanjian ini belum dinyatakan lunas oleh Bank BTN, maka tanpa persetujuan tertulis dari Bank BTN, SPI dilarang melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan pelaksanaan proyek tersebut, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikat diri sebagai penjamin dan atau menjamin harta;
3. Merubah anggaran dasar dan pengurus SPI;
4. Mengajukan permohonan pailit;
5. Melakukan *merger* atau akuisisi;
6. Melunasi utang kepada pemegang saham;
7. Menyewakan SPI kepada pihak ketiga;
8. Membagi deviden SPI; dan
9. Memindahtangankan proyek dalam bentuk apapun atau dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut adalah sebesar Rp168.000.000.000.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Satwika Permai Indah (SPI) (lanjutan)

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 125 dari Notaris Edison Jingga, S.H., tanggal 20 Desember 2013, SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) dari NOBU untuk pembangunan Waterpark "Palmbay Waterpark" sebesar Rp20.000.000.000. Tingkat suku bunga fasilitas kredit tersebut sebesar 12% per tahun dan provisi sebesar 0,25% per tahun. Jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 60 bulan dan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2018.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin dengan:

1. Sebidang tanah seluas 1.375m², Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 13162/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. C0380/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat; dan
2. Sebidang tanah seluas 4.900m², SHGB No. 13493/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 7 Juni 2012 No. 00106/2012 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 188 dari Notaris Edison Jingga, S.H., tanggal 27 Februari 2014, SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran - 2 (PTA-2) dari NOBU untuk pembangunan Waterpark "Palmbay Waterpark" sebesar Rp10.000.000.000. Tingkat suku bunga fasilitas kredit tersebut sebesar 12% per tahun dan provisi sebesar 0,25% per tahun.

Jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 60 bulan dan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2018.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin dengan:

1. Sebidang tanah seluas 1.349m², SHGB No. 13159/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00377/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat;
2. Sebidang tanah seluas 305m², SHGB No. 13165/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00374/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat.
3. Sebidang tanah seluas 1.085m², SHGB No. 13164/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00382/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 61 dari Notaris Edison Jingga, S.H., tanggal 7 Agustus 2015, SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp6.000.000.000, Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) sebesar Rp20.000.000.000 dan Pinjaman Tetap Angsuran - 2 (PTA-2) sebesar Rp10.000.000.000 dari NOBU untuk cadangan modal kerja dan pembangunan Waterpark "Palmbay Waterpark".

Tingkat suku bunga fasilitas kredit tersebut sebesar 12,5% per tahun dan provisi sebesar 0,5% per tahun. Jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 60 (enam puluh) bulan dan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2018.

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit terdampak *Covid-19* No. 185/EXT/KP-PLS/IV/2020 tanggal 13 Agustus 2020, untuk fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-*On Demand* (PTA-OD), Fasilitas Tetap (PT) dan Fasilitas Tetap Angsuran 3 (PTA 3), SPI memperoleh penurunan suku bunga menjadi 10,5% per tahun dan pembebasan biaya penalti untuk pelunasan Sebagian atau seluruh fasilitas.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Satwika Permai Indah (SPI) (lanjutan)

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU) (lanjutan)

Berdasarkan perjanjian kredit No. 112/EXT/CL/ KP-PLS/III/2021 tanggal 22 Maret 2021, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit berupa fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-*On Demand* (PTA-OD), Fasilitas Tetap (PT) dan Fasilitas Tetap Angsuran 3 (PTA 3) dengan tingkat suku bunga masing-masing adalah sebesar 10,50% per tahun.

Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-*On Demand* (PTA-OD)

SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-*On Demand* (PTA-OD) dari NOBU untuk pembangunan "Palmbay Blossom", SPI memperoleh penambahan jangka waktu sampai dengan 17 Juli 2024.

SPI memperoleh perpanjangan atas fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-*On Demand* (PTA-OD) dari NOBU dengan jangka waktu sampai dengan 16 Maret 2025.

Pada tanggal 19 Maret 2021, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut adalah sebesar Rp26.000.000.000.

Fasilitas Pinjaman Tetap (PTA)

SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap, SPI memperoleh penambahan jangka waktu sampai dengan 18 Juli 2020.

SPI memperoleh perpanjangan atas fasilitas Pinjaman Tetap (PT) dari NOBU dengan jangka waktu sampai dengan 18 Juli 2021.

Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran 3 (PTA 3)

SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) dari NOBU untuk pembangunan Waterpark "Palmbay Waterpark", SPI memperoleh penambahan jangka waktu sampai dengan 8 Agustus 2021.

SPI memperoleh perpanjangan atas Pinjaman Tetap Angsuran 3 (PTA 3) dari NOBU dengan jangka waktu sampai dengan 8 Agustus 2021

Pada tanggal 19 Maret 2021, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut adalah sebesar Rp1.075.498.047.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas ini, SPI dilarang untuk:

1. Mengadakan *merger* dengan pihak lain;
2. Mendapat pinjaman dari pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain manapun termasuk kepada afiliasi SPI kecuali untuk usaha sehari-hari;
3. Mengadakan perubahan anggaran dasar perusahaan yang menyangkut pengunduran diri dan/atau memasukkan sekutu yang baru;
4. Melakukan pembagian deviden dan/atau saham bonus;
5. Melakukan transaksi dengan cara di luar praktik-praktik dan kebiasaan-kebiasaan dagang yang ada yang merugikan perusahaan sendiri;
6. Merubah kegiatan usaha atau merubah bentuk/status SPI atau bubar/dibubarkannya SPI; dan
7. Mengadakan investasi baru atau penyertaan pada suatu usaha.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Satwika Permai Indah (SPI) (lanjutan)

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU) (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 pinjaman dari fasilitas kredit tersebut masing-masing sebesar Rp44.218.838.344 dan Rp44.050.000.000 .

PT Binakarya Citra Buana (BCB), Entitas Anak dari Entitas Induk

PT Bank KEB Hana Indonesia

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 28/231/SPPK/PI/I/2016 tanggal 26 Januari 2016, BCB, memperoleh fasilitas Kredit *Investment Loan* dari HANA untuk pembiayaan kembali Hotel dengan jumlah kredit maksimum sebesar Rp40.000.000.000.

Fasilitas ini dikenakan bunga sebesar 13% per tahun. Pinjaman ini berlaku untuk jangka waktu 7 tahun sejak penandatanganan akta hingga Januari 2023. Perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan Bank.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas perbankan, Fasilitas ini dijamin dengan, antara lain, sebagai berikut:

1. Tanah dan bangunan Hotel Arnava (129 Unit Rental Condotel) yang berlokasi di Jalan Kyai Haji Sholeh Iskandar No. 5, Kelurahan Kedung Badak, Bogor sesuai dengan SHMASRS No. S37/Kedungbadak atas nama BCB, Entitas Anak;
2. Jaminan Perusahaan atas nama PT Binakarya Agung Propertindo; dan
3. Jaminan pribadi atas nama Go Hengky Setiawan dan Budianto Halim.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas ini, BCB dilarang untuk:

1. Merubah anggaran dasar dan susunan pengurus;
2. Penurunan modal yang telah disetor dan perubahan pemegang saham;

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit terdampak *Covid-19* No. 32/011/SPPK/IV/2020 tanggal 20 April 2020, untuk *Investment loan* (IL), BCB memperoleh penurunan suku bunga menjadi 12,75% per tahun dan penambahan jangka waktu kredit jatuh tempo sampai dengan tanggal 3 Februari 2024.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut masing-masing adalah sebesar Rp21.021.890.100.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari GAP

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah diaktakan pada tanggal 24 Oktober 2013 No. 21 di hadapan Notaris Gamal Wahidin, S.H., BBP telah mengadakan perjanjian kredit dengan BTN untuk pekerjaan konstruksi sebesar Rp190.000.000.000 yang akan digunakan untuk proyek pembangunan 3.596 unit apartemen "Pluit Sea View" yang terletak di Jalan Muara Baru, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 017, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara.

Perjanjian kredit sebesar Rp 190.000.000.000 yang diberikan oleh BTN telah digunakan sebesar Rp 57.000.000.000. Perjanjian kredit ini akan jatuh tempo 4 tahun, sampai dengan tanggal 24 Oktober 2017. Besarnya bunga yang dikenakan sebesar 12,50% per tahun (sewaktu-waktu dapat berubah sesuai dengan ketentuan BTN). Bunga dibayarkan setiap bulan dalam tenggang waktu mulai tanggal 26 sampai akhir bulan. Sanksi terhadap keterlambatan pembayaran bunga akan dikenakan denda sebesar 2% di atas suku bunga kredit bank yang berlaku.

Pencairan kredit dilakukan dengan cara penarikan pertama maksimum sampai dengan 30% dari maksimum kredit dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan dan siap didirikan bangunan.

Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur yang didukung oleh prestasi fisik di lapangan dan prestasi pemasaran, dengan menyerahkan legalitas proyek, yaitu blok *plan* yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang, Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan pemerintah daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk atas unit apartemen yang dibiayai konstruksinya oleh bank, Rekomendasi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), penanggulangan banjir, serta rekomendasi Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).

BBP wajib membayar provisi bank sebesar 1% dari plafon kredit dan dibayarkan sebelum akad kredit, selanjutnya dikenakan kembali pada waktu penggunaan sifat *revolving* yaitu sebesar 1% terhadap Rp 95.000.000.000.

Berdasarkan Surat No. 1374/S/JKK.UT/ CSMU/VI/2016 tanggal 23 Juni 2016, BBP memperoleh penambahan fasilitas kredit Sindikasi Proyek Apartemen Pluit Sea View dengan maksimal kredit sebesar Rp328.000.000.000 digunakan untuk penyelesaian pembangunan Unit Apartemen Pluit Sea View. Perjanjian ini berlaku selama 48 bulan dengan tingkat suku bunga sebesar 13,5% per tahun.

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Restrukturisasi Kredit No 1190/S/JKK.UT/BCLU/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020 Sisa Pokok Kredit Rp 256.000.000.000, untuk kredit konstruksi sindikasi untuk pembangunan 4 tower Apartemen Pluit Sea View, suku bunga 12.5% p.a, jangka waktu sampai dengan 27 Desember 2023.

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit terdampak *Covid-19* No. 961/S/JKK.UT/BSCU/IV/2021 tanggal 26 April 2021, untuk Proyek Apartemen Pluit Sea View, BBP memperoleh penambahan jangka waktu kredit selama 12 (dua belas) bulan atau jatuh tempo kredit sampai dengan tanggal 27 Desember 2024.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari GAP (lanjutan)

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

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin agunan kredit dengan:

- a. Agunan pokok berupa tanah lokasi proyek bangunan dan bangunan yang telah ada maupun yang akan berdiri di atas lahan Proyek Apartemen Pluit Sea View yang berlokasi di Jalan Muara Baru, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:
 - i. SHGB 6495/Penjaringan 11.917 m²
 - ii. SHGB 6488/Penjaringan 124 m²
 - iii. SHGB 6492/Penjaringan 2.409 m²
 - iv. SHGB 6500/Penjaringan 5.847 m²
 - v. SHGB 6489/Penjaringan 370 m²
 - vi. SHGB 6487/Penjaringan 294 m²
 - vii. SHGB 6499/Penjaringan 631 m²
 - viii. SHGB 6498/Penjaringan 234 m²
 - ix. SHGB 6491/Penjaringan 289 m²
 - x. SHGB 6490/Penjaringan 2.254 m²
 - xi. SHGB 6493/Penjaringan 5.602 m²
 - xii. SHGB 6496/Penjaringan 3.473 m²
 - xiii. SHGB 6497/Penjaringan 2.768 m²
 - xiv. SHGB 6501/Penjaringan 285 m²
 - xv. SHGB 6494/Penjaringan 355 m²
- b. Seluruh agunan dipastikan terpasang Hak Tanggungan sampai dengan kredit lunas;
- c. Hutang prestasi proyek dapat diselesaikan segera dan PT Binakarya Bangun Propertindo memuat komitmen tertulis akan menyelesaikan kekurangan prestasi proyek dengan menyampaikan sumber *self-financing* tersebut. (Informasi: Pencairan telah 100% dan biaya penyelesaian bangunan ±Rp163,9 Miliar setara dengan 12,82%);
- d. BTN KC Jakarta Kuningan memastikan hasil penjualan seluruh unit yang dibiayai dimonitor masuk ke Rekening *Virtual Account/ Escrow Account* PT Binakarya Bangun Propertindo di Bank BTN, seluruh *cash flow* hasil pendapatan penjualan dalam control dan pengawasan Bank BTN. Kekurangan pembayaran pokok ±Rp200 Miliar dari hasil penjualan unit agar ditagihkan oleh KC Jakarta Kuningan;
- e. BTN KC Jakarta Kuningan memastikan menjaga rasio RPC min > 100% dan rasio agunan > 130% selama jangka waktu kredit. Rasio DER wajib < 500% dan rasio modal < 10% selama jangka waktu kredit PT Binakarya Bangun Propertindo wajib menyetorkan modal jika diperlukan untuk memenuhi rasio *Financial Covenant* sesuai ketentuan Bank;
- f. Seluruh legalitas proyek (IMB, rekomendasi PDAM dan listrik) telah terbit sesuai ketentuan dan Dokumen Asli telah dalam penguasaan oleh Bank BTN;
- g. Rekapitulasi penjualan unit wajib dilaporkan kepada Bank BTN setiap bulan oleh Debitur dan Notaris yang ditunjuk Bank. KC Jakarta Kuningan wajib memverifikasi data tersebut untuk memastikan tingkat kecukupan sumber RPC sesuai perjanjian kredit;
- h. Proses restrukturisasi harus sesuai ketentuan yang berlaku dan memegang teguh prinsip *Good Corporate Governance*; dan
- i. Seluruh penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit, legalitas proyek dipastikan telah lengkap seluruhnya sesuai dengan compliance checklist *self-assessment* sesuai ketentuan Bank.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari GAP (lanjutan)

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

Terdapat pembatasan terhadap tindakan BBP dalam hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh BBP selama kredit belum lunas tanpa persetujuan dari BTN, antara lain:

- a. Memperoleh fasilitas kredit/kredit dari pihak/bank lain sehubungan dengan kredit proyek "Apartemen Pluit Sea View" kecuali pinjaman dari pemegang saham atau transaksi dagang yang lazim;
- b. Mengikat diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta perusahaan yang menjadi agunan atau proyek yang dibiayai Bank BTN;
- c. Merubah Anggaran Dasar Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus);
- d. Melakukan merger atau akuisisi;
- e. Membayar dividen perusahaan;
- f. Melunasi utang kepada pemegang saham, pengurus perusahaan atau pihak lain sebelum seluruh utang kepada Bank BTN Lunas;
- g. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga;
- h. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit
- i. Memindahtangankan perusahaan dan/atau proyek yang dibiayai Bank BTN dengan maksud dan tujuan apapun kepada pihak lain;
- j. Melakukan penjualan tunai (tunai keras atau bertahap) dan/atau KPA pada bank lain; dan
- k. Melakukan serah terima unit kepada konsumen tanpa melakukan pembayaran pokok kredit Bank.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman pinjaman bank masing-masing sebesar Rp. 255.764.000.000 dan Rp256.000.000.000.

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari BAPA

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk (BMI)

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 005/OL/EMB/VI/2016 tanggal 28 Juni 2016, TN memperoleh fasilitas kredit dari BMI berupa *Line Facility* AI Murabahah sebesar Rp25.000.000.000 digunakan untuk Investasi Penyelesaian Pembangunan Apartemen Lagoon Tower A Betos dan AI Qardh Wal Wakalah bil Ujroh sebesar Rp40.000.000.000 digunakan untuk Talangan atas piutang dan tangihan piutang pembeli Apartemen Lagoon Tower A Betos

Perjanjian ini berlaku selama 32 bulan dengan tingkat suku bunga sebesar 12,5% per tahun.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas perbankan, Fasilitas ini dijamin dengan, antara lain, sebagai berikut:

1. Tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3922/Margahayu atas nama TN, dengan luas tanah 97.320m² yang terletak di Jalan Cut Mutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat dengan nilai pasar Rp605.886.800.000 dengan APHT Rp81.250.000.000 atau *collateral coverage* 125%;
2. Fidusia tagihan piutang nasabah yang ditujukan dengan bukti pembelian dari *customer* TN senilai Rp81.250.000.000; dan
3. Jaminan Pribadi dari Budianto Halim, Go Hengky Setiawan, Leonardi Setiawan dan Suharta.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari BAPA

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk (BMI) (lanjutan)

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit terdampak *Covid-19* No. 080/OL/CBD/IX/2020 tanggal 15 September 2020, TN memperoleh penambahan jangka waktu kredit menjadi sampai dengan Agustus 2021.

Atas jaminan no 1 akan dilakukan penarikan/ penebusan sebagian atas luas tanah seluas ± 5.076m², sehingga luasan tanah yang tetap menjadi jaminan setelah dilakukan penarikan/ penebusan sebagian menjadi seluas 78.408m²

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin agunan kredit dengan:

- a. Tanah dan Bangunan Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3992/Margahayu atas nama TN, seluas 78.403m² jatuh tempo hak tanggal 24 September 2024;
- b. Fiducia Tagihan Piutang Nasabah yang ditunjukkan dengan Bukti Pembelian dari Customer senilai total Rp81.250.000.000; dan
- c. *Personal Guarantee* dari Bapak Budianto Halim, Bapak Go Hengky Setiawan, Bapak Leonardi Setiawan, dan Bapak Suharta

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit No. 012/OL/CBD/III/2021 tanggal 5 Maret 2021, TN melakukan penarikan/ penebusan sebagian atas luas tanah seluas ± 5.555m² dan 5.000m², sehingga luasan tanah yang tetap menjadi jaminan setelah dilakukan penarikan/ penebusan sebagian menjadi seluas 72.924m².

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin agunan kredit dengan:

- a. Tanah dan Bangunan Apartemen dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 3992/Margahayu atas nama TN, seluas 72.924m²;
- b. Fiducia Tagihan Piutang Nasabah yang ditunjukkan dengan Bukti Pembelian dari Customer senilai total Rp81.250.000.000; dan
- c. *Personal Guarantee* dari Bapak Budianto Halim, Bapak Go Hengky Setiawan, Bapak Leonardi Setiawan, dan Bapak Suharta

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit No. 021/CLR/OL/IV/2021 tanggal 30 April 2021, TN memperoleh penambahan jangka waktu kredit menjadi bulan Juni 2023.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas ini, TN dilarang untuk:

1. Merubah anggaran dasar dan susunan pengurus;
2. Membubarkan diri atau menyatakan pailit;
3. Menarik kembali modal yang telah disetor;
4. Menjaminkan aset kepada bank atau pihak lain;
5. Memindahtangankan barang jaminan;
6. Melakukan penjualan, menjaminkan dan mentransfer sebagian atau seluruh aset TN kecuali dalam hal transaksi bisnis yang normal/wajar, aset yang menjadi barang dagangan dan bukan merupakan jaminan Nasabah kepada Bank;
7. Melakukan *merger* dan penggabungan TN;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari BAPA

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk (BMI) (lanjutan)

8. Mengubah sifat atau luas lingkup usaha Nasabah;
9. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan TN kepada pihak lain; dan
10. Melakukan penarikan dividen dan pelunasan fasilitas kredit kepada perusahaan afiliasi dan utang pemegang saham.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman bank TN adalah sebesar Rp12.205.295.068 dan Rp12.210.688.512

PT Anaamaya Selaras (AS), Entitas Anak dari SPI

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 61 dari Notaris BF. Harry Prastawa, S.H., tanggal 23 Maret 2017, AS memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) dari NOBU untuk pembangunan Swiss Bell Hotel Kuta Bali sebesar Rp60.000.000.000.

Tingkat suku bunga fasilitas kredit tersebut sebesar 11,50% per tahun dan provisi sebesar 0,50% per tahun. Jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 72 bulan dan jatuh tempo pada tanggal 23 Maret 2023.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin dengan:

Tanah Hak Guna Bangunan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1020/Kuta atas nama AS, dengan luas tanah 7.564m² yang terletak di Jl. Kubu Anyar No. 31, Kuta, Badung, Bali.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas ini, AS dilarang untuk:

1. Mengadakan *merger* dengan pihak lain;
2. Mendapat pinjaman dari pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain manapun termasuk kepada afiliasi AS kecuali untuk usaha sehari-hari;
3. Mengadakan perubahan anggaran dasar perusahaan yang menyangkut pengunduran diri dan/atau memasukkan sekutu yang baru;
4. Melakukan pembagian dividen dan/atau saham bonus;
5. Melakukan transaksi dengan cara di luar praktik-praktik dan kebiasaan-kebiasaan dagang yang ada yang merugikan Perusahaan sendiri;
6. Merubah kegiatan usaha atau merubah bentuk/status AS atau bubar/ dibubarkannya AS; dan
7. Mengadakan investasi baru atau penyertaan pada suatu usaha.

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit terdampak *COVID-19* No. 186/EXT/KP-PLS/IV/2020 tanggal 15 April 2020, AS memperoleh penurunan suku bunga menjadi 10,50% per tahun dan penambahan jangka waktu kredit menjadi sampai dengan 23 Maret 2023

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Anaamaya Selaras (AS), Entitas Anak dari SPI (lanjutan)

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU) (lanjutan)

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit No. 111/EXT/CL/KP-PLS/III/2021 tanggal 22 Maret 2021, pembangunan Swiss Bell Hotel Kuta : Pinjaman Tetap Angsuran-*on Demand* (PTA-OD), AS memperoleh penurunan suku bunga menjadi 10,50% dan penambahan jangka waktu kredit sampai dengan 25 Maret 2024 (termasuk *grace period* 12 bulan).

Pada tanggal 19 Maret 2021, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut adalah sebesar Rp35.264.581.657

Syarat dan ketentuan perjanjian fasilitas ini adalah sebagai berikut:
Apabila dari sisa 159 unit condotel terjual, maka hasil penjualan harus dipakai untuk melunasi sebagian o/s pinjaman dengan ketentuan sebagai berikut:

- i. Type Deluxe sebesar Rp500.000.000/unit;
- ii. Type Deluxe Superior A & B sebesar Rp600.000.000/unit;
- iii. Type Grand Deluxe A & B Rp700.000.000/unit; dan
- iv. Type Suite sebesar Rp1.000.000/unit

Pada tanggal 30 September 2022, dan 31 Desember 2021 saldo pinjaman dari fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp34.364.581.657 dan Rp35.264.581.657

PT Prasetya Agung Cipta Abadi (PACA), Entitas Anak dari BMS

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan Akta Notaris dari Dr. Ranti Fauza Mayana, S.H., No.389, tanggal 26 Maret 2015, PACA mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) sebesar Rp325.000.000.000.

Tujuan penggunaan dari Kredit Modal Kerja ini adalah untuk *take over* kredit dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk (Maybank) dan pemenuhan modal kerja penyelesaian sebanyak 4 Tower pada proyek Gateway Pasteur Apartemen.

Jangka waktu Fasilitas Kredit tersebut ditetapkan selama 48 (empat puluh delapan) bulan. Atas Fasilitas Kredit, PACA wajib membayar bunga kepada BTN sebesar 12,5% per tahun.

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit (SPRK) tanggal 28 Maret 2019, PACA mendapatkan fasilitas Kredit Konstruksi (KK) dari BTN sebesar Rp256.328.000.000. Tujuan penggunaan dari Kredit Modal Kerja ini adalah untuk penyelesaian pembangunan proyek "Gateway Pasteur Apartemen".

Jangka waktu fasilitas kredit tersebut ditetapkan selama 42 (empat puluh dua) bulan atau sampai dengan tanggal 26 Desember 2025. Atas fasilitas kredit, PACA wajib membayar bunga kepada BTN sebesar 12% per tahun.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Prasetya Agung Cipta Abadi (PACA), Entitas Anak dari BMS (lanjutan)

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

Pemohonan restrukturisasi atas nama PACA telah disetujui dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. Agunan pokok SHGB No. 262/Sukaraja seluas 32.037m² atas nama PACA telah diikat sempurna dengan Sertifikat Hak Tanggungan; dan
2. Menyelesaikan hutang pembayaran pokok dari unit terjual sebesar Rp60.035.000.000

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit (SPRK) No. 842/BDG/BCSU/VIII/2020 tanggal 18 Agustus 2020, PACA mengajukan permohonan restrukturisasi kredit terdampak Covid-19 sebagai berikut:

- a. *Deferred* bunga 80% selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal (tmt) Mei 2020 sampai dengan Oktober 2020 dan *deferred* bunga 50% selama 5 (lima) bulan tmt November 2020 sampai dengan Maret 2021;
- b. Akumulasi bunga ditangguhkan dibayarkan secara prorata sejak April 2021 sampai dengan kredit jatuh tempo; dan
- c. Penjadwalan ulang pembayaran pokok.

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas ini, PACA dilarang untuk:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek ini, kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikat diri sebagai penjamin dan/atau menjaminkan harta perusahaan;
3. Merubah anggaran dasar dan pengurus PACA;
4. Melakukan *merger* atau akuisisi;
5. Melunasi hutang kepada pemegang saham;
6. Membubarkan PACA dan meminta dinyatakan pailit;
7. Menyewakan PACA kepada pihak ketiga; dan
8. Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksudapapun juga kepada pihak ketiga.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman fasilitas masing-masing adalah sebesar Rp116.314.353.153 dan Rp160.376.616.309.

PT Griya Karunia Sejahtera (GKS), Entitas Anak dari SPI

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit Konstruksi No. 417/SP2K/DPK.I/CSMU/XII/2017 tanggal 12 Desember 2017, GKS mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi (KYG) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) untuk keperluan pembangunan 608 (enam ratus delapan) unit apartemen di Foresque Residence, Provinsi DKI Jakarta. GKS memperoleh persetujuan penurunan suku bunga fasilitas kredit semula 12,25% menjadi 11,50% per tahun

Selain digunakan untuk keperluan pembangunan, pinjaman ini digunakan untuk pemberian pinjaman kepada pihak berelasi

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Griya Karunia Sejahtera (GKS), Entitas Anak dari SPI (lanjutan)

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

Jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp400.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 13,00% per tahun. Jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 60 (enam puluh) bulan termasuk *grace period* 24 (dua puluh empat) bulan.

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit (SPRK) No. 973/SP2K/DPK/BCSU/VIII/2020 tanggal 13 Agustus 2020, GKS mengajukan permohonan restrukturisasi kredit terdampak *Covid-19* sebagai berikut:

1. Pengangguhan pembayaran bunga sebesar;
 - a. 100% selama 8 bulan terhitung mulai tanggal (tmt) Mei sampai dengan Desember 2020;
 - b. 90% selama 3 bulan berikutnya terhitung mulai tanggal (tmt) Januari sampai dengan Maret 2021;
2. Akumulasi bunga ditangguhkan dan bunga tertunggak dibayar prorata mulai tahun 2022 sampai tanggal jatuh tempo kredit;
3. Penjadwalan ulang pembayaran pokok kredit; dan
4. Perubahan pemotongan pokok per unit apartemen yang semula 60% dari harga jual/PPJB/AJB menjadi:
 - i 1 BR sebesar Rp450.000.000;
 - ii 2 BR sebesar Rp1.125.000.000; dan
 - iii 3 BR sebesar Rp1.643.000.000.

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit Konstruksi No. 58/S/CMBD/CLMR/X/2021 tanggal 28 Oktober 2021, GKS mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi (KYG) dari BTN untuk keperluan pembangunan 608 (enam ratus delapan) unit apartemen di Foresque Residence, Provinsi DKI Jakarta. GKS memperoleh persetujuan penurunan suku bunga fasilitas kredit semula 11,50% menjadi 9,00% per tahun

Jaminan yang diberikan GKS atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

1. Tanah dan bangunan lokasi di atas sertifikat Hak Guna Bangunan No.1498, 1499 dan 1502 yang terletak di Jl. Raya Saco, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta selatan;
2. Tanah yang terletak di Perumahan Taman Surya 5 Jl. Taman Soka Blok PP No. 02, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Provinsi DKI Jakarta;
3. Jaminan Perusahaan dari Perseroan Terbatas GKS;
4. *Standing Instruction* (SI); dan
5. *Fiducia/cessie* atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit-unit apartemen yang dibiayai oleh Bank.

Pada saat mengadakan perjanjian kredit, GKS dilarang untuk:

1. Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
2. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang dan/atau menjaminkan harta perusahaan;
3. Mengubah Anggaran Dasar dan pengurus GKS;
4. Melakukan *merger* atau akuisisi;
5. Melunasi utang kepada pemegang saham;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Griya Karunia Sejahtera (GKS), Entitas Anak dari SPI (lanjutan)

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

6. Melakukan penarikan dividen;
7. Membubarkan GKS dan meminta dinyatakan pailit;
8. Menyewakan GKS kepada pihak ketiga; dan
9. Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman bank sebesar Rp352.415.174.837 dan Rp352.415.174.837

PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP), Entitas Anak dari BBP

PT Bank DKI

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Investasi No. 1658/GKK/XII/2014, tanggal 3 Desember 2014, BJP mendapatkan fasilitas Kredit Investasi (KI) dari PT Bank DKI (DKI). BJP memperoleh fasilitas KI dari DKI dengan jumlah maksimum sebesar Rp75.700.000.000 untuk Kredit Investasi Efektif dan Rp8.700.000.000 untuk Kredit Investasi IDC. Fasilitas ini dikenakan bunga 13% per tahun.

Jangka waktu Perjanjian Kredit ini adalah 84 (delapan puluh empat) bulan termasuk *grace period* 18 (delapan belas) bulan.

Pinjaman tersebut akan digunakan untuk pembangunan "Hotel Arjuna" di Bali.

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit (SPRK) No. 973/SP2K/DPK/BCSU/VIII/2020 tanggal 13 Agustus 2020, GKS mengajukan permohonan restrukturisasi kredit terdampak Covid-19 sebagai berikut:

1. Pengangguhan pembayaran bunga sebesar;
 - a. 100% selama 8 bulan terhitung mulai tanggal (tmt) Mei sampai dengan Desember 2020; dan
 - b. 90% selama 3 bulan berikutnya terhitung mulai tanggal (tmt) Januari sampai dengan Maret 2021;
2. Akumulasi bunga ditangguhkan dan bunga tertunggak dibayar prorata mulai tahun 2022 sampai tanggal jatuh tempo kredit;
3. Penjadwalan ulang pembayaran pokok kredit; dan
4. Perubahan pemotongan pokok per unit apartemen yang semula 60% dari harga jual/PPJB/AJB menjadi:
 - i 1 BR sebesar Rp450.000.000;
 - ii 2 BR sebesar Rp1.125.000.000;
 - iii 3 BR sebesar Rp1.643.000.000

Jaminan yang diberikan BJP atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP), Entitas Anak dari BBP (lanjutan)

PT Bank DKI (lanjutan)

Tanah seluas ± 3.900m² di Jalan Arjuna, Kelurahan Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan kepemilikan berupa SHM No. 569/Legian tanggal 21 Mei 1988 atas nama A.A Ngurah Surya Kencana dan A.A Ngurah Sudarsana berserta seluruh bangunan yang akan berdiri di atasnya;

Pada saat mengadakan perjanjian kredit, BJP dilarang untuk:

1. Mengubah susunan pengurus dan pemegang saham;
2. Memindahtangankan barang jaminan;
3. Membagikan Dividen;
4. Membayar/melunasi hutang pemegang saham;
5. Melakukan perubahan Anggaran Dasar perusahaan termasuk di dalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, permodalan, dan nilai nominal saham;
6. Memindahtangankan barang-barang agunan;
7. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar;
8. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan yang sudah dijaminkan ke Bank DKI kepada pihak lain;
9. Mengalihkan/ menyerahkan kepada pihak lain sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan perjanjian ini.

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit terdampak COVID-19 No. 580/E/KMN/III/2020 tanggal 30 Maret 2020, BJP memperoleh penurunan suku bunga menjadi 12,50% per tahun dan penambahan jangka waktu kredit menjadi sampai dengan 23 Maret 2023 dan penurunan limit kredit Investasi Efektif semula Rp75.700.000.000 menjadi Rp28.441.062.468 dan kredit Investasi IDC semula Rp8.700.000.000 menjadi Rp2.424.006.957

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit No. 2703/SPPK/910/XI/2021 tanggal 1 November 2021, restrukturisasi fasilitas kredit investasi proyek pembangunan Swiss Bell Hotel Arjuna Legian Bali, DKI merubah jangka waktu kredit sampai dengan 25 Juni 2024 dengan suku bunga 11%.

Jaminan yang diberikan BJP atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

1. Jaminan Aktiva Tetap
 - a. Tanah Seluas 3.900 m² di Jalan Arjuna, Kelurahan Legian Kecamatan Kuta Kabupaten Badung dengan bukti kepemilikan berupa SHG No.65 Tanggal 27 Februari 2015 berlaku sampai dengan 23 Desember 2044 tercatat atas nama PT Binakarya Jaya Perkasa;
2. Jaminan Aktiva Tidak Tetap
 - a. *Personal Guarantee* atas nama Go Hengky Setiawan beserta deklarasi aset
 - b. *Personal Guarantee* atas nama Budianto Halim beserta deklarasi aset;
 - c. *Payment Guarantee* Notariil dari seluruh Pemegang Saham Perusahaan yang menyatakan akan membayar seluruh kewajiban atas fasilitas kredit di Bank DKI sampai dengan lunas; dan
 - d. Tagihan Pendapatan Hotel ke Swiss-Bel Hotel Arjuna Legian akan dilakukan pengikatan Fidusia Notariil sebesar Rp4.500.000.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP), Entitas Anak dari BBP (lanjutan)

PT Bank DKI (lanjutan)

Berdasarkan Akta No. 10 mengenai Addendum ke IV Perjanjian Persetujuan Kredit Investasi tanggal 11 November 2021, BJP memperoleh penurunan suku bunga menjadi 10% dan perubahan jangka waktu kredit sampai dengan 26 Juni 2024.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin agunan kredit dengan:

- a. Tanah Seluas 3.900 m2 di Jalan Arjuna, Kelurahan Legian Kecamatan Kuta Kabupaten Badung dengan bukti kepemilikan berupa SHG No.65 Tanggal 27 Februari 2015 berlaku sampai dengan 23 Desember 2044 tercatat atas nama PT Binakarya Jaya Perkasa;
- b. *Personal Guarantee* atas nama Go Hengky Setiawan dan Budianto Halim beserta deklarasi asset
- c. *Payment Guarantee* Notariil dari seluruh Pemegang Saham PT Binakarya Jaya Perkasa yang menyatakan akan membayar seluruh kewajiban atas fasilitas kredit di Bank DKI sampai dengan lunas; dan
- d. Tagihan Pendapatan Hotel ke Swiss-Bel Hotel Arjuna Legian akan dilakukan pengikatan Fidusia Notariil sebesar Rp4.500.000

Terdapat pembatasan terhadap tindakan BJP dalam hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh BJP selama kredit belum lunas tanpa persetujuan dari DKI, antara lain:

- a. Melakukan Penjualan unit (Sharing Unit) Swiss-Bel Hotel Arjuna Legian di Bali;
- b. Memindahtanggankan barang jaminan;
- c. Membagikan dividen;
- d. Membayar/melunasi utang pemegang saham dan Perusahaan afiliasi;
- e. Melakukan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan termasuk didalamnya perubahan pemegang saham, direksi, komisaris, permodalan dan nilai nominal saham;
- f. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar;
- g. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain; dan
- h. Mengalihkan/ menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul terkait dengan fasilitas kredit Debitur.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman bank sebesar Rp29.865.069.425 dan Rp29.865.069.425.

Manajemen Grup berpendapat bahwa seluruh persyaratan kepatuhan telah dipenuhi pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

16. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2022	31 Desember 2021
PT BCA Finance	-	76.221.438
PT Toyota Astra Finance Services	7.000.000	38.500.000
	7.000.000	114.721.435
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	7.000.000	114.721.435
Utang pembiayaan konsumen - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	-
	=====	=====

Entitas Anak

PT Anaamaya Selaras (AS), Entitas Anak dari SPI

Pada tahun 2019, AS mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance atas 1 unit kendaraan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yang akan berakhir pada 25 Agustus 2022, bunga 8,88% *flat* per tahun dengan harga pokok sebesar Rp342.996.500.

Pada tanggal 31 Desember 2021, saldo utang pembiayaan konsumen tersebut adalah sebesar Rp76.221.435

Pada bulan Agustus 2022, AS telah melunasi pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance.

PT Binakarya Citra Buana (BCB), Entitas Anak dari Entitas Induk

Pada tahun 2019, BCB mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT Toyota Astra Financial Services dengan jumlah fasilitas pembiayaan yang diterima sebesar Rp126.000.000 untuk membiayai 1 unit kendaraan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yang akan berakhir pada tanggal 9 November 2022.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, saldo utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing adalah sebesar Rp7.000.000 dan Rp38.500.000.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. LIABILITAS KONTRAK

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Penjualan Unit :		
Gateway Pasteur	96.564.827.715	51.901.783.307
Bekasi Town Square	314.999.739.040	314.187.223.773
The Palm 3 Residence	81.657.350.243	24.281.844.673
Pulit Sea View	420.671.036.588	419.339.070.457
Foresque Residence	219.438.353.737	219.356.945.058
Palm Blossom	261.704.592.024	18.856.934.050
Casablanca East Residence	185.496.398.197	176.529.332.164
Paradise Mansion	162.235.331.116	158.179.583.064
Palm Mansion	544.994.486	-
Palm Crown	20.097.701.991	20.097.701.990
Royal Palm	32.353.916.106	32.353.916.105
Bogor Valley	9.906.807.191	9.640.123.252
Park Residence	60.453.554.096	60.432.928.012
CBD Palm	31.721.420.421	26.663.968.104
Pendapatan sewa :		
Hotel Arjuna	36.617.111.393	36.569.197.339
Lain-lain		
Gateway Ciledug	227.272.726	227.272.726
Lain-lain	339.358.500	352.858.500
Jumlah	<u>1.935.029.765.572</u>	<u>1.568.970.682.574</u>

18. DEPOSIT KONSUMEN

Akun ini merupakan deposit dari konsumen atas *booking fee* dan pembelian apartemen dari pelanggan masing-masing adalah sebesar sebesar Rp106.749.564.945 dan Rp286.110.658.364 pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021. Seluruh deposit konsumen adalah dalam mata uang Rupiah.

19. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<i>Return on Investment</i>	2.349.757.730	4.675.690.016
Listrik dan air	483.461.201	406.524.513
Service Charge	837.490.494	622.995.967
Jasa manajemen	872.563.099	720.694.427
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	3.580.833.881	2.516.357.966
Jumlah	<u>8.124.106.405</u>	<u>8.942.262.889</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Di Muka

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pajak Pertambahan Nilai	6.282.852.566	5.877.125.576
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	84.280.826.768	80.639.850.207
Pajak Penghasilan Pasal 21	14.462.060	14.477.444
Pajak Penghasilan Pasal 23	78.130.044	-
Jumlah	90.656.271.438	86.531.453.227

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Pajak Pertambahan nilai	9.744.945.004	7.498.479.395
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	336.741.707	187.968.775
Pasal 23	28.498.230	36.044.451
Pasal 26	2.900.675	806.356
Pasal 29	7.036.700	325.258.080
Pasal 4 (2)	2.670.786.382	2.837.492.554
Pajak pembangunan – 1	1.219.347.590	930.759.233
Jumlah	14.010.256.288	11.816.808.844

c. Beban Pajak Penghasilan Kini

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk periode/tahun yang berakhir pada 30 September 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut

	<u>30 September 2022</u>	<u>30 September 2021</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	(75.219.985.370)	99.504.821.993
Dikurangi:		
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan-Entitas Anak	(74.662.509.747)	78.008.719.509
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan - Entitas Induk	(557.475.623)	21.496.105.484
Beda tetap:		
Bagian laba (rugi) dari Entitas Asosiasi	-	(21.745.292.146)
Penyusutan	20.250.000	20.250.000
Lain-lain	52.771.554	74.092.169

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Beban Pajak Penghasilan Kini (lanjutan)

Penghasilan yang pajaknya bersifat final: Pendapatan jasa giro	(24.518.511)	(376.123)
Taksiran laba (rugi) fiskal - tahun berjalan	(508.972.580)	(155.220.616)
Pajak Final:		
Entitas Induk	-	-
Entitas Anak	(1.613.585.300)	(12.851.523.604)
Sub-jumlah	(1.613.585.300)	(12.851.523.604)
Pajak Kini:		
Entitas Induk	-	-
Entitas Anak	-	-
Sub-jumlah	-	-
Manfaat Pajak Tangguhan		
Entitas Induk	-	-
Entitas Anak:	-	-
Imbalan kerja	-	-
Sub-jumlah	-	-
Jumlah	(1.613.585.300)	(12.851.523.604)

d. Surat Ketetapan Pajak

Entitas Anak

Pada tanggal 14 Januari 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00020/107/20/038/21 untuk tahun pajak Februari 2020 sebesar Rp41.963.554 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

Pada tanggal 14 Januari 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00021/107/20/038/21 untuk tahun pajak Maret 2020 sebesar Rp15.987.203 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 20 Januari 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Final pasal 4 ayat 2 No. 00019/140/20/038/21 untuk tahun pajak Maret 2020 sebesar Rp4.276.800 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan pasal 21 No. 00660/101/20/038/21 untuk masa pajak Desember 2021 sebesar Rp294.248 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Surat Ketetapan Pajak (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00493/107/20/038/21 untuk tahun pajak November 2020 sebesar Rp500.000 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Agustus 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00516/107/20/038/21 untuk tahun pajak Juni 2020 sebesar Rp25.382.439 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

Pada tanggal 31 Agustus 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00517/107/20/038/21 untuk tahun pajak Juni 2020 sebesar Rp108.422.875 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

Pada tanggal 31 Agustus 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00526/107/20/038/21 untuk tahun pajak May 2020 sebesar Rp18.711.534 dan telah dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

e. Pajak Tangguhan

Rincian pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

	30 September 2022	31 Desember 2021
Saldo Awal	50.202.597	44.266.641
Dikreditkan ke laporan Laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	-	(189.116.743)
Penghasilan komprehensif lain	-	195.052.699
	50.202.597	50.202.597
Aset Pajak Tangguhan	50.202.597	50.202.597

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, Grup (kecuali Perusahaan dan PT Anaamaya Selaras (AS)) tidak mempunyai perbedaan temporer yang berdampak terhadap pengakuan aset dan liabilitas pajak tangguhan karena penghasilan Grup telah dikenakan pajak penghasilan final atau bukan merupakan objek pajak.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Pengampunan Pajak

Perusahaan

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-16557/PP/ WPJ.30/2016 tanggal 22 Desember 2016, Entitas Induk telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6004/PP/ WPJ.30/2016 tanggal 4 Oktober 2016, Entitas Induk telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Entitas Anak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-7109/PP/ WPJ.06/2016 tanggal 29 September 2016, BAPA telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-8315/PP/ WPJ.33/2016 tanggal 4 Oktober 2016, BCB telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-25187/PP/ WPJ.05/2016 tanggal 30 Oktober 2016, BGS telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-22871/PP/ WPJ.05/2016 tanggal 30 September 2016, BSP telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-10899/PP/ WPJ.06/2016 tanggal 8 Oktober 2016, BMS telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-29320/PP/ WPJ.05/2016 tanggal 4 Oktober 2016, SPI telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-22850/PP/ WPJ.05/2016 tanggal 30 September 2016, GKS telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-5522/PP/ WPJ.33/2016 tanggal 29 September 2016, MIP telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-22808/PP/ WPJ.05/2016 tanggal 30 September 2016, BMST telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-3493/PP/ WPJ.17/2016 tanggal 7 Oktober 2016, KCMA telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN (lanjutan)

f. Pengampunan Pajak (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-18182/PP/ WPJ.05/2016 tanggal 29 September 2016, GAP telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6108/PP/ WPJ.33/2016 tanggal 30 September 2016, BMA telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6462/PP/ WPJ.20/2016 tanggal 6 Oktober 2016, BAP telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-3477/PP/ WPJ.22/2016 tanggal 30 September 2016, TN telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-5731/PP/ WPJ.17/2017 tanggal 27 Februari 2017, AS telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas.

g. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Manajemen Grup menghitung, menetapkan dan membayar sendiri jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak ("DJP") dapat menetapkan dan mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu sepuluh tahun sejak tanggal terutangnya pajak atau sampai dengan akhir tahun 2013, mana lebih dahulu, untuk tahun-tahun pajak sebelum 2008. Berdasarkan peraturan pajak yang berlaku mulai tahun 2008, DJP dapat menetapkan dan mengubah liabilitas pajak dalam batas waktu lima tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

h. Perubahan Tarif Pajak

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2020 ("Perpu") yang mengatur kebijakan Pemerintah untuk menjaga stabilitas sistem keuangan negara dan perekonomian nasional secara keseluruhan terkait dampak dari pandemi penyakit Coronavirus 2019 ("Covid-19"), termasuk menurunkan tarif pajak penghasilan badan dari sebelumnya 25% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020-2022.

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Presiden Republik Indonesia telah mengesahkan Rancangan Undang-Undang tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("RUU HPP") menjadi Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 ("UU HPP"). UU HPP antara lain menetapkan kenaikan tarif PPN menjadi 11% yang berlaku sejak 1 April 2022 dan 12% berlaku paling lambat 1 Januari 2025, tarif PPh bagi Wajib Pajak Badan dan Bentuk Usaha Tetap sebesar 22% berlaku mulai Tahun Pajak 2022, Program Pengungkapan Sukarela Wajib Pajak mulai 1 Januari hingga 30 Juni 2022, serta pengenaan pajak karbon mulai 1 April 2022 dengan tarif minimum Rp30 per kilogram karbon dioksida ekuivalen atas emisi karbon yang memberikan dampak negatif bagi lingkungan hidup.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

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

	Saldo/ Balances		Persentase Terhadap Saldo Aset/Liabilitas Yang Bersangkutan	
	30 September 2022	31 Desember 2021	30 September 2022	31 Desember 2021
Piutang non-usaha				
Aset Lancar				
PT Binakarya Citra Lestari	236.282.466	195.007.000	0,01%	0,01%
PT Binakarya Prima Lestari	1.650.000.000	1.650.000.000	0,05%	0,05%
PT Sepakat Maju Terus	1.257.000.000	1.257.000.000	0,04%	0,04%
Lain-lain (dibawah Rp.200.000.000)	-	41.275.466	0,00%	0,00%
Sub-jumlah	3.143.282.466	3.143.282.466	0,10%	0,10%
Cadangan kerugian nilai	(414.926.365)	(414.926.365)	-	-
Jumlah piutang non usaha neto - lancar	2.728.356.101	2.728.356.101	0,10%	0,10%
Aset Tidak Lancar				
PT Binakarya Citra Lestari	821.256.656	821.256.656	0,03%	0,03%
Lain-lain (dibawah Rp.500.000.000)	445.000.000	445.000.000	0,01%	0,01%
Jumlah	1.266.256.656	1.266.256.656	0,04%	0,04%
Jumlah Piutang Non Usaha	3.994.612.757	3.994.612.757	0,14%	0,14%

	Saldo/ Balances		Persentase Terhadap Saldo Aset/Liabilitas Yang Bersangkutan	
	30 September 2022	31 Desember 2021	30 September 2022	31 Desember 2021
Utang non-usaha				
Liabilitas jangka pendek				
PT Binakarya Mandiri Jaya	31.724.619.558	31.724.619.558	0,95%	0,99%
PT Binakarya Kreasindo Utama	1.208.000.000	1.208.000.000	0,04%	0,04%
PT Bangun Cipta Karya Perkasa	5.001.427.834	5.712.570.133	0,15%	0,18%
Budianto Halim	25.600.537.850	13.300.537.850	0,76%	0,41%
JO Binakarya Alty Investindo	5.419.515.152	5.419.515.152	0,16%	0,17%
Liliana Setiawan	21.183.837.850	8.113.837.850	0,63%	0,25%
Rudy Susanto	1.050.000.000	1.050.000.000	0,03%	0,03%
PT Binakarya Sejahtera Utama	1.770.000.000	1.770.000.000	0,05%	0,06%
PT Sarana Jaya Abadi	1.575.000.000	1.575.000.000	0,05%	0,05%
Willy Yonathan	1.375.000.000	1.375.000.000	0,04%	0,04%
Lain-lain (dibawah Rp.500.000.000,-)	4.091.090.148	2.312.863.882	0,12%	0,07%
Jumlah	99.999.028.392	73.561.944.425	2,98%	2,29%
Liabilitas jangka panjang				
PT Binakarya Mandiri Jaya	5.456.115.000	5.456.115.000	0,16%	0,17%
PT Binakarya Cahaya Mulia	4.271.106.923	4.685.946.923	0,13%	0,15%
JO Binakarya Alty Investindo	2.050.000.000	2.650.000.000	0,06%	0,08%
PT Alty Investindo	2.350.000.000	2.350.000.000	0,07%	0,07%
Rudy Susanto	2.000.000.000	2.000.000.000	0,06%	0,06%
Haryanto Limin Loamayer	1.250.000.000	1.000.000.000	0,04%	0,03%
Budianto Halim	4.377.213.000	9.526.773.000	0,13%	0,30%
Sintawati Halim	1.000.000.000	1.000.000.000	0,03%	0,03%
Lain-lain (dibawah Rp.1.000.000.000,-)	2.482.954.548	3.232.954.548	0,07%	0,10%
Jumlah	25.237.389.471	31.901.789.471	0,75%	0,99%

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai piutang telah memadai untuk menutup kerugian atas piutang usaha tidak tertagih berdasarkan hasil penelaahan atas masing-masing piutang secara kolektif pada akhir periode.

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

Grup memberikan kompensasi imbalan kerja jangka pendek kepada Dewan Komisaris dan Direksi sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Dewan Komisaris	262.500.000	415.000.000
Dewan Direksi	<u>-</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u><u>262.500.000</u></u>	<u><u>415.000.000</u></u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

Sifat hubungan dengan pihak berelasi

Pihak Berelasi	Hubungan	Sifat Transaksi
PT. Binakarya Citra Lestari	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Piutang non-usaha
PT.Sepakat Maju Terus	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Piutang non-usaha
PT. Binakarya Prima Lestari	Entitas asosiasi dan entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Piutang non-usaha
Budianto Halim	Pemegang saham	Piutang non-usaha
Go Frankie Gotama	Anggota keluarga dekat dari pemegang saham entitas induk	Utang non-usaha
PT.Binakarya Mandiri Jaya	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Utang non-usaha
Rudy Susanto	Komisaris Perusahaan	Utang non-usaha
PT.Alty Investindo	Entitas dalam pengendalian oleh salah satu pemegang saham dan Direktur Perusahaan	Utang non-usaha
PT Anugerah Buana Sejati	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Utang non-usaha
JO Binakarya Alty Investindo	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Utang non-usaha
PT Binakarya Mandiri Jaya	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Utang non-usaha
PT Binakarya Cahaya Mulia	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Utang non-usaha
PT Bangun Cipta Karya Perkasa	Entitas dalam pengendalian oleh pemegang saham yang sama	Utang non-usaha

22. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Pada tanggal 31 Desember 2021, akrual atas liabilitas ini ditentukan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh PT Kompujasa Aktuaria Indonesia, aktuaris independen

PT Binakarya Sakti Perkasa, PT Griya Abadi Permai, PT Karya Cipta Makmur Abadi, PT Binakarya Mitra Selaras, PT Binakarya Graha Sentosa, PT Binakarya Makmur Sentosa, PT Binakarya Anugrah Pratama dan PT Binakarya Makmur Abadi belum melakukan perhitungan liabilitas diestimasi atas imbalan kerja karyawan, karena tidak memiliki karyawan tetap.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

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

	<u>31 Desember 2021</u>
Tingkat diskonto:	
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	7,00%
PT Binakarya Bangun Propertindo	7,00%
PT Binakarya Agung Propertindo	7,00%
PT Triputri Natatama	7,00%
PT Prasetya Agung Cipta Abadi	7,00%
PT Griya Karunia Sejahtera	7,00%
PT Satwika Permai Indah	7,00%
PT Mitragama Inti Perkasa	7,00%
Estimasi kenaikan gaji	10% per tahun
Tingkat cacat	10% per tahun dari tingkat mortalita
Usia pensiun normal	55 tahun
Tingkat mortalita	TMI- 2019

Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Nilai kini liabilitas imbalan Pasti	22.713.700.791	22.713.700.791

Mutasi liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal tahun	22.713.700.791	25.056.704.511
Beban imbalan kerja yang diakui	-	(4.002.343.778)
Pembayaran manfaat	-	(924.565.830)
Penghasilan komprehensif lain	-	2.583.905.888
Saldo akhir tahun	<u>22.713.700.791</u>	<u>22.713.700.791</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

23. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan dan kepemilikan sahamnya pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021, berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, biro administrasi efek, adalah sebagai berikut:

	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase/ pemilikan	Modal saham ditempatkan dan disetor/ (Rp)
Liliana Setiawan	200.912.700	33.92%	20.091.270.000
Budianto Halim	189.662.100	32.02%	18.966.210.000
Ali Umar	30.083.100	5.08%	3.008.310.000
Masyarakat	171.622.100	28.98%	17.162.210.000
Jumlah	592.280.000	100,00%	59.228.000.000

24. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 September 2022	30 September 2021
Apartemen	30.839.795.722	90.181.139.496
Rumah	16.410.234.416	231.683.273.785
Wahana air	3.763.774.276	1.669.717.729
Kios	-	3.360.576.362
<u>Hotel</u>		
Kamar	11.432.240.146	8.137.182.237
Makanan dan minuman	7.562.251.619	464.407.522
Lainnya	2.196.437.608	574.768.723
Lain-lain	4.632.828.571	2.958.040.328
Jumlah	76.837.562.358	339.029.106.182

25. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 September 2022	30 September 2021
Apartemen	18.571.653.190	52.404.503.646
Rumah	8.029.479.000	62.564.705.646
Kios	-	1.456.362.572
Wahana Air	699.232.034	-
<u>Hotel</u>		
Kamar	-	-
Makanan dan minuman	3.924.433.972	1.241.454.834
Lainnya	5.117.222.549	1.830.566.458
Lain-lain	-	-
Jumlah	36.342.020.745	119.497.593.156

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

26. BEBAN PEMASARAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2022</u>	<u>30 September 2021</u>
Komisi penjualan	6.704.127.782	6.076.201.281
Iklan dan promosi	2.413.219.064	1.479.075.077
Kantor pemasaran	23.985.450	63.132.600
<i>Event organizer</i>	113.003.164	75.625.524
Pajak dan perizinan	287.134.376	-
Lain-lain (di bawah Rp10.000.000)	5.868.603.511	7.076.293.465
Jumlah	<u>15.410.073.347</u>	<u>14.770.327.947</u>

27. BEBAN UMUM & ADMINISTRASI

	<u>30 September 2022</u>	<u>30 September 2021</u>
Gaji dan Kesejahteraan karyawan	31.216.402.599	24.138.734.488
Biaya Pajak Final	1.613.585.300	12.851.523.604
Penyusutan (Catatan 13)	9.194.833.509	9.766.379.250
Perlengkapan Kantor	3.545.007.036	1.851.169.843
Pajak dan perizinan	2.430.454.491	614.450.133
Tenaga Ahli	4.146.573.355	1.985.594.771
Listrik, telepon, gas dan air	4.372.952.299	5.275.410.744
Jamuan dan sumbangan	132.178.400	211.982.104
Alat tulis kantor	519.692.875	360.797.420
Sewa	1.672.666.889	1.467.172.250
Keamanan dan kebersihan	2.007.161.684	1.830.904.186
Transportasi	183.293.183	92.462.683
Fotokopi dan cetakan	117.495.700	107.978.117
Biaya Manajemen	301.304.642	142.260.884
Pengelola lagoon	307.442.035	2.506.728.425
Asuransi	949.571.475	771.132.210
Pemeliharaan dan perbaikan	2.510.665.953	525.110.422
Perjalanan Dinas	171.249.544	1.205.706
<i>Service Charge</i>	23.863.878	329.013.213
<i>Base service charge</i>	-	42.023.708
Biaya Pajak	143.140.843	73.425.844
<i>Return of investment</i>	33.862.875	82.205.076
<i>Outsourcing</i>	-	270.883.494
Biaya Lapangan	1.595.986.175	3.351.824.517
Hak atas tanah	225.405.000	225.405.000
Biaya operasional lainnya	169.051.000	129.086.600
Lain-lain (dibawah Rp100.000.000)	3.919.833.599	1.574.680.885
Jumlah	<u>71.503.674.339</u>	<u>70.579.545.577</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. PENGHASILAN (BEBAN) USAHA LAINNYA

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2022	30 September 2021
Bagian laba dari Entitas Asosiasi	(1.046.810.850)	(2.462.719.493)
Laba (rugi) selisih kurs	(54.681.327)	(24.921.357)
Lain-lain	6.826.725.074	10.438.950.420
Jumlah	5.725.232.897	7.951.309.570

29. PENGHASILAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2022	30 September 2021
Bunga dari deposito	452.953.387	851.899.651
Bunga pinjaman	66.875.000	217.835.283
Bunga dari giro	123.305.194	169.670.507
Jumlah	643.133.581	1.239.405.441

30. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2022	30 September 2021
Beban bunga	34.083.934.986	43.518.475.544
Beban administrasi bank	102.692.447	132.619.335
Beban pajak	983.518.342	216.437.641
Jumlah	35.170.145.775	43.867.532.520

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

31. LABA PER SAHAM

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

Periode/Tahun	Laba Periode/ Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	Rata-rata Tertimbang Saham Biasa yang beredar	Laba per Saham
30 September 2022	(22.756.166.712)	592.280.000	(38.42)
30 September 2021	8.765.159.903	592.280.000	14.80

32. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

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

	30 September 2022	31 Desember 2021
PT Binakarya Agung Propertindo	2.687.723.059	26.048.646.757
PT Griya Abadi Permai	(153.672.878.667)	(144.020.721.815)
PT Binakarya Anugrah Pratama	(34.834.977.734)	(34.352.988.200)
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	33.340.243.872	40.205.650.046
PT Binakarya Graha Sentosa	(63.362.384.642)	(55.583.754.036)
PT Satwika Permai Indah	(11.830.344.495)	(10.317.648.576)
PT Binakarya Bangun Propertindo	1.799.225.993	2.730.220.328
PT Binakarya Mitra Selaras	(5.110.057.309)	(3.232.943.872)
PT Binakarya Citra Buana	30.390.216.153	30.394.124.256
Jumlah	(200.593.233.770)	(148.129.415.112)

Kepentingan non-pengendali atas laba (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada Entitas Anak adalah sebagai berikut:

	30 September 2022	30 September 2021
PT Binakarya Mitra Selaras	(1.877.113.439)	387.527.235
PT Griya Abadi Permai	(9.652.156.852)	2.122.698.438
PT Satwika Permai Indah	(1.512.695.920)	(1.435.268.080)
PT Binakarya Agung Propertindo	(23.360.923.694)	68.055.422.955
PT Binakarya Anugrah Pratama	(481.989.536)	123.949.383
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	6.865.406.172	(1.077.221.249)
PT Binakarya Graha Sentosa	(7.778.630.605)	22.693.475.019
PT Binakarya Bangun Propertindo	(930.994.335)	(130.779.710)
PT Binakarya Citra Buana	(3.908.105)	(141.900)
Jumlah	(52.463.818.658)	90.739.662.090

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. SEGMENT USAHA

	30 September 2022				
	Properti	Hotel	Manufaktur	Eliminasi	Jumlah
PENDAPATAN	56.096.632.984	21.190.929.374	-	(450.000.000)	76.837.562.358
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27.688.636.813	8.653.383.932	-	-	36.342.020.745
LABA BRUTO	28.407.996.171	12.537.545.442	-	(450.000.000)	40.495.541.613
Pemasaran	(15.410.073.347)	-	-	-	(15.410.073.347)
Umum dan administrasi	(62.745.108.107)	(9.208.566.232)	-	450.000.000	(71.503.674.339)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	5.727.145.337	(1.912.440)	-	-	5.725.232.897
LABA USAHA	(44.020.039.946)	3.327.066.770	-	-	(40.692.973.176)
Penghasilan keuangan	624.336.701	18.796.880	-	-	643.133.581
Beban keuangan	(35.167.911.575)	(2.234.200)	-	-	(35.170.145.775)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(78.563.614.820)	3.343.629.450	-	-	(75.219.985.370)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN					
Kini	-	-	-	-	-
Tangguhan	-	-	-	-	-
JumlahBeban PajakPenghasilan	-	-	-	-	-
LABA (RUGI) NETO PERIODE BERJALAN	(78.563.614.820)	3.343.629.450	-	-	(75.219.985.370)
RUGI UNTUK PERIODE YANG BERJALAN DAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik Entitas Induk					(22.756.166.712)
Kepentingan Non-pengendali					(52.463.818.658)
JUMLAH					(75.219.985.370)
RUGI PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK					(38.42)
INFORMASI LAINNYA					
Aset Segmen	3.342.402.500.612	6.506.877.562	-	(213.207.913.466)	3.135.701.464.708
Liabilitas Segmen	3.388.112.596.096	8.975.930.003	-	(33.395.425.701)	3.363.693.100.398
Penyusutan	9.189.172.766	5.660.743	-	-	9.194.833.509

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. SEGMENT USAHA (lanjutan)

	30 September 2021				
	Properti/ <i>Properties</i>	Hotel/ <i>Hotel</i>	Manufaktur/ <i>Manufacturing</i>	Eliminasi/ <i>Elimination</i>	Jumlah/Total
PENDAPATAN	330.182.747.700	9.176.358.482	-	(330.000.000)	339.029.106.182
BEBAN POKOK PENDAPATAN	116.425.571.864	3.072.021.292	-	-	119.497.593.156
LABA BRUTO	213.757.175.836	6.104.337.190	-	(330.000.000)	219.531.513.026
BEBAN USAHA					
Pemasaran	(14.463.767.845)	(306.560.102)	-	-	(14.770.327.947)
Umum dan administrasi	(65.277.929.910)	(5.631.615.667)	-	330.000.000	(70.579.545.577)
Penghasilan (beban) Usaha lainnya	29.792.485.612	(95.883.896)	-	(21.745.292.146)	7.951.309.570
LABA USAHA	163.807.963.693	70.277.525	-	(21.745.292.146)	142.132.949.072
Penghasilan Keuangan	1.218.691.738	20.713.703	-	-	1.239.405.441
Beban keuangan	(43.855.360.344)	(12.172.176)	-	-	(43.867.532.520)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	121.171.295.087	78.819.052	-	(21.745.292.146)	99.504.821.993
BEBAN PAJAK PENGHASILAN					
Kini	-	-	-	-	-
Tangguhan	-	-	-	-	-
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-
LABA NETO PERIODE BERJALAN	121.171.295.087	78.819.052	-	(21.745.292.146)	99.504.821.993
LABA UNTUK TAHUN YANG BERJALAN DAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik Entitas Induk					8.765.159.903
Kepentingan Non-pengendali					90.739.662.090
JUMLAH					99.504.821.993
LABA PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK					14.80
INFORMASI LAINNYA					
Aset Segmen	3.323.055.639.667	3.883.021.747	-	(223.439.939.772)	3.103.498.721.642
Liabilitas Segmen	3.361.492.535.928	5.607.569.789	-	(18.159.373.971)	3.348.940.731.746
Penyusutan	9.754.698.435	11.680.815	-	-	9.766.379.250

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

34. PERIKATAN DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

Entitas Anak

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari Bapa

Pada tanggal 25 Januari 2012, TN membuat Addendum Perjanjian Kerjasama No. 001/644.1/4971/TRIPUTRI/95/2012 atau 511.2/06/1-AKS/2012 perihal kontrak bagi keuntungan dalam rangka pembangunan Rumah Susun/Hunian, Rumah Toko/Rumah Kantor, Hotel, Pasar Modern dan Sarana Penunjang lainnya dengan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi (Pemda Bekasi), yang mengubah ketentuan di dalam perjanjian sebelumnya No. 644.1/4971/Huk/95.

Addendum tersebut mengubah ketentuan-ketentuan berikut ini:

- i. Ketentuan judul perjanjian diubah menjadi “Kontrak bagi keuntungan dalam rangka pembangunan Rumah Susun/Hunian, Rumah Toko/Rumah Kantor, Hotel, Pasar Modern dan Sarana Penunjang lainnya”;
- ii. Pihak Pemda Bekasi menunjuk dan memberikan izin kepada TN untuk melaksanakan pembangunan rumah susun/hunian, rumah toko/rumah kantor, hotel, pasar modern dan sarana penunjang lainnya di atas tanah HPL Pemerintah Kabupaten Bekasi yang terletak di Jalan Cut Mutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur;
- iii. Kedua pihak sepakat bahwa pelaksanaan pembangunan dilaksanakan secara bertahap sesuai dengan persentasi anggaran:
 - Tahap pertama 30% setelah perjanjian ini berlaku selama 24 bulan;
 - Tahap kedua 30% setelah tahap pertama selesai selama 24 bulan;
 - Tahap ketiga 40% setelah tahap kedua selesai selama 24 bulan
- iv. Keuntungan atas penjualan bangunan rumah susun/hunian, rumah toko/rumah kantor, pasar modern, hotel dan sarana penunjang lainnya dibagi atas dasar perbandingan investasi TN dan Pemda Bekasi yaitu 3,7:1 atau yang harus disetor TN ke Pemda Bekasi adalah sebesar Rp 2.500.000.000;
- v. Ketentuan menurut ayat (1) huruf b dan f pasal ini, Pemda Bekasi wajib menyetor minimal sebesar Rp5.000.000.000 kepada TN, dengan rincian:
 - Tahap I sudah dibayarkan sebelum ditandatangani perubahan perjanjian ini sebesar Rp 2.500.000.000;
 - Tahap II dibayarkan pada saat dimulainya pembangunan dan penjualan sebesar Rp 1.000.000.000;
 - Tahap III satu tahun setelah pembayaran Tahap II sebesar Rp 1.500.000.000; dan
 - Apabila penjualan telah selesai pada tahap ke II, maka pembayaran tahap II dan tahap III akan dibayarkan sekaligus pada tahap II.

Pengelolaan bangunan dan sarana penunjang diserahkan ke TN, dengan kewajiban memberikan bagian keuntungan usaha pengelolaan sarana penunjang dengan perbandingan antara TN dan Pemda Bekasi yaitu 3:7.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

34. PERIKATAN DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Anaamaya Selaras (AS), Entitas Anak SPI

Dalam rangka menjalankan usaha, AS mengadakan perikatan dan perjanjian sebagai berikut:

Pada tanggal 1 Oktober 2011, AS melalui PT Anamaya Cipta Selaras (ACS) (berdasarkan Perjanjian Kerja Sama tanggal 22 September 2011, di mana salah satu isi Perjanjiannya adalah dalam pelaksanaan manajemen hotel pihak (ACS) berhak dan berwenang serta diberikan kuasa untuk memindahkan pelaksanaan manajemen hotel kepada pihak manapun juga yang dipandang baik oleh ACS mengadakan perjanjian dengan Swiss-Pacific Limited (Swiss Pacific) dan Swiss-Belhotel International Trademarks Limited (SBITL). Kedua belah pihak menyetujui hal-hal berikut ini:

- a. Persetujuan pelayanan teknik pra-pembukaan antara AS dan Swiss Pacific dari tanggal 1 Oktober 2011 sampai dengan tanggal *soft-opening* hotel dengan biaya sejumlah Rp700.000.000 neto setelah pajak dengan sistem pembayaran secara bertahap; pembayaran pertama, sejumlah Rp 100.000.000 (neto dari pajak) dibayarkan pada saat penandatanganan Nota Kesepakatan ini, biaya ini dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi sebagai biaya pelayanan teknik pra-pembukaan.
- b. Perjanjian manajemen antara ACS dan Swiss Pacific untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal *soft-opening* hotel dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan bersama. Biaya dasar manajemen adalah sebesar 1,5% dari total pendapatan bruto hotel, biaya insentif manajemen adalah sebesar 6,5% dari laba bruto operasional hotel, biaya kontribusi *sales* dan *marketing* adalah sebesar 1% dari total pendapatan bruto penjualan kamar dimana seluruh biaya ini dibayarkan setiap bulan.
- c. Perjanjian biaya lisensi, royalti dan penggunaan nama dagang "Swiss-Belhotel" antara ACS dan SBITL yaitu sebesar 0,5% dari jumlah pendapatan bruto hotel yang dibayarkan setiap bulan dan boleh dibayarkan melalui Swiss Pacific. Swiss-Belhotel merupakan hak paten SBITL.

ACS dapat menggunakan nama Swiss-Belhotel meliputi hal-hal berikut: lisensi untuk menggunakan nama dan merek "Swiss-Belhotel" di dalam nama hotel, lisensi menggunakan Swiss-Belhotel International sebagai identitas grup di semua hasil percetakan, pemasaran dan sebagainya, biaya-biaya dari konsep Hotel logo, panduan bentuk pengembangan dan percetakan, biaya administrasi dan proses registrasi merek dan nama.

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari GAP

Pada tanggal 25 Juli 2019, BBP telah menandatangani Perjanjian Perdamaian oleh dan antara BBP (Debitor) dengan para kreditor dimana BBP dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk memenuhi dan mematuhi seluruh isi Rencana Perdamaian yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Perdamaian.

Tujuan utama dari Perjanjian Perdamaian sebagai berikut:

1. Pencapaian kepastian hukum bagi semua kreditor yaitu seluruh instansi, Perusahaan, Kontraktor, Supplier dan Pihak Ketiga yang mempunyai Perikatan dengan BBP.
2. Perlakuan yang adil bagi seluruh kreditor;
3. Kepastian penyerahan unit;
4. Peningkatan nilai jual kios dan apartemen Pluit Sea View secara komersial yang ada pada akhirnya akan dapat juga meningkatkan nilai asset kreditor selaku pembeli unit.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

34. PERIKATAN DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP), Entitas Anak dari GAP (lanjutan)

BBP, akan melakukan penyelesaian pembangunan dimulai dengan serah terima unit-unit. Tower Belize dalam waktu 60 (enampuluh) hari kalender sejak disetujuinya Perjanjian ini. Kemudian dilanjutkan ke Tower Ibiza dan diselesaikan maksimal dalam 360 hari kalender atas semua unit yang telah dilunasi oleh Kreditur di kedua Tower tersebut.

Penyelesaian sertifikasi unit-unit kios dan unit unit apartemen di Tower Maldives diharapkan dapat diselesaikan dalam 12 (dua belas) bulan. Sedangkan Tower Belize dan Tower Ibiza diharapkan dapat diselesaikan selambat lambatnya 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal Pengesahan Perjanjian Perdamaian (Homologasi).

Akta Jual Beli kepada masing-masing kreditur akan dilaksanakan apabila Sertifikasi atas unit yang bersangkutan telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai jadwal.

35. INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas diskonto dan model penentuan harga opsi yang sewajarnya.

Instrumen keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha, investasi saham pada entitas asosiasi, utang usaha, utang non-usaha, beban yang masih harus dibayar, utang pembiayaan konsumen dan pinjaman bank.

Tabel berikut menyajikan nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan yang dicatat di laporan posisi keuangan pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021:

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	30 September 2022		31 Desember 2021	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
<u>Aset keuangan</u>				
Kas dan setara kas	101.913.531.204	101.913.531.204	79.939.277.641	79.939.277.641
Piutang usaha				
Pihak ketiga	19.190.440.998	19.190.440.998	5.434.877.692	5.434.877.692
Piutang non-usaha				
Pihak ketiga	9.613.595.969	9.613.595.969	7.929.328.110	7.929.328.110
Pihak berelasi	3.994.612.757	3.994.612.757	3.994.612.757	3.994.612.757
Investasi pada entitas asosiasi	8.205.121.656	8.205.121.656	9.251.932.507	9.251.932.507
<u>Liabilitas keuangan</u>				
Utang usaha				
Pihak ketiga	26.656.379.312	26.656.379.312	25.902.805.580	25.902.805.580
Utang non-usaha				
Pihak berelasi	125.236.417.863	125.236.417.863	105.463.733.896	105.463.733.896
Pihak ketiga	84.609.624.842	84.609.624.842	73.561.944.425	73.561.944.425
Beban masih harus dibayar	8.124.106.405	8.124.106.405	8.942.262.889	8.942.262.889
Utang pembiayaan konsumen	7.000.000	7.000.000	114.721.435	114.721.435
Pinjaman bank	1.036.133.805.105	1.036.133.805.105	1.084.802.928.442	1.084.802.928.442

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

- a. Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha, investasi pada entitas asosiasi, utang usaha, utang non-usaha dan biaya masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek;
- b. Nilai tercatat utang bank dan utang pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena menggunakan suku bunga mengambang; dan
- c. Investasi saham pada entitas asosiasi, nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal, oleh karena itu dicatat sebagai harga perolehan.

36. TAMBAHAN MODAL DISETOR

a) Akuisisi Anak Perusahaan

Pada bulan Maret 2013, PT Griya Abadi Permai (GAP), Entitas Anak, membeli 71,58% kepemilikan PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP) yang dimiliki oleh Go Hengky Setiawan dan Budianto Halim, pihak yang berelasi, dengan total nilai pembelian sebesar Rp 9.100.000.000. Atas penyertaan tersebut, GAP memperoleh 71,58% kepemilikan saham pada BBP. Jumlah aset neto BBP yang menjadi bagian GAP pada tanggal akuisisi dan penyertaan saham adalah sebesar Rp 5.116.640.985. Selisih antara nilai pembelian dengan jumlah aset neto atas penyertaan saham GAP di BBP tersebut sebesar Rp 3.983.359.015 dicatat dan dibukukan pada akun "Tambahan Modal Disetor" pada Ekuitas di Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

36. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

a) Akuisisi Anak Perusahaan (lanjutan)

Pada bulan Maret 2013, PT Griya Abadi Permai (GAP), Entitas Anak, membeli 73,00% kepemilikan PT Binakarya Agung Propertindo (BAP) yang dimiliki oleh Go Hengky Setiawan dan Budianto Halim, pihak yang berelasi, dengan total nilai pembelian sebesar Rp 5.475.000.000. Atas penyertaan tersebut, GAP memperoleh 73,00% kepemilikan saham pada BAP. Jumlah aset neto BAP yang menjadi bagian GAP pada tanggal akuisisi dan penyertaan saham adalah sebesar Rp 34.645.423.000. Selisih antara nilai pembelian dengan jumlah aset neto atas penyertaan saham GAP di BAP tersebut sebesar (Rp 29.170.423.000) dicatat dan dibukukan pada akun "Tambahan Modal Disetor" pada Ekuitas di Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.

Pada bulan Maret 2013, PT Griya Abadi Permai (GAP), Entitas Anak, membeli 55,00% kepemilikan PT Binakarya Makmur Abadi (BMA) yang dimiliki oleh Leonardo Hans Halim dan Go Hengky Setiawan, pihak yang berelasi, dengan total nilai pembelian sebesar Rp1.375.000.000. Atas penyertaan tersebut, GAP memperoleh 55,00% kepemilikan saham pada BMA.

Jumlah aset neto BMA yang menjadi bagian GAP pada tanggal akuisisi dan penyertaan saham adalah sebesar Rp 1.150.905.594. Selisih antara nilai pembelian dengan jumlah aset neto atas penyertaan saham GAP di BMA tersebut sebesar Rp 224.094.406 dicatat dan dibukukan pada akun "Tambahan Modal Disetor" pada Ekuitas di Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.

Pada bulan April 2013, PT Griya Abadi Permai (GAP), Entitas Anak, membeli 54,00% kepemilikan PT Binakarya Mitra Selaras (BMS) yang dimiliki oleh Go Hengky Setiawan dan Budianto Halim, pihak yang berelasi, dengan total nilai pembelian sebesar Rp 2.700.000.000.

Atas penyertaan tersebut, GAP memperoleh 54,00% kepemilikan saham pada BMS. Jumlah aset neto BMS yang menjadi bagian GAP pada tanggal akuisisi dan penyertaan saham adalah sebesar (Rp 2.212.811.412). Selisih antara nilai pembelian dengan jumlah aset neto atas penyertaan saham GAP di BMS tersebut sebesar Rp 4.912.811.412 dicatat dan dibukukan pada akun "Tambahan Modal Disetor" pada ekuitas di Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.

Pada bulan Mei 2013, PT Griya Abadi Permai (GAP), Entitas Anak, membeli 76,00% kepemilikan PT Binakarya Anugrah Pratama (BAPA) yang dimiliki oleh Hengky Setiawan dan Budianto Halim, pihak yang berelasi, dengan total nilai pembelian sebesar Rp 3.800.000.000. Atas penyertaan tersebut, GAP memperoleh 76,00% kepemilikan saham pada BAPA. Jumlah aset neto BAPA yang menjadi bagian GAP pada tanggal akuisisi dan penyertaan saham adalah sebesar (Rp 1.547.334.729).

Selisih antara nilai pembelian dengan jumlah aset neto atas penyertaan saham GAP di BAPA tersebut sebesar Rp 5.347.334.729 dicatat dan dibukukan pada akun "Tambahan Modal Disetor" pada ekuitas di Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

36. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

a) Akuisisi Anak Perusahaan (lanjutan)

	PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP)	PT Binakarya Anugrah Pratama (BAPA)	PT Binakarya Agung Abadi Propertindo (BAP)	PT Binakarya Makmur Abadi (BMA)	PT Binakarya Mitra Selaras (BMS)	Jumlah/Total
Nilai Aset Neto/ <i>Net Assets Value</i>	5.116.640.985	(1.547.334.729)	34.645.423.000	1.150.905.594	(2.212.811.412)	37.152.823.438
Harga Akuisisi/ <i>Acquisition Costs</i>	9.100.000.000	3.800.000.000	5.475.000.000	1.375.000.000	2.700.000.000	22.450.000.000
Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Antara Entitas Sepengendali/ <i>Difference of Restructuring Transaction Value Among Entities Under Common Control</i>	(3.983.359.015)	(5.347.334.729)	29.170.423.000	(224.094.406)	(4.912.811.412)	14.702.823.438

b) Agio

Akui ini merupakan agio saham yang berasal dari penawaran perdana yang dilakukan pada tahun 2015, sebagai berikut:

Selisih lebih harga penawaran umum perdana saham dengan nilai nominal saham	135.000.000.000
Biaya emisi saham	(12.574.975.700)
Jumlah	122.425.024.300

37. SALDO LABA DICADANGKAN

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

Berdasarkan hasil RUPS Tahunan perseroan yang diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2016, perseroan telah menetapkan saldo laba sebesar Rp.100.000.000,- sebagai dana cadangan.

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko utama yang timbul dari instrumen keuangan Grup adalah risiko kredit, risiko likuiditas dan pengelolaan permodalan. Tujuan manajemen risiko Grup adalah untuk secara efektif mengendalikan risiko-risiko ini dan meminimalisasi pengaruh merugikan yang dapat terjadi terhadap kinerja keuangan mereka.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Direksi menelaah dan menyetujui semua kebijakan untuk mengelola setiap risiko, termasuk juga risiko ekonomi dan risiko usaha Grup, yang dirangkum di bawah ini dan juga memantau risiko harga pasar yang timbul dari semua instrumen keuangan.

Risiko Kredit

Aset keuangan Grup yang memiliki potensi konsentrasi secara signifikan risiko kredit pada dasarnya terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang non-usaha. Grup memiliki kebijakan kredit dan prosedur untuk memastikan berlangsungnya evaluasi kredit dan pemantauan akun secara aktif.

Eksposur Grup terhadap risiko kredit timbul dari wanprestasi pihak lain, dengan eksposur maksimum sebesar nilai tercatat aset keuangan Grup, sebagai berikut:

	30 September 2022	31 Desember 2021
Kas dan setara kas	101.913.531.204	79.939.277.641
Piutang usaha	19.190.440.998	5.434.877.692
Piutang non-usaha	13.608.208.726	10.657.684.211
Jumlah	134.712.180.928	96.031.839.544

Grup mempunyai kebijakan dan prosedur kredit untuk memastikan evaluasi kredit yang berkesinambungan dan pemantauan saldo secara aktif. Grup mengelola risiko kredit yang terkait dengan simpanan yang di bank dengan memonitor reputasi, peringkat kredit dan membatasi risiko agregat dari masing-masing pihak dalam kontrak. Tidak terdapat konsentrasi risiko kredit yang signifikan terkait dengan piutang usaha.

Analisis umur aset keuangan yang belum jatuh tempo atau tidak mengalami penurunan nilai dan yang lewat jatuh tempo pada akhir periode pelaporan tetapi tidak mengalami penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	30 September 2022					
	Jumlah	Lancar dan tidak Mengalami penurunan nilai	Telah Jatuh Tempo Namun Tidak Mengalami Penurunan Nilai/			Telah jatuh tempo dan/ atau mengalami penurunan nilai
			kurang dari 3 bulan	3 bulan - 6 bulan	6 bulan - 1 tahun	
Kas dan setara kas	101.913.531.204	101.781.660.204	-	-	131.871.000	-
Piutang usaha	19.190.440.998	-	5.231.961.060	13.828.061.938	130.418.000	-
Piutang non-usaha	13.608.208.726	-	212.673.146	375.000.852	10.433.675.768	2.586.858.960
Jumlah	134.712.180.928	101.781.660.204	5.444.634.206	14.203.062.790	10.695.964.768	2.586.858.960

	31 Desember 2021					
	Jumlah	Lancar dan tidak Mengalami penurunan nilai	Telah Jatuh Tempo Namun Tidak Mengalami Penurunan Nilai/			Telah jatuh tempo dan/ atau mengalami penurunan nilai
			kurang dari 3 bulan	3 bulan - 6 bulan	6 bulan - 1 tahun	
Kas dan setara kas	79.939.277.641	79.195.880.753	454.461.014	288.935.874	-	-
Piutang usaha	5.434.877.692	-	2.059.019.045	43.200.000	187.950.170	3.144.708.477
Piutang non-usaha	23.375.866.458	442.962.508	1.370.106.508	61.028.002	18.914.910.480	2.586.858.960
Jumlah	108.750.021.791	79.638.843.261	3.883.586.567	393.163.876	19.102.860.650	5.731.567.437

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas

Manajemen risiko likuiditas yang hati-hati termasuk mengatur kas yang cukup untuk menunjang aktivitas usaha secara tepat waktu. Grup mengatur keseimbangan melalui kesinambungan kolektibilitas piutang dan penggunaan pinjaman bank dan lainnya.

Tabel di bawah ini menunjukkan analisis jatuh tempo liabilitas keuangan Grup dalam rentang waktu yang menunjukkan jatuh tempo kontraktual untuk semua liabilitas keuangan non-derivatif dan instrumen keuangan derivatif yang diperlukan dalam pemahaman jatuh tempo kebutuhan arus kas. Jumlah yang diungkapkan dalam tabel adalah arus kas kontraktual yang tidak terdiskonto.

30 September 2022			
Nilai Arus Kas Kontraktual			
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang usaha	18.976.007.216	7.680.372.096	
Utang non-usaha	55.295.869.848	154.550.172.857	-
Biaya masih harus dibayar	5.774.348.675	2.349.757.730	-
Jumlah	80.046.225.739	164.580.302.683	-

31 Desember 2021			
Nilai Arus Kas Kontraktual			
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang usaha	12.679.955.459	13.175.534.699	47.315.422
Utang non-usaha	13.161.251.588	179.761.199.379	1.222.631.213
Biaya masih harus dibayar	4.266.572.873	10.823.045.686	-
Jumlah	30.107.779.920	203.759.779.764	1.269.946.635

Pengelolaan Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan permodalan Grup adalah untuk memastikan bahwa dipertahankannya peringkat kredit yang kuat dan rasio modal yang sehat agar dapat mendukung kelancaran usahanya dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham. Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya.

Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal atau menerbitkan surat saham. Tidak ada perubahan dalam tujuan, kebijakan dan proses dan sama seperti penerapan tahun-tahun sebelumnya.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2022 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

39. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Perlambatan perekonomian global dan dampak negatif yang terjadi pada pasar finansial utama di dunia yang diakibatkan oleh penyebaran pandemi virus Corona (Covid-19) telah menimbulkan volatilitas yang tinggi pada nilai wajar instrumen keuangan, terhentinya perdagangan, gangguan operasional Perusahaan, pasar saham yang tidak stabil, dan likuiditas yang ketat pada sektor-sektor ekonomi tertentu di Indonesia, termasuk industri jasa keuangan, yang dapat berkelanjutan dan berdampak terhadap keuangan dan operasional Perusahaan. Kemampuan perekonomian nasional sangat tergantung pada tindakan pemberantasan ancaman Covid-19 tersebut, selain kebijakan fiskal dan kebijakan lainnya yang diterapkan oleh Pemerintah. Kebijakan tersebut, termasuk pelaksanaannya dan kejadian yang timbul, berada diluar kontrol Perusahaan.

40. KELANGSUNGAN USAHA

Operasi Grup telah dan mungkin terus dipengaruhi penyebaran *Covid-19* yang dimulai di Cina dan kemudian menyebar ke negara-negara lain termasuk Indonesia. Efek virus *Covid-19* terdapat ekonomi global dan Indonesia termasuk efek terhadap pertumbuhan ekonomi, penurunan pasar modal, peningkatan risiko kredit, depresiasi nilai tukar mata uang asing dan gangguan operasi bisnis. Efek masa depan dari virus *Covid-19* terhadap Indonesia dan Kelompok Usaha masih belum dapat sepenuhnya ditentukan saat ini.

Peningkatan jumlah infeksi *Covid-19* yang signifikan atau penyebaran yang berkepanjangan dapat mempengaruhi Indonesia dan Grup. Namun, dampak masa depan juga akan bergantung pada efektivitas kebijakan tanggapan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Republik Indonesia.

Kegiatan operasional Grup terdampak serius akibat dari pandemi ini, namun dampak spesifik terhadap pendapatan dan nilai terpulihkan dari aset dan liabilitas Grup belum dapat ditentukan pada tahap ini. Dampak-dampak tersebut akan dilaporkan dalam laporan keuangan konsolidasian saat dampak tersebut dapat diketahui dan diestimasi.

Sektor usaha properti mengalami penurunan Kegiatan usaha selama beberapa tahun terakhir ini, yang telah membawa dampak pada kondisi keuangan Grup. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, Grup mengalami defisiensi modal sebesar Rp152.771.650.320. Dan salah satu faktor penyebab Grup mengalami defisiensi modal selain penyebaran virus Covid-19 yang berkepanjangan adalah adanya penyesuaian saldo laba awal atas penerapan PSAK No. 72.

Sehubungan dengan hal-hal di atas, berikut ini adalah rencana yang dimiliki oleh manajemen untuk meningkatkan kondisi keuangannya:

- Memberikan harga kompetitif kepada pelanggan;
- Mencari investor strategis yang dapat bersinergi dengan Grup;
- Menerapkan pengendalian pengeluaran biaya;
- Mengkaji ulang keseluruhan strategi bisnis Grup; dan
- Melakukan negosiasi kembali kontrak-kontrak dengan para pemasok, kontraktor dan pemberi pinjaman.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, Grup sedang berupaya untuk melaksanakan seluruh rencana di atas, oleh karena itu terdapat ketidakpastian material pada tanggal 31 Desember 2021, yang dapat menyebabkan keraguan signifikan pada kemampuan Grup untuk melanjutkan sebagai entitas yang berkelanjutan