

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

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

(MATA UANG RUPIAH)

**PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM 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.....	7-76



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 JUNI 2023 DAN UNTUK
PERIODE ENAM 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, 31 Juli 2023

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 JUNI 2023 DAN 31 DESEMBER 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ASET	Catatan	30 Juni 2023	31 Desember 2022
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2,4,35,38	87.902.871.616	90.903.453.967
Piutang usaha Pihak ketiga	2,5,35,38	11.249.974.894	13.120.946.720
Piutang non-usaha Pihak ketiga	2,6,35,38	9.858.914.097	9.617.622.980
Persediaan	2,7	2.398.049.654.041	2.348.496.736.557
Pajak dibayar di muka	2,20a	79.867.168.096	76.317.237.893
Uang muka dan beban dibayar di muka	2,8	27.675.593.248	22.403.201.607
Hak pakai atas hak atas tanah	9	300.540.000	300.540.000
Jumlah Aset Lancar		2.614.904.715.992	2.561.159.739.724
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang non-usaha Pihak berelasi	2,6,35,38,21	6.326.956.289	3.801.058.289
Persediaan	2,7	54.081.520.425	54.081.520.425
Uang muka dan beban dibayar di muka	2,8	97.487.018.239	97.487.018.239
Hak pakai atas hak atas tanah	9	6.161.070.000	6.311.340.000
Investasi saham pada entitas asosiasi	2,10,35	9.084.035.276	10.029.091.344
Uang muka investasi	11	19.488.888.889	19.488.888.889
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp127.297.252.664 pada tanggal 30 Juni 2023 dan Rp122.175.007.782 pada tanggal 31 Desember 2022	2,12	143.066.789.944	147.907.871.865
Aset pajak tangguhan	2,20e	72.438.083	72.438.083
Aset lain-lain		-	182.013.592
Jumlah Aset Tidak Lancar		335.768.717.145	339.361.240.726
JUMLAH ASET		2.950.673.433.137	2.900.520.980.450

PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 JUNI 2023 DAN 31 DESEMBER 2022
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha Pihak Ketiga	2,13,35,38	28.351.534.990	27.942.551.336
Utang Non-usaha	2,14,35,38		
Pihak Berelasi	21	38.046.415.132	26.288.191.366
Pihak Ketiga		62.733.381.680	67.585.232.160
Pendapatan Diterima di Muka		2.453.229.736	3.508.716.228
Liabilitas Kontrak	2,17	1.695.527.701.581	1.583.622.117.437
Deposito Konsumen	18	114.695.559.628	111.835.794.026
Utang Pajak	2,20b	8.436.567.603	13.413.492.711
Beban Masih Harus Dibayar	2,19,35,38	14.066.886.943	13.594.744.062
Pinjaman Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Pinjaman Bank	2,15,35	447.271.144.369	453.884.405.566
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>2.411.582.421.662</u>	<u>2.301.675.244.892</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang non-usaha Pihak Berelasi	2,14,35,38,21	114.007.420.615	109.587.525.774
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Pinjaman bank	2,15,35	792.489.711.334	797.173.588.803
Liabilitas Imbalan Karyawan	2,22	20.151.107.917	20.151.107.917
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>926.648.239.866</u>	<u>926.912.222.494</u>
JUMLAH LIABILITAS		<u>3.338.230.661.528</u>	<u>3.228.587.467.386</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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 592.280.000 Saham Pada Tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022			
	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	5.095.006.078	5.095.006.078
Defisit			
Dicadangkan	37	100.000.000	100.000.000
Belum Dicadangkan		(343.805.021.325)	(356.474.307.005)
Sub-jumlah		<u>(117.910.861.967)</u>	<u>(130.580.147.647)</u>
KEPENTINGAN NON-PENGENDALI	3, 32	<u>(269.646.366.424)</u>	<u>(197.486.339.289)</u>
JUMLAH DEFISIENSI MODAL		<u>(387.557.228.391)</u>	<u>(328.066.486.936)</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL		<u>2.950.673.433.137</u>	<u>2.900.520.980.450</u>

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2023 DAN 2022 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 Juni 2023	30 Juni 2022
PENDAPATAN	2,24	61.638.999.596	40.077.428.717
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,25	(24.014.912.499)	(18.253.711.178)
LABA BRUTO		37.624.087.097	21.823.717.539
Pemasaran	2,26	(13.295.135.411)	(7.280.848.784)
Umum dan administrasi	2,27	(56.401.061.833)	(44.857.226.650)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	2,28	220.283.960	4.779.482.291
	0		
LABA (RUGI) USAHA		(31.851.826.187)	(25.534.875.604)
Penghasilan keuangan	29	644.521.014	460.062.431
Beban keuangan	30	(28.283.436.282)	(21.804.247.434)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(59.490.741.455)	(46.879.060.607)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2,20c,20e		
Kini		-	-
Tangguhan		-	-
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		-	-
LABA (RUGI) NETO PERIODE BERJALAN		(59.490.741.455)	(46.879.060.607)
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAINNYA		-	-
LABA KOMPREHENSIF		(59.490.741.455)	(46.879.060.607)

**PT BINAKARYA JAYA ABADI DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2023 DAN 2022 (lanjutan)**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2022</u>
LABA (RUGI) UNTUK TAHUN YANG BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		12.669.285.680	(13.907.293.170)
Kepentingan Non-pengendali	3,33	(72.160.027.135)	(32.971.767.437)
JUMLAH		<u>(59.490.741.455)</u>	<u>(46.879.060.607)</u>
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		12.669.285.680	(13.907.293.170)
Kepentingan Non-pengendali	3,33	(72.160.027.135)	(32.971.767.437)
JUMLAH		<u>(59.490.741.455)</u>	<u>(46.879.060.607)</u>
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK	31	21.39	(23.48)

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2023 DAN 2022

(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 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 Juni 2022	-	-	(13.907.293.170)	-	-	(13.907.293.170)	(32.971.767.437)	(46.879.060.607)
Saldo 30 Juni 2022	59.228.000.000	161.471.153.280	(243.519.031.184)	100.000.000	4.170.349.526	(18.549.528.378)	(181.101.182.549)	(199.650.710.927)
Saldo 31 Desember 2022	59.228.000.000	161.471.153.280	(356.474.307.005)	100.000.000	5.095.006.078	(130.580.147.647)	(197.486.339.289)	(328.066.486.936)
Laba (Rugi) bersih periode 30 Juni 2023	-	-	12.669.285.680	-	-	12.669.285.680	(72.160.027.135)	(59.490.741.455)
Saldo 30 Juni 2023	59.228.000.000	161.471.153.280	(343.805.021.325)	100.000.000	5.095.006.078	(117.910.861.967)	(269.646.366.424)	(387.557.228.391)

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 JUNI 2023 DAN 2022 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2022</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	177.219.834.676	158.060.881.081
Pembayaran untuk:		
Pemasok, karyawan dan beban operasional lainnya	(133.340.313.744)	(67.442.880.416)
Bunga dan beban keuangan- neto	194.632.642.341	(21.255.557.666)
Pajak penghasilan	(5.682.225.901)	(4.108.841.624)
Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>232.829.937.372</u>	<u>65.253.601.375</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dari penjualan aset tetap	272.689.189	210.931.909
Uang muka	(8.606.887.961)	(2.165.262.874)
Perolehan aset tetap	(1.122.870.964)	(260.770.519)
Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>(9.457.069.736)</u>	<u>(2.215.101.484)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penambahan atas utang non-usaha pihak berelasi	16.178.118.607	(6.195.400.000)
Penerimaan dari pinjaman bank	-	-
Pembayaran pinjaman bank	(233.221.652.911)	(36.130.843.174)
Pengurangan (penambahan) piutang non-usaha pihak berelasi	(2.525.898.000)	-
Penerimaan dari (pembayaran atas) utang non-usaha atas anjak piutang	(6.804.017.683)	(8.506.348.770)
Pembayaran atas pembiayaan konsumen	-	(78.166.086)
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(226.373.449.987)</u>	<u>(50.910.758.030)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	<u>(3.000.582.351)</u>	<u>12.127.741.861</u>
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	<u>90.903.453.967</u>	<u>79.939.277.641</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>87.902.871.616</u>	<u>92.067.019.502</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM 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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Ketua : Irma Martani
Anggota : Hendi Bong
Anggota : Yusup

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, Grup memiliki 185 dan 202 orang karyawan tetap.

Jumlah beban remunerasi bagi manajemen kunci yang terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing sebesar Rp157.500.000 dan Rp315.000.000 untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 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 Juni 2023	Sebelum Eliminasi 31 Desember 2022
Kepemilikan langsung							
PT Binakarya Sakti Perkasa (BSP)	-	Jakarta	99,52%	Belum operasi	-	32.989.992	32.989.392
PT Griya Abadi Permai (GAP)	-	Jakarta	99,98%	Belum operasi	-	39.249.168	39.248.305
PT Binakarya Citra Buana (BCB)	Apartemen Hotel dan Kios	Bogor	85,42%	2013	Bogor Valley	76.668.191	81.763.699
PT Mitragama Inti Perkasa (MIP)	Rumah dan Ruko the Palm 3 Residence	Bekasi	36,00%	2017	-	229.491.492	197.094.082

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM 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	54.095.647	54.094.547
PT Binakarya Mitra Selaras (BMS) ²⁾	-	Jakarta	54,00%	Belum Operasi	-	47.153.918	47.153.759
PT Prasetya Agung Cipta Abadi (PACA) ³⁾	Apartemen dan Kios	Bandung	50,00%	2013	Gateway Pasteur	194.988.805	207.031.361
PT Binakarya Agung Propertindo (BAP) ²⁾	Apartemen dan Kios	Jakarta	73,00%	2009	Casablanca East Residence	192.692.818	186.736.748
PT Binakarya Graha Sentosa (BGS) ⁴⁾	-	Jakarta	25,00%	Belum Operasi	-	72.007.945	72.008.095
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	954.824.131	919.973.752
PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP) ²⁾	Apartemen dan Kios	Jakarta	46,90%	2013	Pluit Sea View	656.164.735	651.765.422
PT Binakarya Makmur Sentosa (BMST) ⁷⁾	Hotel	Jakarta	95,04%	Belum Operasi	Hotel Kediri	11.883.037	11.880.956
PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP) ⁷⁾	Hotel	Jakarta	60,00%	2017	Arjuna Bali	166.204.317	165.499.238
PT Binakarya Anugrah Pratama (BAPA) ²⁾	-	Jakarta	71,00%	Belum Operasi	-	6.185.914	6.055.001
PT Triputri Natatama (TN) ⁸⁾	Super Block	Bekasi	40,00%	2010	Bekasi Town Square	158.893.965	159.141.168
PT Binakarya Makmur Abadi (BMA) ²⁾	-	Bekasi	55,00%	Belum Operasi	-	9.647.804	9.650.793
PT Anaamaya Selaras (AS) ⁶⁾	Hotel	Bali	87,00%	2013	Swiss-Belhotel	97.595.846	99.482.865
PT Griya Karunia Sejahtera (GKS) ⁶⁾	Apartemen	Jakarta	90,00%	2015	Foreque Residence	511.294.614	510.780.209

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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM 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 Juni 2023 dan 2022 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 Standar Akuntansi Keuangan ("SAK") di Indonesia, yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

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.

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

Penerapan dari standar, interpretasi baru/revisi standar berikut yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2022 yang relevan dengan operasi Grup dan tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Grup dan pengaruh yang material atas jumlah yang dilaporkan atas tahun berjalan atau tahun sebelumnya adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis - Referensi ke Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan";
- Amandemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi - Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak";
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"; dan
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 73, "Sewa".

Laporan Amandemen standar yang telah diterbitkan namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2022 yang relevan dengan operasi Grup adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan - Klasifikasi Kewajiban liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap - Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan";
- Amandemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan - Definisi Estimasi Akuntansi"; dan

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

- Amendemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan - Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal".

Pada tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian, Grup sedang mempertimbangkan implikasi dari penerapan standar-standar tersebut, terhadap laporan keuangan Grup.

Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan aset dan liabilitas serta hasil usaha dari Grup dan entitas dimana Grup memiliki pengendalian. Grup memiliki pengendalian ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas. Entitas anak dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian beralih kepada Perusahaan atau Grup dan tidak lagi dikonsolidasi sejak tanggal hilangnya pengendalian.

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

Bila pengendalian atas suatu entitas diperoleh dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal pengendalian dimulai. Bila pengendalian berakhir dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk bagian tahun ketika pengendalian masih berlangsung.

Transaksi, saldo dan keuntungan atau kerugian antar entitas dalam Grup yang belum direalisasi telah dieliminasi.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian telah diterapkan secara konsisten oleh entitas anak.

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.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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.

Klasifikasi Lancar dan Tidak Lancar

Grup menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i. akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal;
- ii. untuk diperdagangkan;
- iii. akan direalisasi dalam dua belas bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv. kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam paling lambat dua belas (12) bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i akan dilunasi dalam siklus operasi normal;
- ii untuk diperdagangkan;
- iii akan dilunasi dalam dua belas (12) bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam paling tidak dua belas (12) bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Aset pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

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

Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

a) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

- i. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
- ii. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
- iii. Merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

- i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
- ii. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
- iii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
- iv. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
- v. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
- vi. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
- vii. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

viii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); atau

ix. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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

Instrumen Keuangan

Aset keuangan

i. Klasifikasi

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

- aset keuangan yang diukur pada nilai wajar (baik melalui laba rugi, atau melalui penghasilan komprehensif lain), dan
- aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi tersebut tergantung pada model bisnis entitas untuk mengelola aset keuangan dan persyaratan kontraktual arus kas.

Untuk aset yang diukur pada nilai wajar, keuntungan dan kerugian akan dicatat dalam laporan laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Untuk investasi pada instrumen utang, hal ini akan bergantung pada model bisnis dimana investasi tersebut diadakan. Untuk investasi pada instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan, hal ini akan tergantung pada apakah Grup telah melakukan pemilihan tak terbatal pada saat pengakuan awal untuk mencatat investasi ekuitas pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Grup mereklasifikasi investasi utang jika dan hanya jika model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

ii. Pengukuran

Pada pengakuan awal, Grup mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

Instrumen utang

Pengukuran instrumen utang selanjutnya tergantung pada model bisnis Grup untuk mengelola aset dan karakteristik arus kas aset tersebut. Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup memiliki aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi adalah aset yang dimiliki untuk memperoleh arus kas kontraktual di mana arus kas tersebut semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Penghasilan bunga dari aset keuangan ini termasuk dalam "penghasilan bunga" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian menggunakan metode suku bunga efektif. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan diakui secara langsung dalam laporan laba

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan disajikan sebagai "lain-lain - neto". Kerugian penurunan nilai disajikan sebagai item baris terpisah dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pada tanggal 31 Desember 2022, aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha dan investasi saham pada entitas asosiasi dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Instrumen ekuitas

Grup selanjutnya mengukur semua investasi ekuitas pada nilai wajar. Jika manajemen Grup telah memilih untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar atas investasi ekuitas dalam penghasilan komprehensif lain, tidak ada reklasifikasi keuntungan dan kerugian nilai wajar ke laba rugi setelah penghentian pengakuan investasi tersebut. Dividen dari investasi semacam itu tetap diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain sebagai pendapatan lainnya ketika hak Grup untuk menerima pembayaran ditetapkan.

Perubahan nilai wajar aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui dalam keuntungan/ (kerugian) lain-lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sebagaimana berlaku. Kerugian penurunan nilai (dan pemulihan kerugian penurunan nilai) atas investasi ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain tidak dilaporkan secara terpisah dari perubahan nilai wajar lainnya. Pada tanggal 31 Desember 2022, aset keuangan Grup yang diukur pada nilai wajar terdiri atas investasi dalam bentuk saham dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

iii. Penurunan nilai aset keuangan

Grup melakukan penilaian masa depan atas kerugian kredit ekspektasian terkait dengan instrumen utangnya yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dan nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Metode penurunan nilai yang diterapkan tergantung pada apakah terdapat peningkatan risiko kredit yang signifikan.

Untuk piutang usaha dan piutang non-usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan yang diizinkan oleh PSAK No. 71, yang mensyaratkan kerugian seumur hidup yang diharapkan harus diakui dari pengakuan awal piutang.

Liabilitas keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

- liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan
- liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Grup hanya memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, yang terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, pinjaman bank dan pembiayaan konsumen. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Setelah pengakuan awal sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, Grup mencatat liabilitas keuangan sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, jika dampak diskontonya signifikan. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika dibayar.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika, dan hanya jika, liabilitas Grup telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

Saling hapus antar instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan konsolidasian ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan

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 hierarki 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 konsolidasian, maka Grup menentukan apakah telah terjadi transfer di antara level hierarki 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 konsolidasian dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian .

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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.

Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian terdiri dari kas, kas di bank, dan deposito jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang dan tidak dibatasi penggunaannya

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.

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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

Entitas asosiasi adalah semua entitas dimana Grup memiliki pengaruh signifikan namun tidak mengendalikan, biasanya melalui kepemilikan hak suara antara 20% dan 50%.

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.

Jika kepemilikan kepentingan Grup pada entitas asosiasi berkurang, namun tetap memiliki pengaruh signifikan, hanya suatu bagian proporsional atas jumlah yang telah diakui sebelumnya pada penghasilan komprehensif lainnya yang direklasifikasi ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif konsolidasian.

Bagian Grup atas laba atau rugi entitas asosiasi pasca akuisisi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pasca akuisisi diakui di dalam penghasilan komprehensif lainnya dengan melakukan penyesuaian atas jumlah tercatat investasi. Jika bagian Grup atas kerugian entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi, termasuk piutang tanpa agunan, Grup menghentikan pengakuan bagian kerugiannya, kecuali jika Perusahaan memiliki kewajiban atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat bukti objektif bahwa telah terjadi penurunan nilai atas investasi pada entitas asosiasi. Jika demikian, maka Grup menghitung besarnya penurunan nilai sebagai selisih antara jumlah yang terpulihkan dan nilai tercatat atas investasi pada entitas asosiasi dan mengakui selisih tersebut pada “bagian atas hasil bersih entitas asosiasi” dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

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

Masa manfaat ekonomis aset tetap dan metode depresiasi ditelaah dan disesuaikan, jika sesuai keadaan, pada setiap tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Tanah dinyatakan sebesar nilai perolehan dan tidak disusutkan.

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

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada 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 andal. Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Utang Usaha

Utang usaha adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek apabila pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang setelah tanggal pelaporan. Jika tidak, utang usaha tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

Utang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pinjaman Yang Diterima

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Imbalan Kerja Karyawan

Grup memiliki program pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan yang memenuhi syarat. Grup juga mencatat penyisihan manfaat tambahan selain program dana pensiun tersebut di atas untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 dan Undang-undang No. 11/2020 tentang Penciptaan Kerja (Cipta Kerja). Penyisihan tambahan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode “*Projected Unit Credit*”

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan pada penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

- i. ketika program amendemen atau kurtailmen terjadi; dan
- ii. ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada akun “Beban Umum dan Administrasi” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- i. Biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (curtailment) tidak rutin; dan
- ii. Beban atau penghasilan bunga neto.

Pada bulan April 2022, DSAK IAI (Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia) menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19: Employee Benefits. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis undang-undang ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam IFRS *Intepretation Committee* (“IFRIC”) Agenda *Decision Attributing Benefit to Periods of Service* (IAS 19).

Grup telah menerapkan materi penjelasan tersebut dan dengan demikian merubah kebijakan akuntansi menyangkut atribusi imbalan kerja pada periode jasa dari yang kebijakan yang diterapkan sebelumnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

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 Perusahaan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, 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 Grup diakui sebagai liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian pada periode ketika dividen tersebut disetujui oleh para pemegang saham Grup.

Pajak Penghasilan

PSAK ini telah menghapuskan pajak penghasilan final sebagai bagian dari beban pajak penghasilan. Oleh sebab itu, Grup 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.

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.

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.

Pajak Penghasilan Tidak Final

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

Grup menerapkan PSAK No. 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan” yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah analisis sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
3. Menetapkan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahannya barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Pendapatan diakui ketika Grup memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan, yaitu ketika pelanggan memperoleh pengendalian atas barang atau jasa tersebut. Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi pada waktu tertentu atau sepanjang waktu. Jumlah pendapatan yang diakui adalah jumlah yang dialokasikan untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi.

Piutang usaha merupakan hak Grup atas sejumlah imbalan yang tidak bersyarat (yaitu, hanya berlalunya waktu yang diperlukan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo). Lihat kebijakan akuntansi aset keuangan di bagian instrumen keuangan mengenai pengakuan awal dan pengukuran selanjutnya.

Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Grup mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, uang muka penjualan (liabilitas kontrak) diakui pada saat pembayaran dilakukan atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal). Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Grup memenuhi pelaksanaan kontrak.

Pendapatan/beban bunga

Untuk semua instrumen keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, pendapatan atau biaya bunga dicatat dengan menggunakan metode Suku Bunga Efektif (“SBE”), yaitu suku

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas di masa datang selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat, untuk nilai tercatat neto dari aset atau liabilitas keuangan.

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.

3. PERTIMBANGAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Namun, ketidakpastian estimasi dan asumsi ini dapat menyebabkan hasil yang memerlukan penyesuaian material atas nilai tercatat aset atau liabilitas yang terpengaruh di masa mendatang.

Pertimbangan

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2.

Penentuan mata uang fungsional

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen harus membuat pertimbangan dalam penentuan mata uang fungsional Grup, yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian.

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas di dalam Grup adalah mata uang masing-masing dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas tersebut beroperasi. Faktor utama adalah mata uang yang mempengaruhi secara signifikan harga jual barang dan jasa dari negara yang kekuatan persaingan dan peraturannya sebagian besar menentukan harga jual barang dan jasa; dan mata uang yang terutama mempengaruhi beban usaha dan biaya lainnya. Faktor lainnya adalah mata uang atas dana yang dihasilkan dari kegiatan pembiayaan.

Berdasarkan penilaian manajemen Grup, mata uang fungsional Grup adalah dalam Rupiah.

Kelangsungan Usaha

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup, selain yang melibatkan estimasi, manajemen telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan asumsi bahwa Grup akan dapat mempertahankan kelangsungan usaha dalam operasinya di tahun mendatang, yang merupakan pertimbangan penting yang berdampak paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Penilaian asumsi kelangsungan usaha melibatkan pengambilan keputusan oleh manajemen, pada titik waktu tertentu, tentang hasil masa depan dari peristiwa atau kondisi yang secara inheren tidak pasti.

Manajemen Grup mempertimbangkan bahwa Grup memiliki kemampuan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan peristiwa atau kondisi utama, yang dapat menimbulkan risiko bisnis, yang secara individual atau kolektif dapat menimbulkan keraguan signifikan atas asumsi kelangsungan usaha sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 2 terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Estimasi dan Asumsi

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.

Estimasi masa manfaat aset tetap

Grup mengestimasi masa manfaat aset tetap berdasarkan periode ketika aset diharapkan tersedia untuk digunakan. Grup menelaah setiap tahunnya estimasi masa manfaat aset tetap berdasarkan faktor-faktor yang mencakup penggunaan aset, evaluasi teknis internal, perubahan teknologi, lingkungan dan penggunaan yang diharapkan atas aset yang dipengaruhi oleh perbandingan informasi industri terkait. Ada kemungkinan bahwa hasil operasi di masa mendatang dapat secara material terpengaruh oleh perubahan dalam estimasi yang disebabkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebut di atas. Penurunan estimasi masa manfaat aset tetap akan meningkatkan beban penyusutan dan menurunkan aset tidak lancar. Tidak ada perubahan dalam estimasi masa manfaat aset tetap sepanjang tahun.

Penurunan nilai aset non-keuangan

Sumber informasi internal dan eksternal ditelaah pada setiap tanggal pelaporan untuk mengidentifikasi indikasi bahwa aset tetap mungkin mengalami penurunan nilai atau rugi penurunan nilai yang diakui sebelumnya tidak lagi ada atau mungkin menurun. Jika indikasi tersebut terjadi, jumlah terpulihkan dari aset diperkirakan. Rugi penurunan nilai diakui ketika nilai tercatat suatu aset melebihi jumlah terpulihkan tersebut.

Grup mengevaluasi penurunan nilai aset non-keuangan apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset mungkin tidak wajar. Faktor-faktor yang dianggap penting oleh Grup yang dapat memicu evaluasi penurunan nilai meliputi kinerja yang kurang secara signifikan dibandingkan hasil masa lalu atau proyeksi hasil operasi masa depan yang diharapkan dan industri negatif yang signifikan atau tren ekonomi.

Imbalan kerja karyawan

Nilai kini kewajiban imbalan kerja tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan dengan menggunakan sejumlah asumsi aktuarial. Asumsi yang digunakan dalam menentukan biaya bersih untuk pensiun termasuk tingkat pengembalian jangka panjang yang diharapkan atas investasi dana program pensiun iuran pasti dan tingkat diskonto yang relevan. Setiap perubahan dalam asumsi ini akan berdampak pada nilai tercatat kewajiban imbalan kerja.

Asumsi penting lainnya untuk kewajiban imbalan kerja sebagian didasarkan pada kondisi pasar saat ini.

Penentuan nilai wajar instrumen keuangan

Grup mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar dan penentuan nilai wajar membutuhkan penggunaan estimasi dan pertimbangan akuntansi yang ekstensif. Grup mengukur nilai wajar dengan menggunakan hierarki dari metode berikut:

- Harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen keuangan yang sejenis.
- Teknik penilaian berdasarkan input yang dapat diobservasi.

Termasuk dalam kategori ini adalah instrumen keuangan yang dinilai dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen yang sejenis; harga kuotasi untuk instrumen keuangan yang sejenis di pasar yang kurang aktif; atau teknik penilaian lainnya termasuk model nilai tunai dan

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

arus kas yang didiskontokan, dan perbandingan dengan instrumen yang sejenis dimana terdapat harga pasar yang dapat diobservasi.

Meskipun komponen signifikan pengukuran nilai wajar ditentukan dengan menggunakan bukti objektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan dalam nilai wajar akan berbeda jika Grup menggunakan suatu metodologi penilaian yang berbeda. Setiap perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan akan mempengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan perubahan ekuitas pemegang saham.

Pengakuan aset pajak tangguhan

Grup menelaah nilai tercatat aset pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi aset pajak tangguhan sejauh kemungkinan bahwa laba kena pajak masa depan tidak akan tersedia secara memadai untuk memungkinkan semua atau sebagian dari aset pajak tangguhan dimanfaatkan.

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

Kas	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Bank	536.085.540	615.973.756
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	6.143.424.304	4.578.560.393
PT Bank DKI	2.986.222.666	2.960.659.502
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.935.299.679	25.812.424.353
PT Bank Central Asia Tbk	1.916.759.321	1.897.549.208
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	164.841.099	368.889.361
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	57.848.493	143.083.149
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	23.050.244.237	19.560.458.940
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	78.696.429	70.227.929
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.243.375.933	384.352.204
PT Bank CIMB Niaga Tbk	174.387.396	326.096.352
PT Bank Permata Tbk	76.904.407	1.053.708
PT Bank OCBC NISP Tbk	5.650.836	36.893.664
PT Bank Jabar Banten Tbk	1.086.997.855	1.168.564.464
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	331.777.554	366.222.343
PT Bank UOB Tbk	49.303.818	50.894.375
PT Bank KEB Hana Indonesia	548.481.284	367.505.212
PT Bank Nationalnobu Bank Tbk	1.224.360.085	184.063.644
PT Bank Tabungan Negara Syariah Dolar Amerika Serikat	8.617.095	8.963.946
PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk	110.738.479	52.785.022
Sub-jumlah	54.193.930.970	58.339.247.769
Deposito berjangka		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.484.964.217	2.926.660.942
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.642.724.458	2.786.744.673
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	2.838.594.693	3.963.512.353
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.504.670.240	2.504.670.240
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	2.263.846.530	2.814.218.902
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.645.380.745	2.732.727.907
PT Bank Permata Tbk	739.053.790	1.458.584.492
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	1.246.742.396	1.132.982.396
PT Bank Nationalnobu Bank Tbk	6.096.049.026	1.885.261.526
PT Bank UOB	9.710.829.011	9.742.869.011
Sub-jumlah	33.172.855.106	31.948.232.442
Jumlah	87.902.871.616	90.903.453.967

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, seluruh kas dan setara kas tidak ada yang dijaminkan.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Deposito Berjangka dalam mata uang Rupiah dikenakan tingkat suku bunga masing-masing sebesar 2,50% - 5,50% dan 2,99% - 7.75% pertahun

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Pihak ketiga		
Penjualan Rumah Hunian, Ruko, Kios dan Apartemen	3,954,491,376	5,168,491,376
Pendapatan hotel	3,019,512,743	3,329,369,569
Akad Kredit	4,275,970,775	4,275,970,775
Lain-lain	152,267,600	499,382,600
Jumlah	11,402,242,494	13,273,214,320
Cadangan kerugian penurunan nilai	(152,267,600)	(152,267,600)
Jumlah piutang usaha pihak ketiga - neto	11,249,974,894	13,120,946,720

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

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Belum jatuh tempo	-	-
Telah jatuh tempo		
- Sampai dengan 30 hari	737.822.498	488.762.060
- Antara 31 hari - 60 hari	546.264.164	8.009.098.885
- Antara 61 hari - 90 hari	9.965.888.232	4.775.353.375
Jumlah	11.249.974.894	13.273.214.320

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, 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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PIUTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<u>Pihak berelasi</u>		
PT Sepakat Maju Terus	1.257.000.000	1.257.000.000
PT Binakarya Prima Lestari	4.170.000.000	1.650.000.000
PT Binakarya Citra Lestari	1.063.437.122	1.057.539.122
Lain-lain	445.000.000	445.000.000
Sub-jumlah	<u>6.935.437.122</u>	<u>4.409.539.122</u>
<u>Pihak ketiga</u>		
Karyawan	4.686.580.410	4.666.030.410
PT Pesona Graha Permai	1.625.037.183	1.625.037.183
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	3.745.908.886	3.525.167.769
Sub-jumlah	<u>10.057.526.479</u>	<u>9.816.235.362</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(807.093.215)	(807.093.215)
Jumlah piutang non-usaha-neto	<u>16.185.870.386</u>	<u>13.418.681.269</u>

Piutang non usaha disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Aset Lancar	9.858.914.097	9.617.622.980
Aset tidak lancar	6.326.956.289	3.801.058.289
Jumlah	<u>16.185.870.386</u>	<u>13.418.681.269</u>

Mutasi cadangan penurunan nilai adalah sebagai berikut :

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Saldo awal	(807.093.215)	(652.414.407)
Penambahan cadangan kerugian tahun berjalan	-	(154.678.808)
Saldo akhir periode	<u>(807.093.215)</u>	<u>(807.093.215)</u>

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Bangunan siap jual		
Park Residence	50.925.085.902	50.925.085.902
Palm Crown	38.593.875.334	38.593.875.334
Royal Palm	37.507.132.334	37.507.132.334
Bogor Valley	15.918.381.216	15.918.381.216
Palm Mansion	7.870.576.697	7.870.576.697
Gateway Ciledug	300.805.887	300.805.887
Sub-jumlah	<u>151.115.857.370</u>	<u>151.115.857.370</u>
Bangunan dalam penyelesaian		
Pluit Sea View	595.477.237.374	594.303.580.932
Gateway Pasteur	179.535.731.039	185.681.525.455
Bekasi Town Square	152.379.982.990	152.154.067.851
Casablanca East Residence	125.187.646.186	122.824.810.040
Paradise Mansion	382.085.736.166	379.994.110.151
Foresque Residence	353.413.311.626	352.727.427.070
Hotel at Jl. Arjuna	118.934.934.392	118.842.810.040
Palm Blossom	50.618.084.270	45.813.831.878
Park Residence	47.739.524.258	44.049.545.752
Royal Palm Blossom	24.125.073.276	18.611.253.494
CBD Palm	47.872.786.686	47.513.890.186
La Palma Grande	147.501.812.190	112.821.720.257
Hotel Kediri	11.831.613.574	11.831.613.574
Apartemen @ Juanda	9.645.975.459	9.645.975.459
Sub-jumlah	<u>2.246.349.449.486</u>	<u>2.196.815.992.998</u>
Hotel		
Peralatan dan perlengkapan hotel	440.477.225	397.404.030
Makanan dan minuman	143.869.960	167.482.159
Sub-jumlah	<u>584.347.185</u>	<u>564.886.189</u>
Jumlah	<u>2.398.049.654.041</u>	<u>2.348.496.736.557</u>

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 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Saldo awal	151,115,857,370	152,080,063,006
Penambahan:		
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	-	-
Pengurangan:		
Reklasifikasi ke beban pokok pendapatan	-	(964,205,636)
Saldo akhir	<u>151,115,857,370</u>	<u>151,115,857,370</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Saldo awal	2,196,815,992,998	2,358,132,925,255
Penambahan:		
Biaya keperluan proyek	59,442,683,472	98,911,060,289
Reklasifikasi dari persediaan tidak lancar	-	-
Pengurangan:		
Persediaan unit batal	-	(2,294,000,000)
Reklasifikasi ke beban pokok pendapatan	(9,909,226,984)	(257,933,992,546)
Saldo akhir	<u>2,246,349,449,486</u>	<u>2,196,815,992,998</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 Plam, Taman Surya 6 dan Palm Crown.

Nilai bangunan dalam penyelesaian tersebut adalah sebesar Rp552.441.204.656 dan Rp535.982.631.461 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

SPI mengasuransikan proyek Apartemen "Paradisen Mansion" kepada PT Asuransi Binagriya Upakara terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing adalah sebesar Rp93.500.000.000 pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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 Rp595.477.237.374 dan Rp594.303.580.932 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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 Rp125.187.646.186 dan Rp122.824.810.040 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Rp9.645.975.459 dan Rp9.645.975.459 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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 Rp. Rp179.535.731.039 dan Rp185.681.525.455 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022

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 Rp152.379.982.990 dan Rp152.154.067.851 masing-masing pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 biaya yang telah dikeluarkan untuk proyek ini masing-masing sebesar Rp353.413.311.626 dan Rp352.727.427.070

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 Rp118.934.934.392 dan Rp118.842.640.899 pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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 Rp Rp11.831.613.574 pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Rp147.501.812.190 dan Rp112.821.720.257 pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

Persediaan Hotel

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Makanan dan minuman	143,869,960	167,482,159
Peralatan Hotel	440,477,225	397,404,030
Jumlah	<u>584,347,185</u>	<u>564,886,189</u>

Aset Tidak Lancar

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

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Entitas Anak		
Tanah yang sedang dikembangkan		
Dhayana Pura Hotel	49.866.686.800	49.866.686.800
Sub-jumlah	<u>49.866.686.800</u>	<u>49.866.686.800</u>
Bangunan dalam penyelesaian		
Dhayana Pura Hotel	4.214.833.625	4.214.833.625
Sub-jumlah	<u>4.214.833.625</u>	<u>4.214.833.625</u>
Jumlah	<u>54.081.520.425</u>	<u>54.081.520.425</u>

Persediaan Tanah Yang Sedang Dikembangkan

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

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, tanah yang sedang dikembangkan masing-masing sebesar Rp 49.866.686.800 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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari :

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
<u>Uang Muka</u>		
Pembelian tanah	69.003.218.239	69.003.218.239
Hak pakai atas hak tanah	28.483.800.000	28.483.800.000
Proyek	15.007.217.357	9.890.850.858
Lain-lain	5.412.218.610	1.921.697.148
Sub-jumlah	117.906.454.206	109.299.566.245
<u>Beban dibayar di muka</u>		
Bunga dari anjak piutang	6.501.868.836	9.645.363.982
Asuransi	351.594.839	896.717.119
Lain-lain	402.693.606	48.572.500
Sub-jumlah	7.256.157.281	10.590.653.601
Jumlah	125.162.611.487	119.890.219.846
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	27.675.593.248	22.403.201.607
Uang muka dan biaya dibayar di muka setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	97.487.018.239	97.487.018.239

Uang Muka Pembelian Tanah

PT Mitragama 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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, uang muka pembelian tanah masing-masing sebesar Rp43.507.101.686 dan Rp43.507.101.686.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, uang muka pembelian tanah masing-masing sebesar Rp25.496.116.553.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo uang muka hak pakai atas hak atas tanah masing-masing sebesar Rp28.483.800.000 (Catatan 9).

Uang Muka Proyek

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, masing-masing saldo uang muka proyek adalah sebesar Rp3.370.846.235 dan Rp.2.441.114.500.

PT Griya Karunia Sejahtera (GKS), Entitas anak SPI

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan Foresque Residence yang terletak di Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan.

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo uang muka proyek masing-masing sebesar Rp50.000.000 dan Rp287.400.000.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo uang muka proyek masing-masing sebesar Rp6.145.748.345 dan Rp5.485.236.545.

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

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan untuk proyek. Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo uang muka proyek adalah sebesar Rp3.991.025.000 dan Rp775.248.102

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

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan untuk Proyek. Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, masing-masing saldo uang muka proyek adalah sebesar Rp3.077.618.191 dan Rp348.164.359.

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

Akun ini merupakan uang muka untuk biaya pembangunan untuk Proyek Casablanca East Residence. Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo uang muka masing-masing adalah sebesar Rp350.319.473 dan Rp553.687.352

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

9. HAK PAKAI ATAS HAK ATAS TANAH

Akun ini terdiri dari :

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Harga perolehan	9.016.200.000	9.016.200.000
Akumulasi amortisasi	(2.554.590.000)	(2.404.320.000)
Nilai buku neto	6.461.610.000	6.611.880.000
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	6.161.070.000	6.311.340.000

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 Juni 2023					
	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	(5.585.950.677)	-	4.414.049.323	40,00%
PT Palembang Indah Permai*)	4.500.000.000	169.985.953	-	4.669.985.953	45,00%
Jumlah	14.500.000.000	(5.415.964.724)	-	9.084.035.276	
31 Desember 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	(5.029.718.468)	-	4.970.281.532	40,00%
PT Palembang Indah Permai*)	4.500.000.000	558.809.812	-	5.058.809.812	45,00%
Jumlah	14.500.000.000	(4.470.908.656)	-	10.029.091.344	

*) 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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Mutasi akumulasi laba pada Entitas Asosiasi adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Saldo awal	(4.470.908.656)	(5.248.067.493)
Dividen		(4.050.000.000)
Perubahan tahun berjalan bagian laba neto entitas anak kepemilikan langsung	(945.056.068)	4.827.158.837
Saldo akhir	(5.415.964.724)	(4.470.908.656)

11. UANG MUKA INVESTASI

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, 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 Juni 2023	Saldo awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Reklasifikasi/	Saldo Akhir/
Harga perolehan					
Tanah	655.824.236	-	-	-	655.824.236
Bangunan dan prasarana	223.677.796.903	-	-	-	223.677.796.903
Kendaraan	9.681.575.009	-	841.708.000	-	8.839.867.009
Peralatan	36.067.683.499	1.122.870.962	-	-	37.190.554.461
Jumlah	270.082.879.647	1.122.870.962	841.708.000	-	270.364.042.609
Akumulasi penyusutan					
Bangunan dan prasarana	78.261.464.753	5.468.808.575	-	-	83.730.273.328
Kendaraan	9.409.854.625	69.701.058	841.708.000	-	8.637.847.683
Peralatan	34.503.688.404	425.443.247	-	-	34.929.131.651
Jumlah	122.175.007.782	5.963.952.880	841.708.000	-	127.297.252.662
Nilai buku neto	147.907.871.865				143.066.789.947
31 Desember 2022					
Harga perolehan					
Tanah	655.824.236	-	-	-	655.824.236
Bangunan dan prasarana	223.609.117.154	68.679.749	-	-	223.677.796.903
Kendaraan	11.461.866.451	13.708.558	1.794.000.000	-	9.681.575.009
Peralatan	34.942.446.487	1.135.087.012	9.850.000	-	36.067.683.499
Jumlah	270.669.254.328	1.217.475.319	1.803.850.000	-	270.082.879.647

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Akumulasi penyusutan					
Bangunan dan prasarana	65.965.145.578	10.998.118.578	-	1.298.200.597	78.261.464.753
Kendaraan	10.604.753.270	551.457.603	1.746.356.248	-	9.409.854.625
Peralatan	35.139.776.447	671.962.554	9.850.000	(1.298.200.597)	34.503.688.404
Jumlah	111.709.675.295	12.221.538.735	1.756.206.248	-	122.175.007.782
Nilai buku neto	158.959.579.033				147.907.871.865

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp5.963.952.880 dan Rp12.221.538.735 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 Rp20.014.100.000 pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

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

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

13. UTANG USAHA

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
PT Utama Karya	1.788.471.240	1.788.471.240
PT Petra Nusa Kencana	4.327.933.960	4.427.933.960
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	136.618.557	471.486.833
PT Surya Mandiri Sarana	1.125.112.997	1.125.112.997
PT Waringin Megah	3.390.103.045	3.666.983.525
PT Hardi Agung Perkasa	174.328.923	-
PT Sapta Kencana Kharisma	359.965.426	359.965.426
Lain-lain (dibawah Rp.300.000.000)	7.944.891.285	6.998.667.798
Jumlah	28.351.354.990	27.942.551.336

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, semua utang usaha merupakan utang Grup kepada kontraktor dan konsumen dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

14. UTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Pihak berelasi (Catatan 21)	152.053.835.747	135.875.717.140

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Pihak ketiga

Utang anjak piutang		
PT Bank Artha Graha International Tbk	21.716.101.573	28.520.119.256
Jossy Widyantara	1.500.000.000	1.500.000.000
Mitra Sukses Cipta Property	2.830.000.000	1.330.000.000
Prajitno Sugondo	1.776.000.000	1.776.000.000
PT Deloitte Konsultan Indonesia	1.818.146.000	1.800.722.000
PT Griya Jaya Persada	2.258.250.000	2.258.250.000
Lain-lain (dibawah Rp.1.000.000.000)	30.834.884.109	30.400.140.904
	-----	-----
Sub - Jumlah	62.733.381.682.	67.585.232.160
Jumlah	214.787.217.429	203.460.949.300
	=====	=====

Utang non usaha disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Liabilitas jangka pendek	100.779.796.814	93.873.423.526
Liabilitas jangka panjang	114.007.420.615	109.587.525.774
	-----	-----
Jumlah	214.787.217.429	203.460.949.300
	-----	-----

Utang Anjak Piutang

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

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI)

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 2022, saldo utang anjak piutang telah dilunasi pada tanggal 31 Januari 2022.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman masing-masing adalah sebesar Rp21.688.473.628 dan Rp28.437.235.422.

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

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI)

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 2022, saldo utang anjak piutang telah dilunasi pada tanggal 12 Januari 2022

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman masing-masing adalah sebesar Rp27.627.945 dan Rp82.883.834.

15. PINJAMAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	883.489.712.113	1.108.939.089.156
PT Bank Nationalnobu Tbk	72.704.083.749	76.706.800.926
PT Bank DKI	29.465.069.425	30.077.650.648
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	12.055.586.071	12.529.685.377
PT Bank KEB Hana Indonesia	20.121.890.100	22.804.768.262
Jumlah	1.017.836.341.458	1.251.057.994.369
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	189.376.890.305	190.376.890.305
PT Bank DKI	-	2.200.000.000
PT Bank KEB Hana Indonesia	4.793.490.000	6.534.186.799
PT Bank Nationalnobu Tbk	19.120.663.748	18.868.409.061
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	12.055.586.071	12.058.315.129
Sub-jumlah	225.346.630.124	231.569.392.233

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
<u>Bunga ditangguhkan</u>		
PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk	220.827.024.014	220.827.024.014
PT Bank Nationalnobu Tbk	773.380.925	773.380.925
PT Muamalat Indonesia Tbk	324.109.306	471.370.248
PT Bank DKI	-	212.581.223
PT Bank KEB Hana Indonesia	-	30.656.923
Sub - Jumlah	221.924.514.245	222.315.013.333
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	447.271.144.369	453.884.405.566
Saldo bagian jangka panjang pinjaman bank	792.489.711.334	797.173.588.803
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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 31 Desember 2022, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut adalah sebesar Rp1.752.221.239

Pada tanggal 09 Juni 2023 saldo pinjaman dari fasilitas kredit sudah dilunasi.

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

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 43 dari Notaris Siswadji, 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;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut adalah sebesar Rp167.000.000.000 dan Rp168.000.000.000. Dan bunga ditanggung hingga sebesar Rp. 31 Desember 2022 sebesar Rp25.347.000.000.

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022 pinjaman dari fasilitas kredit tersebut masing-masing sebesar Rp40.739.502.092 dan Rp.42.018.838.344. Dan bunga ditanggung hingga 31 Desember 2022 sebesar Rp461.122.265.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut masing-masing adalah sebesar Rp20.121.890.100. Dan bunga ditanggung hingga 31 Desember 2022 sebesar Rp30.656.923.

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

- 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.

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman pinjaman bank sebesar Rp255.284.000.000 dan Rp.255.500.000.000

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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* Al Murabahah sebesar Rp25.000.000.000 digunakan untuk Investasi Penyelesaian Pembangunan Apartemen Lagoon Tower A Betos dan Al 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.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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;
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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman bank TN adalah sebesar Rp12.055.586.071 dan Rp12.058.315.129. Dan bunga ditanggung hingga 31 Desember 2022 sebesar Rp471.370.248.

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2021 saldo pinjaman dari fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp31.964.581.657 dan Rp33.914.581.657. Dan bunga ditangguhkan hingga 31 Desember 2022 sebesar Rp312.258.660.

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 Apartement".

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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman fasilitas masing-masing adalah sebesar Rp108.790.537.276 dan Rp112.196.890.305.

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

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;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

- 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;
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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, saldo pinjaman bank sebesar Rp352.415.174.837 dan Rp352.415.174.837. Dan bunga ditangguhkan hingga 31 Desember 2022 sebesar Rp107.668.024.014

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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:

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 Deviden;
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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 asset
 - b. *Personal Guarantee* atas nama Budiarto 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
 - b. Tagihan Pendapatan Hotel ke Swiss-Bel Hotel Arjuna Legian akan dilakukan pengikatan Fidusia Notariil sebesar Rp4.500.000.

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 Budiarto 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. Memindahtangankan 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 Juni 2023 dan 31 Desember 2021, saldo pinjaman bank sebesar Rp29.465.069.425 dan Rp29.865.069.425. Dan bunga ditangguhkan hingga 31 Desember 2022 sebesar Rp212.581.223.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

16. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

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 2022, saldo utang pembiayaan konsumen telah dilunasi pada tanggal 31 Agustus 2022.

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 31 Desember 2022, saldo utang pembiayaan konsumen telah dilunasi pada tanggal 30 November 2022.

17. LIABILITAS KONTRAK

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Penjualan Unit :		
Gateway Pasteur	43.584.488.923	45.785.983.493
Bekasi Town Square	103.543.043.135	102.574.225.585
The Palm 3 Residence	121.990.772.067	67.354.291.161
Pulit Sea View	397.363.773.426	396.589.478.619
Foresque Residence	217.189.398.784	217.171.380.766
Palm Blossom	226.209.819.353	198.746.908.332
Casablanca East Residence	217.758.177.589	206.747.094.861
Paradise Mansion	167.456.174.731	160.624.463.639
Palm Mansion	4.114.465.339	586.185.723
Palm Crown	20.097.701.991	20.097.701.990
Royal Palm	32.516.169.800	32.421.575.205
Bogor Valley	8.063.832.156	8.011.129.452
Park Residence	59.817.759.094	59.752.894.230
CBD Palm	36.361.669.175	28.251.810.531
Kavling	2.271.262.046	1.723.775.554
Pendapatan sewa :		
Hotel Arjuna	36.629.062.746	36.623.087.069
Lain-lain		
Gateway Ciledug	227.272.726	227.272.726
Lain-lain	332.858.500	332.858.500
Jumlah	<u>1.695.527.701.581</u>	<u>1.583.622.117.437</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

18. DEPOSIT KONSUMEN

Akun ini merupakan deposit dari konsumen atas *booking fee* dan pembelian apartemen dari pelanggan masing-masing adalah sebesar sebesar Rp114.695.559.628 dan Rp111.835.794.026 pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022. Seluruh deposit konsumen adalah dalam mata uang Rupiah.

19. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<i>Return on Investment</i>	7.651.707.370	7.599.497.068
Listrik dan air	262.358.127	305.670.087
Service Charge	1.179.997.500	1.133.161.558
Jasa manajemen	864.343.478	710.505.330
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	4.108.480.468	3.845.910.019
Jumlah	14.066.886.943	13.594.744.062

20. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Di Muka

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Pajak Pertambahan Nilai	7.037.924.145	6.147.643.237
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	72.769.632.609	70.155.132.596
Pajak Penghasilan Pasal 21	-	14.462.060
Pajak Penghasilan Pasal 23	59.611.342	-
Jumlah	79.867.168.096	76.317.237.893

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Pajak Pertambahan nilai	5.311.690.438	8.203.211.882
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	233.062.376	276.626.844
Pasal 23	87.927.698	53.021.015
Pasal 26	-	12.761.430
Pasal 29	18.370.383	340.379.836
Pasal 4 (2)	1.887.776.522	2.659.169.266
Pajak pembangunan – 1	136.006.425	1.349.431.940
Pajak hiburan	547.741.290	90.905.563
Surat ketetapan pajak kurang bayar	213.992.471	427.984.935
Jumlah	8.436.567.603	13.413.492.711

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 Juni 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2023</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	(59.490.741.455)	(46.879.060.607)
Dikurangi: Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan-Entitas Anak	(59.649.383.133)	(46.747.160.172)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan - Entitas Induk	158.641.678	(131.900.435)
Beda tetap: Bagian laba (rugi) dari Entitas Asosiasi	-	-
Penyusutan	6.750.000	13.500.000
Lain-lain	21	48.657.159
Penghasilan yang pajaknya bersifat final: Pendapatan jasa giro	(439.553)	(24.328.552)
Taksiran laba (rugi) fiskal - tahun berjalan	<u>164.952.146</u>	<u>(94.071.828)</u>
Pajak Final:		
Entitas Induk	-	-
Entitas Anak	(735.291.583)	(851.173.299)
Jumlah	<u>(735.291.583)</u>	<u>(851.173.299)</u>

c. Surat Ketetapan Pajak

Perusahaan

Pada tanggal 31 Maret 2022, Perusahaan menerima Surat Permintaan Penjelasan atas Data dan/atau Keterangan No. SP2DK-194/WPJ.07/KP.08/2022 untuk pajak badan tahun 2017 sebesar Rp9.813.472 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Entitas Anak

Pada tanggal 07 Oktober 2022, GKS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Pasal 23 No. 00003/203/18/034/22 untuk tahun pajak Desember 2018 sebesar Rp6.213.090 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun 2022

Pada tanggal 07 Oktober 2022, GKS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00026/207/18/034/22 untuk tahun pajak Maret 2018

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

sebesar Rp16.549.382 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 07 Oktober 2022, GKS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00027/207/18/034/22 untuk tahun pajak Desember 2018 sebesar Rp16.549.382 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 07 Oktober 2022, GKS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Badan No. 00006/203/18/034/22 untuk masa pajak tahun 2018 sebesar Rp1.343.970.508 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 15 Mei 2020, AS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Pasal 21 No. 00109/101/16/904/20 untuk tahun pajak Januari 2016 sebesar Rp1.417.398 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 15 Mei 2020, AS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00110/101/16/904/20 untuk tahun pajak April 2016 sebesar Rp1.522.267 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 15 Mei 2020, AS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Pasal 21 No. 00111/101/16/904/20 untuk tahun pajak Mei 2016 sebesar Rp1.423.310 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 15 Mei 2020, AS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Pasal 21 No. 00112/101/16/904/20 untuk tahun pajak Juni 2016 sebesar Rp2.145.975 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 15 Mei 2020, AS menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Pasal 21 No. 00113/101/16/904/20 untuk tahun pajak Juli 2016 sebesar Rp3.864.495 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 13 Desember 2021, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00739/107/21/038/21 untuk tahun pajak Oktober 2021 sebesar Rp500.000 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 7 April 2022, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00477/107/21/038/22 untuk tahun pajak Oktober 2021 sebesar Rp10.724.081 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 12 Juli 2022, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Pasal 21 No. 00403/101/22/038/22 untuk tahun pajak April 2022 sebesar Rp100.000 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 12 Juli 2022, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Penghasilan Pasal 21 No. 00404/101/22/038/22 untuk tahun pajak Mei 2022 sebesar Rp1.424.153 dan

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 13 September 2022, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 00788/107/22/038/22 untuk tahun pajak Juni 2022 sebesar Rp4.999.236 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 21 Oktober 2022, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 01048/107/22/038/22 untuk tahun pajak Februari 2022 sebesar Rp2.349.889 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

Pada tanggal 21 Oktober 2022, SPI menerima Surat Tagihan Pajak (STP) Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa No. 01049/107/22/038/22 untuk tahun pajak Maret 2022 sebesar Rp3.876.276 dan telah dibebankan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun 2022.

e. Pajak Tangguhan

Rincian pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Saldo Awal	72.438.083	50.202.597
Dikreditkan ke laporan Laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	-	13.481.077
Penghasilan komprehensif lain	-	8.754.409
Aset Pajak Tangguhan	<u>72.438.083</u>	<u>72.438.083</u>

Pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, 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.

f. 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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM 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 Juni 2023	31 Desember 2022	30 Juni 2023	31 Desember 2022
	Piutang non-usaha			
PT Binakarya Citra Lestari	1.063.437.122	1.057.539.122	0.04%	0.06%
PT Binakarya Prima Lestari	4.170.000.000	1.650.000.000	0.14%	0.04%
PT Sepakat Maju Terus	1.257.000.000	1.257.000.000	0.04%	0.04%
Lain-lain (dibawah Rp.200.000.000)	445.000.000	445.000.000	0.02%	0.02%
Sub-jumlah	6.935.437.122	4.409.539.122	0.24%	0.16%
Cadangan kerugian nilai	(608.480.833)	(608.480.833)	-	-
Jumlah piutang non usaha				

	Saldo/ Balances		Persentase Terhadap Saldo Aset/Liabilitas Yang Bersangkutan	
	30 Juni 2023	31 Desember 2022	30 Juni 2023	31 Desember 2022
	Utang non-usaha			
PT Binakarya Mandiri Jaya	37.180.734.558	37.180.734.558	1.11%	1.15%
Budianto Halim	29.687.992.050	29.234.567.050	0.89%	0.91%
Liliana Setiawan	22.721.937.850	21.967.935.908	0.68%	0.68%
PT Alty Investindo	2.350.000.000	5.239.515.152	0.07%	0.20%
Hendra Susanto	5.000.000.000	5.000.000.000	0.15%	0.20%
JO Binakarya Alty Investindo	7.619.515.152	4.530.000.000	0.23%	0.10%
PT Bangun Cipta Karya Perkasa	1.427.834	4.401.411.634	0.00%	0.10%
PT Binakarya Cahaya Mulia	4.271.106.923	4.271.106.923	0.13%	0.10%
PT Binakarya Cita Lestari	7.431.175.466	3.628.000.001	0.22%	0.10%
Rudy Susanto	14.075.000.000	3.050.000.000	0.42%	0.10%
PT Binakarya Sejahtera Utama	1.770.000.000	1.770.000.000	0.05%	0.10%
PT Griya Jaya Persada	1.600.000.000	1.600.000.000	0.05%	0.00%
PT Sarana Jaya Abadi	1.575.000.000	1.575.000.000	0.05%	0.00%
Willy Yonathan	1.375.000.000	1.375.000.000	0.04%	0.00%
PT Binakarya Kreasindo Utama	1.408.000.000	1.408.000.000	0.04%	0.00%
Sintawati Halim	1.200.000.000	1.200.000.000	0.04%	0.00%
Haryanto Limin Loamayer	1.080.000.000	-	0.03%	-
Lain-lain (dibawah Rp.500.000.000,-)	11.706.945.914	8.444.445.914	0.35%	0.03%
Jumlah	152.053.835.747	135.875.717.140	4.55%	3.77%

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".

Jumlah beban remunerasi bagi manajemen kunci yang terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing adalah sebesar Rp157.500.000 dan Rp315.000.000 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.Altly Investindo	Entitas dalam pengendalian oleh salah satu pemegang saham dan Direktur Perusahaan	Utang non-usaha
Hendra Susanto	Anggota keluarga dekat dari pemegang saham yang sama Perusahaan	Utang non-usaha
JO Binakarya Altly 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

Grup menghitung dan mengakui imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja (“Undang-Undang Cipta Kerja”) (sebelum 1 Januari 2021: Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (“UU Ketenagakerjaan”)).

Pada tanggal 31 Desember 2022, akrual atas liabilitas ini ditentukan berdasarkan perhitungan yang dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Bambang Sudradjad, 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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

	31 Desember 2022
Tingkat diskonto:	
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	6,08%
PT Binakarya Bangun Propertindo	7,00%
PT Binakarya Agung Propertindo	7,00%
PT Triputri Natatama	6,85%
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:

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Nilai kini liabilitas imbalan Pasti	20.151.107.917	20.151.107.917

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

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Saldo awal tahun	20.151.107.917	22.713.700.791
Beban imbalan kerja yang diakui	-	38.168.357
Pembayaran manfaat	-	(10.975.000)
Penghasilan komprehensif lain	-	(2.589.786.231)
Saldo akhir tahun	20.151.107.917	20.151.107.917

23. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan dan kepemilikan sahamnya pada tanggal 30 Juni 2023 dan 31 Desember 2022, berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, biro administrasi efek, adalah sebagai berikut:

	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase/ kepemilikan	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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

24. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2022</u>
Apartemen	21.030.125.945	19.898.642.401
Rumah		2.783.636.364
Wahana air	2.916.643.257	2.984.257.460
Hotel		
Kamar	21.155.628.562	5.616.393.109
Makanan dan minuman	9.603.662.465	4.167.514.167
Lainnya	4.365.253.715	1.189.671.150
Lain-lain	2.567.685.652	3.437.314.066
Jumlah	<u>61.638.999.596</u>	<u>40.077.428.717</u>

25. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2022</u>
Apartemen	9.909.226.984	11.383.205.036
Rumah	-	1.531.449.000
Wahana Air	512.045.868	434.370.040
Hotel		
Kamar	-	-
Makanan dan minuman	7.305.356.360	2.020.573.269
Lainnya	6.288.283.287	2.884.113.833
Lain-lain	-	-
Jumlah	<u>24.014.912.499</u>	<u>18.253.711.178</u>

26. BEBAN PEMASARAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2022</u>
Komisi penjualan	3.014.844.451	2.963.750.383
Iklan dan promosi	3.866.628.189	933.374.735
Event organizer	128.776.972	48.717.747
Pajak dan perizinan	-	4.106.250
Lain-lain (di bawah Rp10.000.000)	6.284.885.799	3.330.899.669
Jumlah	<u>13.295.135.411</u>	<u>7.280.848.784</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

27. BEBAN UMUM & ADMINISTRASI

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2022</u>
Gaji dan Kesejahteraan karyawan	25.302.447.405	20.505.009.714
Biaya Pajak Final	735.291.583	851.173.299
Penyusutan (Catatan 13)	5.963.952.880	6.167.003.504
Perlengkapan Kantor	4.669.784.697	2.373.077.753
Pajak dan perizinan	4.622.752.243	163.484.970
Tenaga Ahli	2.420.994.582	2.734.138.611
Listrik, telepon, gas dan air	3.707.762.220	2.915.257.145
Jamuan dan sumbangan	61.606.850	116.663.900
Alat tulis kantor	119.661.253	124.699.578
Sewa	612.372.678	1.162.810.830
Keamanan dan kebersihan	1.134.677.083	1.342.206.951
Transportasi	92.914.724	108.630.104
Fotokopi dan cetakan	48.266.000	3.396.900
Biaya Manajemen	569.229.640	174.027.533
Pengelola lagoon	57.635.982	280.392.895
Asuransi	1.052.195.837	638.898.442
Pemeliharaan dan perbaikan	400.089.919	1.758.513.345
Perjalanan Dinas	28.788.473	108.362.908
Service Charge	-	21.197.879
Biaya Pajak	68.111.553	104.594.678
Biaya Lapangan	29.051.282	488.931.361
Hak atas tanah	150.270.000	150.270.000
Biaya operasional lainnya	324.479.900	26.804.300
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	4.228.725.049	2.537.680.048
Jumlah	<u>56.401.061.833</u>	<u>44.857.226.648</u>

28. PENGHASILAN (BEBAN) USAHA LAINNYA

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2023</u>	<u>30 Juni 2022</u>
Bagian laba dari Entitas Asosiasi	(945.056.068)	(825.106.145)
Laba (rugi) selisih kurs	(28.468.512)	(50.567.327)
Lain-lain	1.193.808.540	5.655.155.763
Jumlah	<u>220.283.960</u>	<u>4.779.482.291</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

29. PENGHASILAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	30 Juni 2023	30 Juni 2022
Bunga dari deposito	565.357.388	332.332.399
Bunga pinjaman	-	38.125.000
Bunga dari giro	79.163.626	89.605.032
Jumlah	644.521.014	460.062.431

30. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	30 Juni 2023	30 Juni 2022
Beban bunga	27.936.392.918	21.715.620.097
Beban administrasi bank	78.593.508	67.029.811
Beban pajak	268.449.856	21.597.526
Jumlah	28.283.436.282	21.804.247.434

31. LABA PER SAHAM

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

<u>Periode/Tahun</u>	<u>Laba Periode/ Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk</u>	<u>Rata-rata Tertimbang Saham Biasa yang beredar</u>	<u>Laba per Saham</u>
30 Juni 2023	12.669.285.680	592.280.000	21.39
30 Juni 2022	(13.907.293.170)	592.280.000	(33.48)

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

32. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

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

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
PT Binakarya Agung Propertindo	(55.816.722.714)	(37.041.715.420)
PT Griya Abadi Permai	(223.579.366.317)	(188.123.934.317)
PT Binakarya Anugrah Pratama	11.973.222.689	12.214.380.608
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	28.387.210.792	35.552.229.171
PT Binakarya Graha Sentosa	(39.979.188.359)	(33.725.052.596)
PT Satwika Permai Indah	(23.921.217.305)	(23.583.321.910)
PT Binakarya Bangun Propertindo	414.493.534	1.365.543.877
PT Binakarya Mitra Selaras	2.710.344.607	5.682.109.648
PT Binakarya Citra Buana	30.164.856.649	30.173.421.650
Jumlah	(269.646.366.424)	(197.486.339.289)

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

	30 Juni 2023	30 Juni 2022
PT Binakarya Mitra Selaras	(2.971.765.043)	(3.650.554.313)
PT Griya Abadi Permai	(35.455.432.001)	(6.557.438.299)
PT Satwika Permai Indah	(337.895.395)	(1.062.860.053)
PT Binakarya Agung Propertindo	(18.775.007.289)	(12.560.788.209)
PT Binakarya Anugrah Pratama	(241.157.921)	(415.321.891)
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	(7.165.018.376)	15.103.186.885
PT Binakarya Graha Sentosa	(6.254.135.762)	(4.178.604.194)
PT Binakarya Bangun Propertindo	(951.050.348)	(584.673.096)
PT Binakarya Citra Buana	(8.565.000)	(240.000)
Jumlah	(72.160.027.135)	(13.907.293.170)

33. SEGMENT USAHA

	30 Juni 2023				
	Properti	Hotel	Manufaktur	Eliminasi	Jumlah
PENDAPATAN	28.648.840.879	34.250.158.717	-	(1.260.000.000)	61.638.999.596
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(10.618.204.732)	(13.396.707.767)	-	-	(24.014.912.499)
LABA BRUTO	18.030.636.147	20.853.450.950	-	(1.260.000.000)	37.624.087.097
Pemasaran	(13.295.135.411)	-	-	-	(13.295.135.411)
Umum dan administrasi	(47.023.038.477)	(10.638.023.356)	-	1.260.000.000	(56.401.061.833)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	231.328.472	(11.044.512)	-	-	220.283.960
LABA USAHA	(42.056.209.269)	10.204.383.082	-	-	(31.851.826.187)
Penghasilan keuangan	640.015.366	4.505.648	-	-	644.521.014
Beban keuangan	(28.282.050.482)	(1.385.800)	-	-	(28.283.436.282)

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(69.698.244.385)	10.207.502.930	-	-	(59.490.741.455)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN					
Kini	-	-	-	-	-
Tangguhan	-	-	-	-	-
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-
LABA (RUGI) NETO PERIODE BERJALAN	(69.598.244.385)	10.207.502.930	-	-	(59.490.741.455)
RUGI UNTUK PERIODE YANG BERJALAN DAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik Entitas Induk					12.669.285.680
Keentingan Non-pengendali					(72.160.027.135)
JUMLAH					(59.490.741.455)
RUGI PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK					21.39
INFORMASI LAINNYA					
Aset Segmen	3.157.859.212.864	7.929.016.698	-	(215.114.796.425)	2.950.673.433.137
Liabilitas Segmen	3.363.774.541.707	9.746.176.052	-	(35.290.056.231)	3.338.230.661.528
Penyusutan	5.816.290.860	147.662.020	-	-	5.963.952.880

30 Juni 2022

	Properti/ Properties	Hotel/ Hotel	Manufaktur/ Manufacturing	Eliminasi/ Elimination	Jumlah/Total
PENDAPATAN	29.353.850.291	10.973.578.426	-	(250.000.000)	40.077.428.717
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(13.611.147.436)	(4.642.563.742)	-	-	(18.253.711.178)
LABA BRUTO	15.742.702.855	6.331.014.684	-	(250.000.000)	21.823.717.539
BEBAN USAHA					
Pemasaran	(7.280.848.784)	-	-	-	(7.280.848.784)
Umum dan administrasi Penghasilan (beban) Usaha lainnya	(39.351.682.039)	(5.755.544.611)	-	250.000.000	(44.857.226.650)
	4.781.394.731	(1.912.440)	-	-	4.779.482.291
LABA USAHA	(26.108.433.237)	573.557.633	-	-	(25.534.875.604)
Penghasilan Keuangan	447.374.574	12.687.857	-	-	460.062.431
Beban keuangan	(21.802.618.831)	(1.628.600)	-	-	(21.804.247.434)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(47.463.677.497)	584.616.890	-	-	(46.879.060.607)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN					
Kini	-	-	-	-	-
Tangguhan	-	-	-	-	-
Jumlah Beban Pajak Penghasilan	-	-	-	-	-

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

LABA NETO PERIODE BERJALAN	<u>(47.463.677.497)</u>	<u>584.616.890</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(46.879.060.607)</u>
LABA UNTUK TAHUN YANG BERJALAN DAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik Entitas Induk					(13.907.293.170)
Kepentingan Non-pengendali					(32.971.767.437)
JUMLAH					<u>(46.879.060.607)</u>
LABA PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK					<u>(23.48)</u>
INFORMASI LAINNYA					
Aset Segmen	<u>3.342.878.763.463</u>	<u>5.698.230.985</u>	<u>-</u>	<u>(217.191.497.666)</u>	<u>3.131.385.496.782</u>
Liabilitas Segmen	<u>3.361.079.735.181</u>	<u>7.335.482.429</u>	<u>-</u>	<u>(37.379.009.901)</u>	<u>3.331.036.207.709</u>
Penyusutan	<u>6.167.003.504</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.167.003.504</u>

33. 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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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 JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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 Kreditor 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 kreditor akan dilaksanakan apabila Sertifikasi atas unit yang bersangkutan telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai jadwal.

34. 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 Juni 2023 dan 31 Desember 2022:

	30 Juni 2023		31 Desember 2022	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
<u>Aset keuangan</u>				
Kas dan setara kas	87.902.871.616	87.902.871.616	90.903.453.967	90.903.453.967
Piutang usaha				
Pihak ketiga	11.249.974.894	11.249.974.894	13.120.946.720	13.120.946.720
Piutang non-usaha				
Pihak ketiga	9.858.914.097	9.858.914.097	9.617.622.980	9.617.622.980
Pihak berelasi	6.326.956.289	6.326.956.289	3.801.058.289	3.801.058.289
Investasi pada entitas asosiasi	9.084.035.276	9.084.035.276	10.029.091.344	10.029.091.344

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Liabilitas keuangan

Utang usaha				
Pihak ketiga	28.351.534.990	28.351.534.990	27.942.551.336	27.942.551.336
Utang non-usaha				
Pihak berelasi	152.053.835.747	152.053.835.747	135.875.717.140	135.875.717.140
Pihak ketiga	62.733.381.680	62.733.381.680	67.585.232.160	67.585.232.160
Beban masih harus dibayar	14.066.886.943	14.066.886.943	13.594.744.062	13.594.744.062
Utang pembiayaan konsumen	-	-	-	-
Pinjaman bank	1.239.760.855.703	1.239.760.855.703	1.251.057.994.369	1.251.057.994.369

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 - neto, dan piutang non-usaha – neto jangka pendek.
Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari aset keuangan tersebut.
- b. Piutang non usaha – neto jangka panjang
Aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu lebih dari 12 bulan sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar dari aset keuangan tersebut.
- c. Investasi saham pada entitas asosiasi, nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal, oleh karena itu dicatat sebagai harga perolehan.
- d. Utang usaha, utang non-usaha jangka pendek dan beban yang masih harus di bayar.
Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar
- e. Pinjaman bank dan utang pembiayaan konsumen
Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan pinjaman yang memiliki suku bunga variabel dan tetap yang disesuaikan dengan pergerakan suku bunga pasar sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mencerminkan nilai wajar

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 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 "Tambahkan 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 "Tambahkan 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 "Tambahkan 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 "Tambahkan Modal Disetor" pada ekuitas di Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian.

	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/ Net Assets Value	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/ Acquisition Costs	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/ Difference of						

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

<i>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

Akun 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

36. 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 penyisihan 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.

37. 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.

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:

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	30 Juni 2023	31 Desember 2022
Setara kas	87.366.786.076	90.287.480.211
Piutang usaha - neto	11.249.974.894	13.120.946.720
Piutang non-usaha - neto	16.003.856.794	13.418.681.269
Jumlah	114.620.617.764	116.827.108.200

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 Juni 2023						
	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	
Setara kas	87.366.786.076	87.366.786.076	-	-	-	-
Piutang usaha	11.249.974.894	-	1.798.392.855	1.405.695.788	8.045.886.251	-
Piutang non-usaha	16.003.856.794	-	186.965.575	5.230.551.809	10.586.339.410	-
Jumlah	114.620.617.764	87.366.786.076	1.985.358.430	6.636.247.597	18.632.225.661	-

31 Desember 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	
Setara kas	90.287.480.211	90.287.480.211	-	-	-	-
Piutang usaha - neto	13.120.946.720	488.762.060	8.009.098.885	-	4.623.085.775	-
Piutang non-usaha - Neto	13.418.681.269	-	1.341.252.798	327.420.920	10.919.849.833	830.157.717
Jumlah	116.827.108.200	90.776.242.271	9.350.351.683	327.420.920	15.542.935.608	830.157.717

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

30 Juni 2023

	Nilai Arus Kas Kontraktual		
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang usaha	4.934.948.460	23.335.043.676	81.542.854
Utang non-usaha	78.528.362.173	136.215.855.254	43.000.000
Biaya masih harus dibayar	14.066.886.943	-	-
Jumlah	97.530.197.576	159.550.898.930	124.542.854

31 Desember 2022

	Nilai Arus Kas Kontraktual		
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang usaha	17.595.324.511	10.265.683.971	81.542.854
Utang non-usaha	66.087.724.894	137.330.224.406	43.000.000
Biaya masih harus dibayar	13.594.744.060	-	-
Jumlah	97.277.793.465	147.595.908.377	124.542.854

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.

38. 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.

39. KELANGSUNGAN USAHA

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, Grup mengalami kerugian sebesar Rp177.893.377.255. Kondisi keuangan Grup memburuk terutama karena pandemik *Covid-19* yang diikuti dengan terhentinya beberapa proyek pembangunan dan menurunnya permintaan terhadap properti menyebabkan penurunan penjualan properti yang signifikan yang berdampak

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

pada operasi dan likuiditas Grup, sehingga memerlukan pendanaan dari utang dan restrukturisasi pinjaman yang memasuki masa *standstill* dan pengaturan cash *waterfall* oleh Grup.

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.

Kondisi tersebut, antara lain, mengindikasikan adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan signifikan terhadap kemampuan Grup untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan, oleh karena itu, Grup mungkin tidak dapat merealisasikan aset dan melunasi kewajibannya dalam kegiatan usaha normal. Laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul sebagai akibat dari ketidakpastian tersebut.

Manajemen Grup secara aktif memantau situasi di atas dan mengeksplorasi dan menjalankan strategi-strategi berikut sebagai upaya dalam mengatasi potensi dampak buruk pada kinerja keuangan dan keberlangsungan usaha Grup, antara lain sebagai berikut:

- Menggerakkan kembali pembangunan proyek apartemen Pluit Sea View, apartemen Cassablanca East Residence, perumahan La Palma Grande dengan percepatan finishing sehingga dapat membangkitkan kembali brand image dalam penyelesaian proyek sehingga unit bisa cepat diserahkan ke konsumen dan siap untuk dipasarkan kembali
- Grup masih berusaha untuk mendapatkan persetujuan restrukturisasi atas pinjaman dari Bank dan diharapkan dapat memperkuat modal dan cashflow Grup.
- Grup sedang melakukan proses peminjaman dana terhadap bank dan dana ini diharapkan dapat memperkuat modal dan cashflow Grup.
- Grup akan selalu memperbaiki fasilitas dan prasarana hotel sehingga bisa menjadi salah satu hotel terbaik di Kuta Bali dan Bogor, serta bisa menjadi salah satu tujuan menginap bagi turis atau wisatawan yang berkunjung ke hotel tersebut.
- Mempercepat dan menggerakkan kembali proses pembangunan hotel yang terhambat sehingga dapat selesai dalam waktu dekat sehingga dapat segera beroperasi
- Membentuk kemitraan strategis dengan pihak-pihak yang tertarik untuk masuk dengan memberikan tambahan ekuitas, baik melalui Perusahaan Induk maupun anak-anak perusahaannya secara langsung.
- Melakukan penajakan dengan berbagai investor dan institusi finansial baik dari dalam maupun luar negeri yang mampu untuk memberikan pinjaman situasi khusus (*special situations fund*) maupun bentuk-bentuk pendanaan lainnya
- Melepas aset-aset Grup maupun afiliasi berupa tanah-tanah di berbagai lokasi kepada para investor dan developer lain
- Berupaya menawarkan unit-unit properti milik Grup kepada para investor retail dalam bentuk penjualan berjumlah besar (*bulk-sales*) dan harga yang khusus dengan melakukan perencanaan yang matang dengan segenap tim agar jika mulai ada cashflow yang didapatkan, maka pekerjaan pembangunan dan pemasaran proyek Apartemen, Rumah, Ruko dan Kios dapat dijalankan kembali dengan seefisien dan seoptimal mungkin. Hal ini diharapkan dapat meyakinkan para pembeli.
- Meningkatkan penjualan dengan cara memperkuat tim *sales in-house*, bekerja-sama dengan agen-agen properti, dan memperbaiki penetrasi promosi baik di *online* (media sosial situs pemasaran) maupun *offline* (pameran, *open table*, *canvassing*, dsb).

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 JUNI 2023 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

- Bekerjasama dengan vendor-vendor *F&B* makanan, *fitness center*, sekolah dan lain-lain yang ber-level nasional untuk meningkatkan *traffic* dan menjadi daya tarik keramaian di Palm City.
- Meningkatkan intensitas progres pembangunan baik produk-produk komersial, residensial maupun apartemen agar dapat melakukan serah terima unit dengan lebih awal. Hal ini juga diharapkan dapat memberikan keyakinan lebih terhadap calon konsumen-konsumen yang berniat tinggal atau melakukan investasi di Palm City.
- Menggerakkan kembali pembangunan Apartemen Paradise Mansion untuk Tower 1 yang sempat terhenti saat pandemi *Covid-19*. Dengan berjalannya pembangunan tersebut, kami optimis dapat melakukan serah terima dengan baik dan mempercepat tingkat penjualannya
- Senantiasa melakukan inovasi serta perbaikan-perbaikan dalam strategi penjualan, pengembangan produk, serta layanan purna jual terhadap konsumen kami.
- Meluncurkan produk baru yaitu klaster residensial Royal Palm Blossom I dan II, dan blok komersial Palm CBD II untuk menjawab tingginya kebutuhan masyarakat di sekitar Jakarta Barat.
- Grup senantiasa melakukan perawatan, pemeliharaan, dan perbaikan terhadap fasilitas-fasilitas umum, taman-taman, dsb, yang berada pada kawasan perumahan dan apartemen.