

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

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

(MATA UANG RUPIAH)

**PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

Daftar Isi

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim.....	1-2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif lain Konsolidasian Interim.....	3-4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim.....	5
Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim.....	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim.....	7-75



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 SEPTEMBER 2024 DAN
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertandatangan di bawah ini :

- 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 R1/Rw. 004/003 Kamal Muara,
Penjaringan, Jakarta Utara
Nomor Telepon : 021 - 54360381
Jabatan : Direktur Utama
- 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 R1/Rw. 004/003 Kamal Muara, Penjaringan, Jakarta Utara
Nomor Telepon : 021 - 54360381
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 29 Oktober 2024

PT Binakarya Jaya Abadi Tbk

Budianto Halim
Direktur Utama

Leonardo Hans Halim
Direktur



PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2024 DAN 31 DESEMBER 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2,4,35,38	72.599.767.327	74.609.401.377
Piutang usaha Pihak ketiga	2,5,35,38	9.330.232.579	9.659.588.309
Piutang non-usaha	2,6,35,38		
Pihak berelasi		1.633.946.174	1.828.946.174
Pihak ketiga		8.475.043.664	8.124.705.128
Persediaan	2,7	2.490.732.809.348	2.429.213.576.634
Pajak dibayar di muka	2,20a	79.060.357.951	75.640.835.818
Uang muka dan beban dibayar di muka	2,8	23.484.187.903	25.052.087.889
Hak pakai atas hak atas tanah	9	300.540.000	300.540.000
Jumlah Aset Lancar		<u>2.685.616.884.946</u>	<u>2.624.429.681.329</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang non-usaha - neto	2,6,35,38,21		
Pihak berelasi		3.812.786.274	3.812.786.274
Pihak ketiga		1.485.194.934	1.685.194.934
Persediaan	2,7	79.577.636.978	79.577.636.978
Uang muka dan beban dibayar di muka	2,8	28.483.800.000	28.483.800.000
Hak pakai atas hak atas tanah	9	5.785.395.000	6.010.800.000
Investasi saham pada entitas asosiasi	2,10,35	10.660.838.742	11.638.525.442
Uang muka investasi	11	19.488.888.889	19.488.888.889
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp142.018.557.242 pada tanggal 30 September 2024 dan Rp133.134.357.459 pada tanggal 31 Desember 2023	2,12	131.129.205.937	139.206.367.479
Aset pajak tangguhan	2,20e	101.792.314	101.792.314
Aset lain-lain		178.513.592	178.513.592
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>280.704.052.660</u>	<u>290.184.305.902</u>
JUMLAH ASET		<u>2.966.320.937.606</u>	<u>2.914.613.987.231</u>

PT. BINAKARYA JAYA ABADI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
30 SEPTEMBER 2024 DAN 31 DESEMBER 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha Pihak Ketiga	2,13,35,38	24.248.098.079	26.678.554.254
Utang Non-usaha	2,14,35,38		
Pihak Berelasi	21	59.578.089.365	33.860.156.181
Pihak Ketiga		74.035.729.446	61.827.780.891
Pendapatan Diterima di Muka		2.189.660.600	2.958.151.597
Liabilitas Kontrak	2,17	1.725.332.395.309	1.633.953.815.561
Deposit Konsumen	18	177.961.018.258	145.902.127.077
Utang Pajak	2,20b	5.457.613.054	4.150.825.561
Beban Masih Harus Dibayar	2,19,35,38	13.581.033.039	10.743.526.507
Pinjaman Jangka Panjang yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Pinjaman Bank	2,15,35	293.154.486.984	336.245.730.636
Pembiayaan konsumen		179.842.200	217.509.600
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>2.375.717.966.334</u>	<u>2.256.538.177.865</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang non-usaha	2,14,35,38,21		
Pihak Berelasi		134.019.318.494	136.426.340.075
Pihak Ketiga		3.276.000.000	3.276.000.000
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun			
Pinjaman bank	2,15,35	871.151.555.247	867.526.150.169
Pembiayaan konsumen		291.428.600	404.337.600
Liabilitas Imbalan Karyawan	2,22	22.231.148.971	22.231.148.971
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>1.030.969.451.312</u>	<u>1.029.863.976.815</u>
JUMLAH LIABILITAS		<u>3.406.687.417.646</u>	<u>3.286.402.154.680</u>
DEFISIENSI MODAL			
Defisiensi Modal yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal Dasar - 1.700.000 Saham Nominal Rp.100 per Lembar Saham - Pada Tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh - 592.280.000 Saham Pada Tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023			
	23	59.228.000.000	59.228.000.000
Tambahan Modal Disetor	36	161.471.153.280	161.471.153.280
Penghasilan Komprehensif Lain	22	4.787.377.262	4.787.377.262
Defisit			
Dicadangkan	37	100.000.000	100.000.000
Belum Dicapangkan		(396.849.458.681)	(375.281.297.579)
Sub-jumlah		<u>(171.262.928.139)</u>	<u>(149.694.767.037)</u>
KEPENTINGAN NON-PENGENDALI	3, 32	<u>(269.103.551.901)</u>	<u>(222.093.400.412)</u>
JUMLAH DEFISIENSI MODAL		<u>(440.366.480.040)</u>	<u>(371.788.167.449)</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL		<u>2.966.320.937.606</u>	<u>2.914.613.987.231</u>

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2024	30 September 2023
PENDAPATAN	2,24	90.303.526.319	110.707.463.304
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,25	(35.432.711.915)	(42.855.324.153)
LABA BRUTO		54.870.814.404	67.852.139.151
Pemasaran	2,26	(9.849.668.354)	(18.286.039.425)
Umum dan administrasi	2,27	(95.448.296.135)	(85.300.287.357)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	2,28	(478.706.682)	519.895.580
	0		
LABA (RUGI) USAHA		(50.905.856.767)	(35.214.292.051)
Penghasilan keuangan	29	2.104.164.096	1.169.485.821
Beban keuangan	30	(19.776.619.920)	(40.653.326.994)
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(68.578.312.591)	(74.698.133.224)
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2,20c,20e		
Kini		-	-
Tangguhan		-	-
Jumlah Beban Pajak Penghasilan		-	-
LABA (RUGI) NETO PERIODE BERJALAN		(68.578.312.591)	(74.698.133.224)
PENDAPATAN KOMPREHENSIF LAINNYA		-	-
LABA KOMPREHENSIF		(68.578.312.591)	(74.698.133.224)

PT BINAKARYA JAYA ABADI DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 (lanjutan)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2024</u>	<u>30 September 2023</u>
LABA (RUGI) UNTUK TAHUN YANG BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(21.568.161.102)	8.779.427.492
Kepentingan Non-pengendali	3,33	(47.010.151.489)	(83.477.560.716)
JUMLAH		<u>(68.578.312.591)</u>	<u>(74.698.133.224)</u>
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik Entitas Induk		(21.568.161.102)	8.779.427.492
Kepentingan Non-pengendali	3,33	(47.010.151.489)	(83.477.560.716)
JUMLAH		<u>(68.578.312.591)</u>	<u>(74.698.133.224)</u>
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK		(36.42)	14.82

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambah Modal Disetor	Saldo Laba		Penghasilan Komprehensif Lain	JumlahSebelum Kepentingan Non-pengendali	Kepentingan Non-pengendali	Ekuitas - Neto
			yang belum ditetapkan penggunaannya	yang telah ditetapkan penggunaannya				
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 September 2023	-	-	8.779.427.492	-	-	8.779.427.492	(83.477.560.716)	(74.698.133.224)
Saldo 30 September 2023	59.228.000.000	161.471.153.280	(347.694.879.513)	100.000.000	5.095.006.078	(121.800.720.155)	(280.963.900.005)	(402.764.620.160)
Saldo 31 Desember 2023	59.228.000.000	161.471.153.280	(375.281.297.579)	100.000.000	4.787.377.262	(149.694.767.037)	(222.093.400.412)	(371.788.167.449)
Laba (Rugi) bersih periode 30 September 2024	-	-	(21.568.161.102)	-	-	(21.568.161.102)	(47.010.151.489)	(68.578.312.591)
Saldo 30 September 2024	59.228.000.000	161.471.153.280	(396.849.458.681)	100.000.000	4.787.377.262	(171.262.928.139)	(269.103.551.901)	(440.366.480.040)

PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2024 DAN 2023 (TIDAK DIAUDIT)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>30 September 2024</u>	<u>30 September 2023</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	213.301.861.981	268.852.236.549
Pembayaran untuk:		
Pemasok, karyawan dan beban operasional lainnya	(163.593.733.527)	(242.077.309.070)
Bunga dan beban keuangan– neto	(16.536.175.314)	(38.528.108.843)
Pajak penghasilan	(2.921.065.802)	(7.904.296.633)
Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi	<u>30.250.887.338</u>	<u>(19.657.477.997)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan dari penjualan aset tetap	-	272.689.189
Uang muka	(1.998.520.663)	31.829.377.604
Perolehan aset tetap	(1.096.547.332)	(1.943.194.663)
Kas Neto yang Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>(3.095.067.995)</u>	<u>30.158.872.130</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penambahan atas utang non-usaha pihak berelasi	23.310.911.603	25.579.706.951
Penerimaan dari pinjaman bank	-	-
Pembayaran pinjaman bank	(39.465.838.574)	(29.763.319.897)
Pengurangan (penambahan) piutang non usaha -pihak berelasi	395.000.000	(1.753.736.343)
Penerimaan dari (pembayaran atas) utang non-usaha atas anjak piutang	(13.254.950.022)	(11.508.770.789)
Pembayaran atas pembiayaan konsumen	(150.576.400)	-
Kas Neto yang Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(29.165.453.393)</u>	<u>(17.446.120.078)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS	<u>(2.009.634.050)</u>	<u>(6.944.725.945)</u>
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	<u>74.609.401.377</u>	<u>90.903.453.967</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	<u>72.599.767.327</u>	<u>83.958.728.022</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

Pendirian Perusahaan

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

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

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

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

Entitas Induk mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2009.

Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Direksi

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Ketua : Irma Martani
Anggota : Hendi Bong
Anggota : Yusup

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Grup memiliki 132 dan 170 orang karyawan tetap.

Jumlah beban remunerasi bagi manajemen kunci yang terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing sebesar Rp262.500.000 dan Rp341.250.000 untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023

Penawaran Umum Efek Perusahaan

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

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

Struktur Entitas Anak Perusahaan

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung maupun tidak langsung pada Entitas Anak, (selanjutnya disebut "Grup"), yang terdiri dari:

Entitas Anak	Jenis Proyek	Domisili	Persentase Pemilikan	Tahun Operasi Komersial	Nama Proyek	Jumlah Aset (dalam Ribuan Rupiah)	
						30 September 2024	31 Desember 2023
Kepemilikan langsung							
PT Binakarya Sakti Perkasa (BSP)	-	Jakarta	99,52%	Belum operasi	-	32.994.965	32.989.962
PT Griya Abadi Permai (GAP)	-	Jakarta	99,98%	Belum operasi	-	39.014.192	39.246.311
PT Binakarya Citra Buana (BCB)	Apartemen Hotel dan Kios	Bogor	85,42%	2013	Bogor Valley	74.416.596	77.973.060
PT Mitragama Inti Perkasa (MIP)	Rumah dan Ruko the Palm 3 Residence	Bekasi	36,00%	2017	-	272.117.881	242.213.339

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Kepemilikan tidak langsung

PT Karya Cipta Makmur Abadi (KCMA) ¹⁾	Hotel	Bali	40,00%	Belum Operasi	Dhayana Pura Hotel	54.098.073	54.094.596
PT Binakarya Mitra Selaras (BMS) ²⁾	-	Jakarta	54,00%	Belum Operasi	-	47.098.097	47.152.268
PT Prasetya Agung Cipta Abadi (PACA) ³⁾	Apartemen dan Kios	Bandung	50,00%	2013	Gateway Pasteur	168.681.354	176.730.078
PT Binakarya Agung Propertindo (BAP) ²⁾	Apartemen dan Kios	Jakarta	73,00%	2009	Casablanca East Residence	182.973.178	179.329.103
PT Binakarya Graha Sentosa (BGS) ⁴⁾	-	Jakarta	25,00%	Belum Operasi	-	72.003.751	72.007.790
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	998.857.678	972.289.052
PT Binakarya Bangun Propertindo (BBP) ²⁾	Apartemen dan Kios	Jakarta	46,90%	2013	Pluit Sea View	660.968.640	644.730.365
PT Binakarya Makmur Sentosa (BMST) ⁷⁾	Hotel	Jakarta	95,04%	Belum Operasi	Hotel Kediri	11.893.257	11.883.598
PT Binakarya Jaya Perkasa (BJP) ⁷⁾	Hotel	Jakarta	60,00%	2017	Arjuna Bali	167.580.079	166.602.886
PT Binakarya Anugrah Pratama (BAPA) ²⁾	-	Jakarta	71,00%	Belum Operasi	-	6.059.296	6.055.680
PT Triputri Natatama (TN) ⁸⁾	Super Block	Bekasi	40,00%	2010	Bekasi Town Square	155.634.259	156.062.215
PT Binakarya Makmur Abadi (BMA) ²⁾	-	Bekasi	55,00%	Belum Operasi	-	9.844.864	9.835.027
PT Anaamaya Selaras (AS) ⁶⁾	Hotel	Bali	87,00%	2013	Swiss-Belhotel	96.432.392	97.317.279
PT Griya Karunia Sejahtera (GKS) ⁶⁾	Apartemen	Jakarta	90,00%	2015	Foreque Residence	516.887.220	512.022.698

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

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

Kebijakan Akuntansi dan pelaporan yang diterapkan Grup, sudah sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Prinsip akuntansi penting yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 2023 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 telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK”) dan Peraturan No.VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”).

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 Kebijakan akuntansi

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) telah menerbitkan amendemen dan interpretasi yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2023 sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 1, “Penyajian Laporan Keuangan tentang pengungkapan kebijakan akuntansi yang mengubah istilah “signifikan” menjadi “material” dan memberi penjelasan mengenai kebijakan akuntansi material”;
- PSAK 25 “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan”;
- Amendemen PSAK 16, “Aset Tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan”;
- Amendemen PSAK 46, “Pajak Tanggahan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi Tunggal”; dan
- Revisi PSAK 107, “Akuntansi Ijarah”.

Penerapan dari amendemen dan interpretasi di atas tidak menimbulkan perubahan substansial atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan atau tahun sebelumnya.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

tidak lagi dikonsolidasi sejak tanggal hilangnya pengendalian.

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 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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Kombinasi Bisnis (lanjutan)

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.

Aset pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Transaksi dan saldo dalam mata uang asing

Transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan ke dalam Rupiah menggunakan kurs tengah yang ditetapkan Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode tersebut. Laba atau rugi yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, nilai tukar yang digunakan untuk AS\$1 masing-masing adalah sebesar Rp15.138 dan Rp15.416 untuk USD1, yang merupakan kurs tengah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia

Transaksi dengan Pihak Berelasi

Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak-pihak berelasi sebagaimana yang didefinisikan dalam PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Seluruh transaksi dan saldo yang material 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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Instrumen keuangan

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

Pengukuran instrumen utang selanjutnya tergantung pada model bisnis Grup untuk mengelola aset dan karakteristik arus kas aset tersebut. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, 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 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 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 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 2023, 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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Instrumen keuangan (lanjutan)

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 2023, 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.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Pengukuran Nilai Wajar (lanjutan)

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.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Persediaan (lanjutan)

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

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

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

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

Persediaan Barang Jadi

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

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

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

Persediaan Perlengkapan dan Lainnya di Hotel

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

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

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

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

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Investasi Pada Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Perusahaan memiliki paling sedikit 20% tetapi tidak lebih dari 50% hak suara, atau dimana perusahaan memiliki pengaruh signifikan namun tidak mengendalikan.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas dikurangi rugi penurunan nilai jika ada. Dengan metode ini, biaya perolehan investasi bertambah atau berkurang sebesar bagian pemilikan perusahaan atas laba atau rugi bersih dan penghasilan komprehensif lain entitas asosiasi sejak tanggal perolehan dan distribusi dividen tunai.

Kerugian yang melebihi nilai tercatat investasi diakui bila Perusahaan mempunyai komitmen untuk memberikan bantuan keuangan atau menjamin liabilitas entitas asosiasi

Keuntungan yang belum direalisasi dari transaksi antara Perusahaan dengan entitas asosiasi dieliminasi sampai sebatas kepemilikan Perusahaan dalam entitas asosiasi. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi kecuali apabila terdapat bukti bahwa dalam transaksi tersebut telah terjadi penurunan atas nilai aset yang ditransfer

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.

Penyusutan dihitung 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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Aset Tetap (lanjutan)

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.

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.

Imbalan pasca-kerja

Imbalan pasca-kerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan dan Peraturan Perusahaan yang berlaku. Grup memiliki program imbalan pasti

Program imbalan pasti

Program pensiun imbalan pasti adalah program pensiun yang menentukan jumlah imbalan pensiun yang akan diberikan, biasanya berdasarkan pada satu faktor atau lebih seperti usia, masa kerja atau kompensasi

Kewajiban program pensiun imbalan pasti yang diakui di laporan posisi keuangan adalah nilai kini kewajiban imbalan pasti pada tanggal laporan posisi keuangan dikurangi nilai wajar aset program. Kewajiban imbalan pasti dihitung setiap tahun oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected-unit-credit*.

Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan arus kas keluar yang diestimasi dengan menggunakan tingkat bunga obligasi korporat berkualitas tinggi dalam denominasi mata uang dimana imbalan akan dibayarkan dan memiliki jangka waktu jatuh tempo mendekati jangka waktu kewajiban pensiun. Apabila tidak terdapat pasar aktif untuk obligasi korporat tersebut, digunakan bunga obligasi pemerintah.

Biaya jasa kini dari program pensiun imbalan pasti diakui pada beban imbalan pasca-kerja dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain yang mencerminkan peningkatan kewajiban imbalan pasti yang dihasilkan dari jasa karyawan dalam tahun berjalan

Pengukuran kembali imbalan pasca-kerja yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial langsung diakui seluruhnya melalui penghasilan komprehensif lainnya dan dilaporkan di saldo laba.

Keuntungan dan kerugian dari kurtailmen atau penyelesaian program manfaat pasti diakui di laba rugi ketika kurtailmen atau penyelesaian tersebut terjadi.

Biaya jasa lalu diakui secara langsung di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

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.

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, 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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

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 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 diteruskannya 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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

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.

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 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

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

Klasifikasi Instrumen Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan 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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

Pertimbangan (lanjutan)

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.

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.

Nilai tercatat aset tetap pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp131.129.205.939 dan Rp139.206.367.479 (Catatan 12).

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan pasca-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 pasca-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 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.

Cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha dan non-usaha

Bila Grup memutuskan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai pada evaluasi individual atas piutang usaha dan non-usaha, baik yang nilainya material maupun tidak, Grup menyertakannya dalam kelompok piutang usaha dan non-usaha dengan risiko kredit yang serupa karakteristiknya dan melakukan evaluasi kolektif atas penurunan nilai. Karakteristik yang dipilih mempengaruhi estimasi arus kas masa depan atas kelompok piutang usaha dan lain-lain tersebut karena merupakan indikasi bagi kemampuan pelanggan untuk melunasi jumlah terutang dan piutang lain-lain tersebut karena merupakan indikasi bagi kemampuan pemasok untuk melunasi jumlah terutang.

Arus kas masa depan pada kelompok piutang usaha dan non-usaha yang dievaluasi secara kolektif untuk penurunan nilai diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian historis bagi piutang usaha dan non-usaha dengan karakteristik risiko kredit yang serupa dengan piutang usaha dan non-usaha pada kelompok tersebut.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN, ESTIMASI DAN ASUMSI

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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. Aset pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp101.792.314 (Catatan 20e).

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024	31 Desember 2023
Kas	2.192.811.389	433.063.219
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.679.516.063	3.023.771.481
PT Bank DKI	3.018.315.359	3.004.902.771
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	16.639.307.827	14.555.965.502
PT Bank Central Asia Tbk	1.184.429.697	1.545.771.011
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	312.363.317	872.827.277
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	115.090.218	84.866.085
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.653.416.814	14.528.153.870
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	172.752.188	33.574.219
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	449.674.080	1.704.616.732
PT Bank CIMB Niaga Tbk	49.023.990	109.763.496
PT Bank Permata Tbk	1.545.406	1.486.177
PT Bank OCBC NISP Tbk	248.786.662	7.374.969
PT Bank Jabar Banten Tbk	850.812.083	949.935.090
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	129.931.607	131.772.744
PT Bank UOB Tbk	278.942.877	47.883.567
PT Bank KEB Hana Indonesia	13.047.174	494.340.569
PT Bank Nationalnobu Bank Tbk	1.468.946.785	500.567.414
PT Bank Tabungan Negara Syariah	8.101.673	8.268.845
PT Bank Panin	535.432.189	
Dolar Amerika Serikat		
PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk	979.899.363	422.907.128
Sub-jumlah	42.789.335.372	42.028.748.947
Deposito berjangka		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.705.007.625	2.055.424.217
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.090.854.735	1.863.101.700
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	2.767.345.760	3.458.097.079
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	3.106.050.584	2.865.204.840
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.300.681.289	2.286.667.689
PT Bank OCBC NISP Tbk	760.088.626	1.315.521.003
PT Bank Permata Tbk	593.517.828	794.540.019
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	2.440.191.343	1.332.663.397
PT Bank Nationalnobu Tbk	5.334.014.631	6.446.189.761
PT Bank Negara Indonesia	256.759.454	698.400.000
PT Bank UOB	7.263.108.691	9.031.779.506
Sub-jumlah	27.617.620.566	32.147.589.211
Jumlah	72.599.767.327	74.609.401.377

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, seluruh kas dan setara kas tidak ada yang dijaminkan.

Deposito Berjangka dalam mata uang Rupiah dikenakan tingkat suku bunga masing-masing sebesar 2,15% - 4,60% dan 2,50% - 5,50% pertahun

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024	31 Desember 2023
Pihak ketiga		
Penjualan Rumah Hunian, Ruko, Kios dan Apartemen	2.014.985.746	2.639.561.646
Pendapatan hotel	3.237.883.621	2.627.697.023
Akad Kredit	4.077.363.212	4.392.255.777
Lain-lain	152.267.600	152.341.463
Jumlah	9.482.500.179	9.811.855.909
Cadangan kerugian penurunan nilai	(152.267.600)	(152.267.600)
Jumlah piutang usaha pihak ketiga - neto	9.330.232.579	9.659.588.309

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

	30 September 2024	31 Desember 2023
Belum jatuh tempo	1.104.690.109	1.914.850.601
Telah jatuh tempo		
- Sampai dengan 30 hari	683.596.116	1.924.260.908
- Antara 31 hari - 60 hari	1.101.358.567	1.757.331.839
- Antara 61 hari - 90 hari	6.440.587.787	4.215.412.561
Jumlah	9.330.232.579	9.811.855.909

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, sebagian piutang usaha milik Grup dijamin untuk pinjaman bank (Catatan 15)

Semua piutang usaha menggunakan mata uang Rupiah.

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

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PIUTANG NON-USAHA

	30 September 2024	31 Desember 2023
Pihak berelasi		
PT Sepakat Maju Terus	1.257.000.000	1.257.000.000
PT Binakarya Prima Lestari	4.050.000.000	4.050.000.000
Lain-lain	541.275.466	736.275.466
Sub-jumlah	5.848.275.466	6.043.275.466
Pihak ketiga		
Karyawan	5.104.274.236	4.702.438.960
PT Pesona Graha Permai	1.625.037.183	1.625.037.183
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	3.569.381.810	3.820.878.550
Sub-jumlah	10.298.693.229	10.148.354.693
Cadangan kerugian penurunan nilai	(739.997.649)	(739.997.649)
Jumlah piutang non-usaha-neto	15.406.971.046	15.451.632.510

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

	30 September 2024	31 Desember 2023
Aset Lancar	10.108.989.838	9.953.651.302
Aset tidak lancar	5.297.981.208	5.497.981.208
Jumlah	15.406.971.046	15.451.632.510

Akun ini terdiri dari:

Mutasi cadangan penurunan nilai adalah sebagai berikut:

	30 September 2024	31 Desember 2023
Saldo awal	(739.997.649)	(807.093.215)
Penambahan cadangan kerugian tahun berjalan	-	67.095.566
Saldo akhir periode	(739.997.649)	(739.997.649)

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 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Bangunan siap jual		
Park Residence	50.925.085.902	50.925.085.902
Palm Crown	37.041.611.505	37.041.611.505
Royal Palm	39.616.927.793	39.616.927.793
Palm Blossom	26.903.981.292	26.903.981.292
Bogor Valley	15.650.294.706	15.650.294.706
Paradise Mansion	12.305.341.402	12.305.341.402
CBD Palm	7.205.826.304	7.205.826.304
Palm Mansion	8.274.436.697	8.274.436.697
Casablanca East Residence	87.308.214.684	87.308.214.684
Pluit Sea View	66.064.653.991	66.064.653.991
La Palma Grande	65.819.162.551	65.819.162.551
Bekasi Town Square	41.587.626.116	41.587.626.116
Gateway Ciledug	300.805.887	300.805.887
Sub-jumlah	<u>459.003.968.830</u>	<u>459.003.968.830</u>
Bangunan dalam penyelesaian		
Pluit Sea View	531.806.169.170	514.432.397.846
Gateway Pasteur	159.117.694.772	165.181.188.765
Bekasi Town Square	109.292.384.772	108.937.519.031
Casablanca East Residence	34.228.190.664	28.950.086.927
Paradise Mansion	372.400.445.594	371.241.074.690
Foresque Residence	354.374.075.053	353.841.980.920
Hotel at Jl. Arjuna	121.989.118.907	120.267.456.313
Palm Blossom	39.050.932.833	28.077.799.722
Park Residence	53.148.906.277	52.256.035.390
Royal Palm Blossom	24.242.722.819	20.155.623.033
CBD Palm	43.220.784.220	42.782.230.950
La Palma Grande	165.687.945.388	140.751.422.656
Hotel Kediri	11.831.613.574	11.831.613.574
Apartemen @ Juanda	9.645.975.459	9.645.975.459
Sub-jumlah	<u>2.030.036.959.502</u>	<u>1.968.352.405.276</u>
Hotel		
Peralatan dan perlengkapan hotel	1.544.986.673	1.606.045.295
Makanan dan minuman	146.894.343	251.157.233
Sub-jumlah	<u>1.691.881.016</u>	<u>1.857.202.528</u>
Jumlah	<u>2.490.732.809.348</u>	<u>2.428.213.576.634</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:

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Saldo awal	459.003.968.830	151.115.857.370
Penambahan:		
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	-	373.437.652.857
Biaya keperluan proyek		403.860.000
Pengurangan:		
Reklasifikasi ke beban pokok pendapatan	-	(65.953.401.397)
Saldo akhir	<u>459.003.968.830</u>	<u>459.003.968.830</u>

Bangunan Dalam Penyelesaian

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

Mutasi persediaan bangunan dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Saldo awal	1.968.352.405.276	2.196.815.992.998
Penambahan:		
Biaya keperluan proyek	69.537.963.069	108.881.032.568
Reklasifikasi dari uang muka tanah	-	43.507.101.686
Biaya perolehan tanah dan perijinan		2.336.500.000
Persediaan unit batal		13.572.328.532
Pengurangan:		
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	-	(373.437.652.857)
Reklasifikasi ke beban pokok pendapatan	(7.853.408.843)	(23.322.897.651)
Saldo akhir	<u>2.030.036.959.502</u>	<u>1.968.352.405.276</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 Rp532.063.791.743 dan Rp514.512.763.785 masing-masing pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

SPI mengasuransikan proyek Apartemen "Paradisen Mansion" kepada PT Asuransi Binagriya Upakara terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya masing-masing adalah sebesar Rp140.250.000.000 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

Manajemen SPI berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

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 Rp531.806.169.170 dan Rp514.432.397.846 masing-masing pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

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

BBP mengasuransikan proyek konstruksi Apartemen dan kios Proyek Pluit Sea View dan gedung parkir kepada PT Binagriya General Insurance terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya sebesar Rp.214.107.690.000 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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 Rp34.228.190.664 dan Rp28.950.086.927 masing-masing pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

BAP mengasuransikan proyek Casablanca East Residence kepada terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya adalah sebesar Rp213.234.865.000 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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

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 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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. Rp159.117.694.772 dan Rp165.181.188.765 masing-masing pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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 Rp109.467.435.545 dan Rp109.292.384.772 masing-masing pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023

TN mengasuransikan proyek konstruksi Proyek Bekasi Town Square kepada PT Zurich General Tafakul Indonesia terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya adalah sebesar Rp146.024.083.200 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN (lanjutan)

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

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 biaya yang telah dikeluarkan untuk proyek ini masing-masing sebesar Rp354.374.075.053 dan Rp353.841.980.920

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2023, proyek Foresque Residence terhenti pembangunannya

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 Rp121.989.118.907 dan Rp120.267.456.313 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

BJP mengasuransikan proyek Hotel Arjuna Legian Bali kepada PT Asuransi Binagriya Upakarya terhadap seluruh risiko dengan nilai pertanggungan seluruhnya adalah sebesar Rp.100.911.310.000 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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

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 September 2024 dan 31 Desember 2023

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

Akun ini merupakan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan Proyek La Palma Grande. Nilai bangunan dalam penyelesaian tersebut masing-masing adalah sebesar Rp165.687.945.388 dan Rp140.751.422.656 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

Persediaan Hotel

	30 September 2024	31 Desember 2023
Makanan dan minuman	146.894.343	1.606.045.295
Peralatan Hotel	1.544.986.673	251.157.233
Jumlah	1.691.881.016	1.857.202.528

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN

Aset Tidak Lancar

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

	30 September 2024	31 Desember 2023
Entitas Anak		
Tanah yang sedang dikembangkan		
Dhayana Pura Hotel	49.866.686.800	49.866.686.800
Tanah perbatasan	25.496.116.553	25.496.116.553
Sub-jumlah	75.362.803.353	75.362.803.353
Bangunan dalam penyelesaian		
Dhayana Pura Hotel	4.214.833.625	4.214.833.625
Sub-jumlah	4.214.833.625	4.214.833.625
Jumlah	79.577.636.978	79.577.636.978

Persediaan Tanah Yang Sedang Dikembangkan

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp 49.866.686.800 merupakan biaya-biaya sehubungan dengan pembebasan lahan dan perizinan atas tanah.

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tanah yang sedang dikembangkan adalah sebesar Rp25.496.116.553 merupakan biaya perolehan tanah dan biaya-biaya sehubungan dengan pembebasan lahan dan perizinan atas tanah.

Bangunan dalam penyelesaian

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

Akun ini merupakan persediaan bangunan dalam penyelesaian sehubungan dengan biaya perolehan bangunan untuk Proyek Dhayana Pura Hotel sebesar Rp4.214.833.625 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2024	31 Desember 2023
<u>Uang Muka</u>		
Pembelian tanah	-	-
Hak pakai atas hak tanah	28.483.800.000	28.483.800.000
Proyek dan kantor	22.175.670.266	19.623.675.483
Lain-lain	1.041.665.952	1.595.140.072
Sub-jumlah	51.701.136.218	49.702.615.555
<u>Beban dibayar di muka</u>		
Bunga dari anjak piutang	-	3.439.888.701
Asuransi	155.405.531	356.614.883
Lain-lain	111.446.154	36.768.750
Sub-jumlah	266.851.685	3.833.272.334
Jumlah	51.967.987.903	53.535.887.889
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	23.484.187.903	25.052.087.889
Uang muka dan biaya dibayar di muka setelah dikurangi bagian yang jatuh	28.483.800.000	28.483.800.000

Uang Muka Hak Pakai atas Hak atas Tanah

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

Akun ini merupakan uang muka untuk perpanjangan hak pakai atas hak atas tanah. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo uang muka hak pakai atas hak atas tanah masing-masing sebesar Rp28.483.800.000 (Catatan 9).

Uang Muka Proyek dan kantor

Akun ini merupakan uang muka proyek dan kantor yang berasal dari beberapa entitas anak dengan nilai keseluruhan masing-masing adalah sebesar Rp22.175.670.266 dan Rp19.623.675.483 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

9. HAK PAKAI ATAS HAK ATAS TANAH

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2024	31 Desember 2023
Harga perolehan	9.016.200.000	9.016.200.000
Akumulasi amortisasi	(2.930.265.000)	(2.704.860.000)
Nilai buku neto	6.085.935.000	6.311.340.000
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	5.785.395.000	6.010.800.000

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

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

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

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

10. INVESTASI SAHAM PADA ENTITAS ASOSIASI

Akun ini terdiri dari:

30 September 2024					
	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	(6.195.844.352)	-	3.804.155.648	40,00%
PT Palem Indah Permai*)	4.500.000.000	2.356.683.094	-	6.856.683.094	45,00%
Jumlah	14.500.000.000	(3.839.161.258)	-	10.660.838.742	

31 December 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	(5.512.432.615)	-	4.487.567.385	40,00%
PT Palem Indah Permai*)	4.500.000.000	2.650.958.057	-	7.150.958.057	45,00%
Jumlah	14.500.000.000	(2.861.474.558)	-	11.638.525.442	

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

Mutasi akumulasi laba pada Entitas Asosiasi adalah sebagai berikut:

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	30 September 2024	31 Desember 2023
Saldo awal	(2.861.474.558)	(4.470.908.656)
Deviden		-
Perubahan tahun berjalan bagian laba neto entitas anak kepemilikan langsung	(977.686.700)	1.609.434.098
Saldo akhir	(3.839.161.258)	(2.861.474.558)

11. UANG MUKA INVESTASI

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, akun ini merupakan uang muka investasi saham pada PT Binakarya Cipta Abadi sebesar Rp19.488.888.889.

12. ASET TETAP

Aset tetap terdiri dari:

30 September 2024	Saldo awal/	Penambahan/	Pengurangan/	Reklasifikasi/	Saldo Akhir/
<u>Harga perolehan</u>					
Tanah	655.824.236	-	-	-	655.824.236
Bangunan dan prasarana	223.679.481.903	-	-	-	223.679.481.903
Kendaraan	9.491.111.138	-	289.509.090	-	9.201.602.048
Peralatan	38.514.307.661	1.096.547.332	-	-	39.610.854.993
Jumlah	272.340.724.938	1.096.547.332	289.509.090	-	273.147.763.180
<u>Akumulasi penyusutan</u>					
Bangunan dan prasarana	89.201.710.217	8.173.699.368	-	-	97.375.409.585
Kendaraan	8.535.545.484	178.638.692	289.509.090	-	8.424.675.085
Peralatan	35.397.101.758	821.370.815	-	-	36.218.472.573
Jumlah	133.134.357.459	9.173.708.875	289.509.090	-	142.018.557.243
Nilai buku neto	139.206.367.479				131.129.205.937
31 Desember 2023					
<u>Harga perolehan</u>					
Tanah	655.824.236	-	-	-	655.824.236
Bangunan dan prasarana	223.677.796.903	1.685.000	-	-	223.679.481.903
Kendaraan	9.681.575.009	835.659.038	1.026.122.909	-	9.491.111.138
Peralatan	36.067.683.499	2.454.539.162	7.915.000	-	38.514.307.661
Jumlah	270.082.879.647	3.291.883.200	1.034.037.909	-	272.340.724.938

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Akumulasi penyusutan					
Bangunan dan prasarana	78.261.464.753	10.940.245.464	-	-	89.201.710.217
Kendaraan	9.409.854.625	151.813.768	1.026.122.909	-	8.535.545.484
Peralatan	34.503.688.404	898.977.312	5.563.958	-	35.397.101.758
Jumlah	122.175.007.782	11.991.036.544	1.031.686.687	-	133.134.357.459
Nilai buku neto	147.907.871.865				139.206.367.479

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp9.173.708.875 dan Rp11.991.036.544 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 Rp2.355.600.000 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

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

Berdasarkan penelaahan atas jumlah aset yang dapat diperoleh kembali, Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mungkin menimbulkan indikasi penurunan nilai aset tetap masing-masing pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

13. UTANG USAHA

	30 September 2024	31 Desember 2023
PT Utama Karya	2.634.122.804	4.140.838.463
PT Petra Nusa Kencana	3.725.845.550	3.725.845.550
PT Graha Perkasa Abadi	7.422.306.926	7.501.544.506
PT Recta Construction	-	1.602.385.051
PT Surya Mandiri Sarana	1.125.112.997	1.125.112.997
PT Waringin Megah	2.978.024.337	2.978.024.337
PT Sapta Kencana Kharisma	359.965.426	359.965.426
Lain-lain (dibawah Rp.300.000.000)	6.002.720.039	5.244.837.924
Jumlah	24.248.098.079	26.678.554.254

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, semua utang usaha merupakan utang Grup kepada kontraktor dan konsumen dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. UTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Pihak berelasi (Catatan 21)	193.597.407.859	170.286.496.256
<u>Pihak ketiga</u>		
Utang anjak piutang		
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	-	13.254.950.022
Josy Widyantara	1.500.000.000	1.500.000.000
Mitra Sukses Cipta Property	10.105.000.000	7.355.000.000
Prajitno Sugondo	1.776.000.000	1.776.000.000
PT Deloitte Konsultan Indonesia	1.831.698.000	1.865.336.000
PT Griya Jaya Persada	3.858.250.000	3.858.250.000
Lain-lain (dibawah Rp.1.000.000.000)	58.240.781.446	33.294.244.869
Sub - Jumlah	77.311.729.446.	65.103.780.891
Jumlah	<u>270.909.137.305</u>	<u>235.390.277.147</u>

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

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Liabilitas jangka pendek	133.613.818.811	95.687.937.072
Liabilitas jangka panjang	137.295.318.494	139.702.340.075
Jumlah	<u>270.909.137.305</u>	<u>235.390.277.147</u>

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAGI)

Akun ini merupakan utang anjak piutang kepada BAGI atas hak tagih atas penjualan rumah dan apartemen yang dimiliki oleh SPI dan TN.

Pada tanggal 31 Desember 2023 saldo utang anjak piutang adalah sebesar Rp13.254.950.022.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024	31 Desember 2023
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	773.894.103.144	1.093.692.910.127
PT Bank Nationalnobu Tbk	33.664.581.657	52.887.962.582
PT Bank DKI	27.165.069.425	27.165.069.425
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	10.463.978.901	11.704.048.571
PT Bank Panin	70.000.000.000	
PT Bank CIMB	11.000.000.000	
PT Bank KEB Hana Indonesia	16.517.904.165	18.321.890.100
Jumlah	942.705.637.292	1.203.771.880.805
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	34.490.103.144	57.940.711.276
PT Bank DKI	6.750.000.000	6.750.000.000
PT Bank KEB Hana Indonesia	3.900.000.000	9.100.565.850
PT Bank Nationalnobu Tbk	15.950.000.000	29.150.000.000
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	10.463.978.901	11.704.048.571
Sub-jumlah	71.554.082.045	114.645.325.697
	30 September 2024	31 Desember 2023
<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
Sub - Jumlah	221.600.404.939	221.600.404.939
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	293.154.486.984	336.245.730.636
Saldo bagian jangka panjang pinjaman bank	871.151.555.247	867.526.150.169

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

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

PT Bank KEB Hana Indonesia (HANA) (lanjutan)

Rp7.696.119.586 dan Rp3.986.987.021. Pinjaman ini jatuh tempo masing-masing pada tanggal 23 Oktober 2021 dan 23 Maret 2021 dengan *grace periode* selama 12 bulan sejak April 2020.

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

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

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

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

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

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

Pada 9 Juni 2023, BAP telah melunasi seluruh pinjaman kepada HANA.

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK

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

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

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.

Berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit No. 107 tanggal 31 Juli 2023, mengubah ketentuan sebagai berikut:

- a. Perpanjangan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 26 Desember 2030.
- b. Pembayaran bunga:
 - I. Penurunan suku bunga menjadi 6% per tahun.
 - II. Pembayaran bunga normal 100% sampai dengan jatuh tempo kredit.
 - III. Bunga yang tertunggak dan/atau ditunda dibayarkan secara prorata mulai bulan Januari 2016 sampai jatuh tempo kredit.
- c. Perubahan jadwal pembayaran pokok.

Jaminan yang diberikan SPI atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

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

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

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK

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

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU)

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut adalah sebesar Rp167.000.000.000 dan Rp167.000.000.000. Dan bunga ditangguhkan hingga 31 Desember 2023 sebesar Rp25.347.000.000

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.

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.

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".

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.

Berdasarkan perjanjian kredit No. 623/EXT/CL/KP-PLS/VIII/2022 tanggal 25 Agustus 2022, Perusahaan memperoleh kembali perpanjangan fasilitas kredit berupa fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-*On Demand* 2 (PTA-OD) 2, Fasilitas Tetap (PT) dan Fasilitas Tetap Angsuran 1 (PTA 1) dengan tingkat suku bunga masing-masing adalah sebesar 10,50%, 10,50% dan 10,75% per tahun.

Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-On Demand 2 (PTA-OD) 2

SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran-On Demand (PTA-OD) 2 dari NOBU untuk pembangunan "Palmbay Blossom", SPI memperoleh penambahan jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan.

Fasilitas Pinjaman Tetap (PT)

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 2023.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

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

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU) (lanjutan)

Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran 1 (PTA 1)

SPI memperoleh fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) dari NOBU untuk pembangunan Waterpark "Palmbay Waterpark", SPI memperoleh penambahan jangka waktu sampai dengan 16 Maret 2025.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin dengan:

1. Sebidang tanah seluas 28.053m², SHBG No.13163, 13493, 15569, 15576, 15578, 15579, 15573, 15570, 15571, 15572, 15577, 1574, terletak di Jl. Bulak Simpul, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
2. Sebidang tanah seluas 1.349m², SHGB No. 13159/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00377/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat;
3. Sebidang tanah seluas 305m², SHGB No. 13165/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00374/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat; dan
4. Sebidang tanah seluas 1.085m², SHGB No. 13164/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00382/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat.

Berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Jaminan atas Fasilitas Kredit No. 1145/EXT/CL/KP/X/2023 tanggal 11 Oktober 2023, jaminan berjalan sebagai berikut:

1. Sebidang tanah seluas 30.521m², terletak di Perumahan Taman Surya V, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat.
2. Sebidang tanah seluas 3.795m², SHGB No. 16570 terletak di Perumahan Taman Surya V Blok PP - 3, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat.
3. Sebidang tanah seluas 1.349m², SHGB No. 13159/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00377/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat;
4. Sebidang tanah seluas 305m², SHGB No. 13165/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00374/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat; dan
5. Sebidang tanah seluas 1.085m², SHGB No. 13164/Pegadungan, Surat Ukur tanggal 29 Desember 2010 No. 00382/2010 terletak di Pegadungan, Jakarta Barat.

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.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 pinjaman dari fasilitas kredit tersebut masing-masing sebesar Rp9.200.000.000 dan Rp.23.150.000.000. Dan bunga ditangguhkan hingga 31 Desember 2023 sebesar Rp461.122.265.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

PT Binakarya 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.

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit terdampak *Covid-19* No. 003/SPPK/Combank1/II/2022 tanggal 14 Februari 2022, untuk *Investment loan* (IL), BCB memperoleh penurunan suku bunga menjadi 11% per tahun dan penambahan jangka waktu kredit jatuh tempo sampai dengan tanggal 3 Februari 2026.

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit restrukturisasi ke-5 Fasilitas Kredit terdampak *Covid-19* No. 35/015/SPPK/Com2/Kredit/III/2023 tanggal 28 Maret 2023, untuk IL, dengan suku bunga 11% per tahun dan jatuh tempo kredit sampai dengan tanggal 3 Februari 2026.

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;

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman dari fasilitas kredit tersebut masing-masing adalah sebesar Rp16.517.904.165 dan Rp18.321.890.100.

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

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

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.

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit Konstruksi Ke-5 No. 154/S/CMBD/CLMR/VI/2022 tanggal 8 Juni 2022. Skema restrukturisasi sebagai berikut:

- a. Penurunan suku bunga menjadi 11,5% per tahun.
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit jatuh tempo sampai dengan tanggal 27 Juni 2026.
- c. Pembayaran bunga:
 - i. Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 85% selama 12 bulan (Mei 2022 - April 2023).
 - ii. Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 80% selama 9 bulan (Mei 2023 - Januari 2024).
 - iii. Pembayaran bunga normal 100% dimulai bulan Februari 2024 s/d jatuh tempo kredit
- d. Nominal pengembalian pokok per unit tetap sesuai dengan yang tercantum dalam akta perjanjian kredit sindikasi No. 27 tanggal 27 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Gamal Wahidin, S.H.
- e. Perubahan jadwal pembayaran pokok
- f. Penambahan Agunan Lain:
 - i. Jaminan Perusahaan atas nama PT Bumi Arta Sedayu selaku induk *holding* PT Agung Artomoro Utama dan PT Dwi Jaya Graha Kencana.
 - ii. *Personal Guarantee* atas nama bapak Victor selaku Direktur PT Bumi Arta Sedayu

Berdasarkan Akta Notaris Michael, S.H., S.T., M.Kn., No. 170 tanggal 30 Juni 2022, BBP memperoleh addendum perjanjian kredit untuk Proyek Apartemen Pluit Sea View, dengan suku bunga 11,25% per tahun dan jatuh tempo kredit sampai dengan tanggal 27 Juni 2026.

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.
- b. Seluruh agunan dipastikan terpasang Hak Tanggungan sampai dengan kredit lunas;
- c. Hutang prestasi proyek dapat diselesaikan segera dan PT Binakarya Bangun Propertindo memuat komitmen tertulis akan menyelesaikan kekurangan prestasi proyek dengan menyampaikan sumber *self-financing* tersebut. (Informasi: Pencairan telah 100% dan biaya penyelesaian bangunan ±Rp163,9 Miliar setara dengan 12,82%);
- d. BTN KC Jakarta Kuningan memastikan hasil penjualan seluruh unit yang dibiayai dimonitor masuk ke Rekening *Virtual Account/ Escrow Account* PT Binakarya Bangun Propertindo di Bank BTN, seluruh *cash flow* hasil pendapatan penjualan dalam control dan pengawasan Bank BTN. Kekurangan pembayaran pokok ±Rp200 Miliar dari hasil penjualan unit agar ditagihkan oleh KC Jakarta Kuningan;
- e. BTN KC Jakarta Kuningan memastikan menjaga rasio RPC min > 100% dan rasio agunan > 130% selama jangka waktu kredit. Rasio DER wajib < 500% dan rasio modal < 10% selama jangka waktu kredit PT Binakarya Bangun Propertindo wajib menyetorkan modal jika diperlukan untuk memenuhi rasio *Financial Covenant* sesuai ketentuan Bank;
- f. Seluruh legalitas proyek (IMB, rekomendasi PDAM dan listrik) telah terbit sesuai ketentuan dan Dokumen Asli telah dalam penguasaan oleh Bank BTN;

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

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

- a. 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;
- b. Proses restrukturisasi harus sesuai ketentuan yang berlaku dan memegang teguh prinsip *Good Corporate Governance*; dan
- c. 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;
 - d. Melakukan penjualan tunai (tunai keras atau bertahap) dan/atau KPA pada bank lain; dan
 - e. Melakukan serah terima unit kepada konsumen tanpa melakukan pembayaran pokok kredit Bank.

Pada tanggal 5 Februari 2024, BBP memperoleh surat peringatan 1 sehubungan dengan kewajiban pembayaran kredit (Catatan 42).

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman pinjaman bank sebesar Rp254.480.103.144 dan Rp.254.790.000.000 Dan bunga ditangguhkan hingga 30 September 2024 dan 31 Desember 2022 sebesar Rp. 87.812.000.000

PT Triputri Natatama (TN), Entitas Anak dari BAPA

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk (BMI)

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 005/OL/EMB/VI/2016 tanggal 28 Juni 2016, TN memperoleh fasilitas kredit dari BMI berupa *Line Facility* 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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

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

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.

TN melakukan beberapa kali penebusan/penarikan sebagian atas jaminan tanah dan bangunan sehingga jaminan kredit menjadi sebagai berikut:

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) – Restrukturisasi Fasilitas Pembiayaan No. 022/B/SAM-OL/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023. TN memperoleh penambahan jangka waktu kredit menjadi bulan September 2024 dan perubahan jadwal pembayaran angsuran.

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman bank TN adalah sebesar Rp10.463.978.901 dan Rp11.704.048.571.

PT Anaamaya Selaras (AS), Entitas Anak dari SPI

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU)

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

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

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, fasilitas ini dijamin dengan:

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

Dalam persyaratan perjanjian fasilitas ini, AS dilarang untuk:

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

Berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Kredit restruktur Fasilitas Kredit No. 270/EXT/CL/KP-PLS/IV/2022 tanggal 19 April 2022, pembangunan Swiss Bell Hotel Kuta : Pinjaman Tetap Angsuran-*on Demand* (PTA-OD), AS memperoleh penurunan suku bunga menjadi 10% dan penambahan jangka waktu kredit sampai dengan 25 Maret 2025 (termasuk *grace period* 12 bulan).

Berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Fasilitas Kredit No. 0238/EXT/CL/KP-PLS/III/2023 tanggal 16 Maret 2023, untuk Pinjaman Tetap Angsuran-On Demand (PTA-OD), AS memperoleh penurunan suku bunga menjadi 11,5% per tahun dan penambahan jangka waktu kredit sampai dengan tanggal 23 Maret 2026.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

PT Bank Nationalnobu Tbk (NOBU) (lanjutan)

Syarat dan ketentuan perjanjian fasilitas ini adalah sebagai berikut:

Apabila dari sisa 159 unit condotel terjual, maka hasil penjualan harus dipakai untuk melunasi sebagian pinjaman dengan ketentuan sebagai berikut:

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 saldo pinjaman dari fasilitas tersebut masing-masing sebesar Rp24.464.581.657 dan Rp28.964.581.657. Dan bunga ditangguhkan hingga 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 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) 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.

Berdasarkan Surat Penyesuaian Suku Bunga Kredit No. 15/S/CMBD/CLMR/VIII/2021 suku bunga mengalami penurunan dari 12% per tahun menjadi 9,75% pertahun sejak Mei 2021

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

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

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.

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya baik yang ada maupun yang akan ada pada proyek "Gateway Pasteur Apartemen" yang terletak di Kelurahan Sukaraja, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan total seluas minimal 32.037 m² dengan bukti kepemilikan.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman fasilitas masing-masing adalah sebesar Rp0 dan Rp98.660.711.276.

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

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi BTN (KYG) No. 228/DPK.I/CMLU/VI/2015, tanggal 11 Juni 2015, GKS mendapatkan fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi (KYG) dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) untuk keperluan pembangunan 588 unit apartemen di Foresque Residence, Provinsi DKI Jakarta.

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.

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit Konstruksi No. 58/S/CMBD/CLMR/X/2021 tanggal 28 Oktober 2021, GKS memperoleh persetujuan diantaranya:

- i. Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 95% dan dibayarkan 5% selama 12 (dua belas) bulan dihitung mulai bulan Juli 2021 sampai dengan Juni 2022.
- ii. Penundaan pembayaran kewajiban bunga sebesar 85% dan dibayarkan 15% selama 6 (enam) bulan berikutnya dihitung mulai bulan Juli sampai dengan Desember 2022.
- iii. Pembayaran bunga normal 100% dimulai bulan ke-19 sejak pelaksanaan Addendum Perjanjian Kredit.
- iv. Bunga yang tertunggak dan/atau ditunda akan dibayarkan mulai bulan ke-25 sejak penandatanganan Addendum Perjanjian Kredit sampai dengan jatuh tempo kredit

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

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

- v. Penurunan suku bunga fasilitas kredit semula 11,50% menjadi 9,00% per tahun.
- vi. Jatuh tempo perjanjian kredit diperpanjang sampai dengan tanggal 12 Desember 2024

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.

Berdasarkan surat permohonan restrukturisasi No. 002/CC/GKS-FOR/XI/2022 tanggal 30 November 2022, GKS telah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada BTN sehubungan dengan akan berakhirnya masa restrukturisasi penundaan pembayaran pada Desember 2022. Mulai Januari 2023, GKS telah wajib membayar tagihan bunga secara normal atau 100% pembayaran dan cicilan pokok pinjaman yang akan jatuh tempo pada bulan Maret 2023. Atas ketidakmampuan membayar kewajiban tersebut, GKS mengajukan restrukturisasi ke BTN.

Berdasarkan surat Persetujuan Penundaan Sementara Pembayaran Kewajiban Kredit Selama Masa PKPU Kredit KYG No. 171/S/CMBD/CLMR/V/2023 tanggal 22 Mei 2023. Skema selama masa PKPU sebagai berikut:

- a. Penundaan sementara kewajiban pembayaran bunga sebesar 100% dan tidak melakukan pembayaran pokok kredit selama kurun waktu PKPU sampai dengan adanya putusan perdamaian/homologasi dan tidak melebihi 270 hari sejak putusan PKPU sementara (10 April 2023 s/d 5 Januari 2024), atau terbitnya keputusan pengadilan dikurun waktu tersebut
- b. Apabila telah terdapat putusan homologasi, maka terhadap skema pembayaran bunga dan pokok kredit akan dilakukan review kembali sesuai dengan prospeknya.
- c. Apabila putusan homologasi tidak terjadi maka didowngrade ke kolektibilitas 5.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

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

Berdasarkan surat Persetujuan Proposal Perdamaian/Homologasi No. 400/S/CMBD/CLMR/XI/2023 tanggal 23 November 2023. GKS memperoleh penurunan suku bunga menjadi 6% per tahun, perpanjangan jangka waktu kredit selama 72 bulan sejak putusan homologasi dan pembayaran pokok akan dibayarkan setiap 3 bulan dimulai pada bulan ke-30.

Berdasarkan surat Putusan Homologasi No. 81/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 22 Januari 2024. Mengadili sebagai berikut:

- a. Menyatakan sah perdamaian yang dilakukan antara Pemohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) GKS dengan para kreditornya, sebagaimana yang telah disepakati bersama pada Rabu, tanggal 11 Desember 2023.
- b. Menghukum GKS dan Para Kreditor untuk mentaati isi perdamaian tersebut
- c. Menyatakan PKPU GKS dalam perkara No: 81/Pdt.SusPKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst., demi Hukum berakhir
- d. Menghukum GKS untuk membayar biaya pengurusan dan imbalan jasa pengurus berdasarkan surat kesepakatan pembayaran biaya pengurusan dan imbalan jasa GKS tertanggal 11 Januari 2024.
- e. Menghukum termohon PKPU GKS membayar biaya perkara sejumlah Rp12.770.000

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman bank sebesar Rp352.414.000.000 dan Rp352.415.174.837. Dan bunga ditangguhkan 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 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 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 Akta Notaris Muchlis Patahna, S.H., M.Kn., No. 20 tanggal 25 April 2022 mengenai Adendum ke V Perjanjian Persetujuan Kredit Investasi, DKI menetapkan kembali jumlah maksimum limit Kredit Investasi Efektif sebesar Rp27.519.662.468 dan Kredit Investasi IDC sebesar Rp2.345.406.957. Dan BJP memperoleh penurunan suku bunga menjadi 9%, perubahan jangka waktu kredit sampai dengan 25 Juni 2026.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

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

PT Bank DKI (lanjutan)

Jaminan yang diberikan BJP atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:

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

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

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

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman bank sebesar Rp27.165.069.425 dan Rp27.165.069.425.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Grup telah memenuhi semua persyaratan pinjaman-pinjaman tersebut diatas seperti disebutkan dalam perjanjian kredit terkait.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

16. PEMBIAYAAN KONSUMEN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2024	31 Desember 2023
	-----	-----
PT BCA Finance	326.450.800	426.897.200
PT Toyota Astra Finance Services	144.820.000	194.950.000
	-----	-----
Jumlah	471.270.800	621.847.200
Dikurangi bagian yang jatuh Tempo dalam satu tahun	179.842.200	217.509.600
	-----	-----
Utang pembiayaan konsumen – Setelah dikurangi bagian yang Jatuh tempo dalam satu tahun	291.428.600	404.337.600
	=====	=====

PT Mitragama Inti Perkasa (MIP), entitas anak dari Perusahaan

Pada tahun 2023, MIP mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT Toyota Astra Financial Services atas 1 unit kendaraan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yang akan berakhir pada 7 November 2026 dan tingkat bunga sebesar 4,40% *flat* atau 8,76% efektif per tahun.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing adalah sebesar Rp.144.820.000 dan Rp194.950.000.

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

Pada tahun 2023, SPI mengadakan perjanjian pembiayaan konsumen dengan PT BCA Finance atas 1 unit kendaraan dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun yang akan berakhir pada 7 November 2026 dan tingkat bunga sebesar 2,60% *flat* atau 5,23% efektif per tahun

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo utang pembiayaan konsumen tersebut masing-masing adalah sebesar Rp326.450.800 dan Rp426.897.200

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. LIABILITAS KONTRAK

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Penjualan Unit :		
Gateway Pasteur	13.574.944.253	17.154.688.021
Bekasi Town Square	100.520.290.213	93.362.434.210
La Palma Grande	158.459.901.871	137.506.162.567
Pluit Sea View	393.620.588.065	379.020.539.445
Foresque Residence	217.301.966.352	217.301.966.352
Palm Blossom	198.539.362.597	195.266.999.802
Casablanca East Residence	200.998.480.204	200.781.266.332
Paradise Mansion	187.725.862.481	172.669.295.780
Royal Palm Blossom	81.667.512.164	54.022.478.591
Palm Mansion	5.066.909.568	4.632.810.617
Palm Crown	12.496.794.718	12.496.794.718
Royal Palm	1.566.906.735	1.566.906.735
Bogor Valley	7.457.529.943	7.457.529.943
Park Residence	60.062.488.464	59.892.533.869
CBD Palm	44.376.917.887	38.961.168.785
Kavling	4.671.045.822	4.671.045.822
Pendapatan sewa :		
Hotel Arjuna	36.629.062.745	36.629.062.745
Lain-lain		
Gateway Ciledug	227.272.727	227.272.727
Lain-lain	368.558.500	332.858.500
Jumlah	<u>1.725.332.395.309</u>	<u>1.633.953.815.561</u>

18. DEPOSIT KONSUMEN

Akun ini merupakan deposit dari konsumen atas *booking fee* dan pembelian apartemen dari pelanggan masing-masing adalah sebesar sebesar Rp177.961.018.258 dan Rp145.902.127.077 pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023. Seluruh deposit konsumen adalah dalam mata uang Rupiah.

19. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
<i>Return on Investment</i>	3.631.374.013	3.629.064.059
Listrik dan air	397.625.765	350.947.552
Service Charge	1.771.031.465	784.048.263
Jasa manajemen	1.004.798.779	769.243.901
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	6.776.203.017	5.210.222.732
Jumlah	<u>13.581.033.039</u>	<u>10.743.526.507</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Di Muka

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024	31 Desember 2023
Pajak Pertambahan Nilai	8.423.209.628	7.005.547.987
Pajak Penghasilan Pasal 4 (2)	70.572.165.674	68.620.825.771
Pajak Penghasilan Pasal 21	14.462.060	14.462.060
Pajak Penghasilan Pasal 23	50.520.589	-
Jumlah	79.060.357.951	75.640.835.818

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024	31 Desember 2023
Pajak Pertambahan nilai	1.534.569.878	1.339.975.038
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	934.550.945	290.688.535
Pasal 23	74.002.341	46.811.607
Pasal 26	-	-
Pasal 29	-	137.648.866
Pasal 4 (2)	2.051.344.818	1.297.644.844
Pajak pembangunan – 1	830.627.526	917.320.651
Pajak hiburan	32.517.546	101.415.180
Surat ketetapan pajak kurang bayar	-	19.320.840
Jumlah	5.457.613.054	4.150.825.561

c. Beban Pajak Penghasilan Kini

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dengan taksiran penghasilan kena pajak untuk periode/tahun yang berakhir pada 30 September 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut

	30 September 2024	30 September 2023
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan menurut laporan laba rugi komprehensif konsolidasian	(68.578.312.588)	(74.698.133.223)
Dikurangi:		
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan-Entitas Anak	(68.661.436.792)	(74.772.707.905)
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan - Entitas Induk	83.124.204	74.574.682
Beda tetap:		

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Bagian laba (rugi) dari Entitas Asosiasi	-	-
Penyusutan	-	6.750.000
Lain-lain	(27.972.465)	85.423.981
Penghasilan yang pajaknya bersifat final: Pendapatan jasa giro	(511.933)	(616.720)
Taksiran laba (rugi) fiskal - tahun berjalan	54.639.806	166.131.943
Pajak Final:		
Entitas Induk	-	-
Entitas Anak	(547.673.102)	(1.399.965.450)
Jumlah	(547.673.102)	(1.399.965.450)

d. Pajak Tangguhan

Rincian pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Saldo Awal	101.792.314	72.438.083
Dikreditkan ke laporan Laba rugi dan penghasilan komprehensif lain	-	16.852.485
Penghasilan komprehensif lain	-	12.501.746
Aset Pajak Tangguhan	101.792.314	101.792.314

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Grup (kecuali Perusahaan) 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.

e. 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 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI

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

	30 September 2024	31 Desember 2023	30 September 2024	31 Desember 2023
Piutang non-usaha				
PT Binakarya Prima Lestari	4.050.000.000	4.050.000.000	0.14%	0.14%
PT Sepakat Maju Terus	1.257.000.000	1.257.000.000	0.04%	0.04%
Lain-lain (dibawah Rp.200.000.000)	541.275.466	736.275.466	0.02%	0.03%
Sub-jumlah	5.848.275.466	6.043.275.466	0.20%	0.21%
Cadangan kerugian nilai	(401.543.018)	(401.543.018)	-	-
Jumlah piutang non usaha neto	5.446.732.448	5.641.732.448	0.20%	0.21%

	Saldo/ Balances		Persentase Terhadap Saldo Aset/Liabilitas Yang Bersangkutan	
	30 September 2024	31 Desember 2023	30 September 2024	31 Desember 2023
Utang non-usaha				
PT Binakarya Mandiri Jaya	37.445.734.558	37.180.734.558	1.10%	1.13%
Budianto Halim	35.686.340.028	31.320.492.050	1.05%	0.95%
Liliana Setiawan	25.833.187.850	24.283.187.850	0.76%	0.74%
PT Alty Investindo	2.550.000.000	2.550.000.000	0.07%	0.08%
Hendra Susanto	5.000.000.000	5.000.000.000	0.15%	0.15%
JO Binakarya Alty Investindo	7.319.515.152	7.319.515.152	0.21%	0.22%
PT Binakarya Cahaya Mulia	4.271.106.923	4.271.106.923	0.13%	0.13%
PT Binakarya Cita Lestari	23.559.568.800	18.426.513.810	0.69%	0.56%
Rudy Susanto	33.914.000.000	21.975.000.000	1.00%	0.67%
PT Binakarya Sejahtera Utama	1.770.000.000	1.770.000.000	0.05%	0.05%
PT Sarana Jaya Abadi	1.575.000.000	1.575.000.000	0.05%	0.05%
Willy Yonathan	1.375.000.000	1.375.000.000	0.04%	0.04%
PT Binakarya Kreasindo Utama	1.408.000.000	1.408.000.000	0.04%	0.04%
Ali Umar	1.400.000.000	1.400.000.000	0.04%	0.04%
Sintawati Halim	1.200.000.000	1.200.000.000	0.04%	0.04%
Haryanto Limin Loamayer	1.330.000.000	1.330.000.000	0.04%	0.04%
Lain-lain (dibawah Rp.500.000.000,-)	7.959.954.548	7.901.945.913	0.23%	0.24%
Jumlah	193.597.407.859	170.286.496.256	5.69%	5.17%

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi keuangan dengan pihak berelasi, dimana transaksi-transaksi tersebut merupakan pembebanan biaya dan/atau talangan untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih.

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".

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

Jumlah beban remunerasi bagi manajemen kunci yang terdiri dari Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing adalah sebesar Rp262.500.000 dan Rp341.250.000 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

Sifat hubungan dengan pihak berelasi

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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")

Pada tanggal 31 Desember 2023, 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.

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

	<u>31 Desember 2023</u>
Tingkat diskonto:	
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	6,49%
PT Binakarya Bangun Propertindo	6,67%
PT Binakarya Agung Propertindo	6,66%
PT Triputri Natatama	6,52%
PT Prasetya Agung Cipta Abadi	6,98%
PT Griya Karunia Sejahtera	6,72%
PT Satwika Permai Indah	6,64%
PT Mitragama Inti Perkasa	6,65%
Estimasi kenaikan gaji	10% per tahun
Tingkat cacat	10% per tahun dari tingkat mortalita
Usia pensiun normal	55 tahun
Tingkat mortalita	TMI- 2019

Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Nilai kini liabilitas imbalan Pasti	22.231.148.971	22.231.148.971

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

	<u>30 September 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Saldo awal tahun	22.231.148.971	20.151.107.917
Beban imbalan kerja yang diakui	-	2.697.584.151
Pembayaran manfaat	-	(175.040.784)
Penghasilan komprehensif lain	-	(442.502.313)
Saldo akhir tahun	<u>22.231.148.971</u>	<u>22.231.148.971</u>

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

23. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan dan kepemilikan sahamnya pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, berdasarkan catatan yang dibuat oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia, biro administrasi efek, adalah sebagai berikut:

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

24. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 September 2024	30 September 2023
Apartemen	11.757.878.055	41.790.835.838
Wahana air	3.483.176.455	3.922.355.277
Hotel		
Kamar	43.991.973.798	35.851.062.875
Makanan dan minuman	18.237.886.190	15.273.490.991
Lainnya	8.905.123.655	7.148.086.223
Lain-lain	3.927.488.166	6.721.632.100
Jumlah	90.303.526.319	110.707.463.304

25. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Rincian beban pokok pendapatan adalah sebagai berikut:

	30 September 2024	30 September 2023
Apartemen	7.853.408.843	17.741.623.548
Wahana Air	678.620.453	755.976.720
Hotel		
Kamar	-	-
Makanan dan minuman	15.203.284.697	12.377.840.389
Lainnya	11.697.397.922	10.043.919.494
Lain-lain	-	1.935.964.002
Jumlah	35.432.711.915	42.855.324.153

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

26. BEBAN PEMASARAN

Akun ini terdiri dari:

	30 September 2024	30 September 2023
Komisi penjualan	3.262.544.566	4.652.395.981
Iklan dan promosi	1.001.938.441	4.800.114.933
<i>Event organizer</i>	179.028.894	243.024.711
Pajak dan perizinan	338.523.082	-
Lain-lain (di bawah Rp10.000.000)	5.067.633.371	8.590.503.800
Jumlah	9.849.668.354	18.286.039.425

27. BEBAN UMUM & ADMINISTRASI

	30 September 2024	30 September 2023
Gaji dan Kesejahteraan karyawan	35.746.575.995	36.931.784.034
Biaya Pajak Final	547.673.102	1.399.965.450
Penyusutan (Catatan 13)	9.173.708.875	8.955.219.167
Perlengkapan Kantor	8.731.399.157	7.709.611.576
Pajak dan perizinan	1.485.238.294	7.110.522.497
Tenaga Ahli	7.214.736.101	3.665.776.628
Listrik, telepon, gas dan air	5.328.698.292	5.345.951.334
Jamuan dan sumbangan	27.888.800	103.416.850
Alat tulis kantor	256.429.538	194.241.722
Sewa	958.055.307	1.020.747.908
Keamanan dan kebersihan	1.685.821.523	1.928.028.840
Transportasi	467.865.898	132.534.843
Fotokopi dan cetakan	51.323.950	51.565.500
Biaya Manajemen	1.790.708.263	1.106.874.008
Pengelola lagoon	65.749.125	235.247.739
Asuransi	768.661.487	1.494.748.422
Pemeliharaan dan perbaikan	589.379.106	610.151.585
Perjalanan Dinas	2.765.000	117.005.584
Biaya Pajak	390.006.775	215.354.586
<i>Return of investment</i>	5.176.715.925	5.297.911.645
Biaya Lapangan	200.725.000	29.051.282
Hak atas tanah	225.405.000	225.405.000
Biaya operasional lainnya	891.844.000	456.577.800
Lain-lain (di bawah Rp100.000.000)	13.670.921.622	962.593.357
Jumlah	95.448.296.135	85.300.287.357

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. PENGHASILAN (BEBAN) USAHA LAINNYA

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2024	30 September 2023
Bagian laba dari Entitas Asosiasi	(977.686.700)	(1.172.694.658)
Laba (rugi) selisih kurs	(72.937.543)	(70.528.014)
Lain-lain	571.917.561	1.763.118.252
Jumlah	(478.706.682)	519.895.580

29. PENGHASILAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2024	30 September 2023
Bunga dari deposito	2.040.745.950	1.053.701.983
Bunga dari giro	63.418.146	115.783.838
Jumlah	2.104.164.096	1.169.485.821

30. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari :

	30 September 2024	30 September 2023
Beban bunga	18.640.339.410	39.697.594.665
Beban administrasi bank	323.608.793	573.884.015
Beban pajak	812.671.717	381.848.314
Jumlah	19.776.619.920	40.653.326.994

31. LABA PER SAHAM

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

Periode/Tahun	Laba Periode/ Tahun Berjalan Yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk	Rata-rata Tertimbang Saham Biasa yang beredar	Laba per Saham
30 September 2024	(21.568.161.102)	592.280.000	(36.42)
30 September 2023	8.779.427.492	592.280.000	14.82

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN 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 September 2024	31 Desember 2023
PT Binakarya Agung Propertindo	(67.624.535.968)	(46.619.002.311)
PT Griya Abadi Permai	(200.097.014.790)	(192.463.585.376)
PT Binakarya Anugrah Pratama	15.373.008.820	15.571.845.951
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	19.242.257.278	24.284.447.691
PT Binakarya Graha Sentosa	(43.905.454.554)	(36.908.455.935)
PT Satwika Permai Indah	(23.310.347.930)	(23.242.312.918)
PT Binakarya Bangun Propertindo	(690.819.053)	(538.457.073)
PT Binakarya Mitra Selaras	1.828.872.094	7.730.805.227
PT Binakarya Citra Buana	30.080.482.202	30.091.314.332
Jumlah	(269.103.551.901)	(222.093.400.412)

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

	30 September 2024	30 September 2023
PT Binakarya Mitra Selaras	(5.901.933.132)	723.818.552
PT Griya Abadi Permai	(7.633.429.414)	(37.293.919.381)
PT Satwika Permai Indah	(68.035.012)	(260.459.887)
PT Binakarya Agung Propertindo	(21.005.533.652)	(26.535.631.825)
PT Binakarya Anugrah Pratama	(198.837.130)	(600.674.419)
PT Binakarya Jaya Abadi Tbk	(5.042.190.413)	(9.399.496.767)
PT Binakarya Graha Sentosa	(6.996.998.619)	(8.840.991.858)
PT Binakarya Bangun Propertindo	(152.361.987)	(1.261.660.499)
PT Binakarya Citra Buana	(10.832.130)	(8.544.632)
Jumlah	(47.010.151.489)	(83.477.560.716)

33. SEGMENT USAHA

	30 September 2024				
	Properti	Hotel	Manufaktur	Eliminasi	Jumlah
PENDAPATAN	21.426.783.770	69.836.742.549	-	(960.000.000)	90.303.526.319
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(8.786.172.540)	(26.646.539.375)	-	-	(35.432.711.915)
LABA BRUTO	12.640.611.230	43.190.203.174	-	(960.000.000)	54.870.814.404
Pemasaran	(9.849.668.354)	-	-	-	(9.849.668.354)
Umum dan administrasi	(75.248.967.656)	(21.159.328.479)	-	960.000.000	(95.448.296.135)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	(372.131.139)	(106.575.543)	-	-	(478.706.682)
LABA USAHA	(72.830.155.919)	21.924.299.152	-	-	(50.905.856.767)
Penghasilan keuangan	2.102.749.478	1.414.618	-	-	2.104.164.096
Beban keuangan	(19.773.622.189)	(2.997.731)	-	-	(19.776.619.920)

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

LABA NETO PERIODE BERJALAN	<u>(92.306.723.778)</u>	<u>17.608.590.554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(74.698.133.224)</u>
LABA UNTUK TAHUN YANG BERJALAN DAN LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:					
Pemilik Entitas Induk					8.779.427.492
Kepentingan Non-pengendali					(83.477.560.716)
JUMLAH					<u>(74.698.133.224)</u>
LABA PER SAHAM DASAR YANG DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK					<u>14.82</u>
INFORMASI LAINNYA					
Aset Segmen	<u>3.169.930.598.270</u>	<u>8.314.423.630</u>	<u>-</u>	<u>(214.531.799.325)</u>	<u>2.963.713.222.575</u>
Liabilitas Segmen	<u>3.391.401.547.765</u>	<u>9.783.354.101</u>	<u>-</u>	<u>(34.707.059.131)</u>	<u>3.366.477.842.735</u>
Penyusutan	<u>8.676.430.290</u>	<u>278.788.877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.955.219.167</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 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

33. PERIKATAN DAN PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING

Entitas Anak (lanjutan)

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

- v. dan Pemda Bekasi yaitu 3,7:1 atau yang harus disetor TN ke Pemda Bekasi adalah sebesar Rp 2.500.000.000;
- vi. Ketentuan menurut ayat (1) huruf b dan f pasal ini, Pemda Bekasi wajib menyetor minimal sebesar Rp5.000.000.000 kepada TN, dengan rincian:
 - Tahap I sudah dibayarkan sebelum ditandatangani perubahan perjanjian ini sebesar Rp 2.500.000.000;
 - Tahap II dibayarkan pada saat dimulainya pembangunan dan penjualan sebesar Rp 1.000.000.000;
 - Tahap III satu tahun setelah pembayaran Tahap II sebesar Rp 1.500.000.000; dan
 - Apabila penjualan telah selesai pada tahap ke II, maka pembayaran tahap II dan tahap III akan dibayarkan sekaligus pada tahap II.

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

PT Binakarya 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 (enam puluh) 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 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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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 September 2024 dan 31 Desember 2023.

	30 September 2024		31 Desember 2023	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
<u>Aset keuangan</u>				
Kas dan setara kas	72.599.767.327	72.599.767.327	74.609.401.377	74.609.401.377
Piutang usaha				
Pihak ketiga	9.330.232.579	9.330.232.579	9.659.588.309	9.659.588.309
Piutang non-usaha				
Pihak ketiga	9.960.238.598	9.960.238.598	9.809.900.062	9.809.900.062
Pihak berelasi	5.446.732.448	5.446.732.448	5.641.732.448	5.641.732.448
Investasi pada entitas asosiasi	10.660.838.742	10.660.838.742	11.638.525.442	11.638.525.442
<u>Liabilitas keuangan</u>				
Utang usaha				
Pihak ketiga	24.248.098.079	24.248.098.079	26.678.554.254	26.678.554.254
Utang non-usaha				
Pihak berelasi	193.597.407.859	193.597.407.859	170.286.496.256	170.286.496.256
Pihak ketiga	77.311.729.446	77.311.729.446	65.103.780.891	65.103.780.891
Beban masih harus dibayar	13.581.033.039	13.581.033.039	10.743.526.507	10.743.526.507
Utang pembiayaan konsumen	471.278.800	471.278.800	621.847.200	621.847.200
Pinjaman bank	1.164.306.042.231	1.164.306.042.231	1.203.771.880.805	1.203.771.880.805

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.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

34. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

- 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

Hierarki nilai wajar

Aset dan liabilitas keuangan diklasifikasikan secara keseluruhan berdasarkan tingkat terendah dari masukan (*input*) yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar. Penilaian dampak signifikan dari suatu *input* tertentu terhadap pengukuran nilai wajar membutuhkan pertimbangan dan dapat mempengaruhi penilaian dari aset dan liabilitas yang diukur dan penempatannya dalam hierarki nilai wajar.

Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga yang dikuotasikan (*quoted prices*) dalam sebuah pasar yang aktif. Jika pasar untuk sebuah instrumen keuangan tidak aktif, entitas menetapkan nilai wajar dengan menggunakan metode penilaian. Tujuan dari penggunaan metode penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang terbentuk pada tanggal pengukuran dalam sebuah transaksi pertukaran yang wajar dengan pertimbangan bisnis normal.

Metode penilaian termasuk penggunaan harga dalam transaksi pasar yang wajar (*arm's length*) terakhir antara pihak yang memahami dan berkeinginan, jika tersedia, referensi kepada nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskontokan dan model harga opsi (*option pricing models*).

Jika terdapat metode penilaian yang biasa digunakan oleh para peserta pasar untuk menentukan harga dari instrumen dan metode tersebut telah didemonstrasikan untuk menyediakan estimasi yang andal atas harga yang diperoleh dari transaksi pasar yang aktual, entitas harus menggunakan metode tersebut. Metode penilaian yang dipilih membuat penggunaan maksimum dari *input* pasar dan bergabung sedikit mungkin atas *input* yang spesifik untuk entitas (*entity-specific input*). Metode tersebut memperhitungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh peserta pasar dalam menentukan sebuah harga dan selaras dengan metode ekonomis untuk penilaian sebuah instrumen keuangan. Secara berkala, Grup menelaah metode penilaian dan mengujinya untuk validitas dengan menggunakan harga dari transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi untuk instrumen yang sama (yaitu, tanpa modifikasi dan pengemasan kembali) atau berdasarkan data pasar yang tersedia dan dapat diobservasi.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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.

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

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

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

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

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

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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

36. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)

a) Akuisisi Anak Perusahaan (lanjutan)

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 "Tambah 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 Restructuring Transaction Value Among Entities Under Common Control	(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

c) Pengampunan Pajak

Akun ini merupakan tambahan modal disetor berupa aset melalui program pengampunan pajak yang telah diikuti oleh Perusahaan dan Entitas Anak.

Saldo pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing adalah sebesar Rp24.343.305.541.

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

37. SALDO LABA DICADANGKAN

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

Berdasarkan hasil RUPS Tahunan perseroan yang diselenggarakan pada tanggal 28 Juni 2016, para pemegang saham menyetujui pembentukan cadangan modal dari penghasilan komprehensif Perusahaan sebesar Rp.100.000.000,- sebagai laba yang ditentukan penggunaannya.

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

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

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

Risiko Kredit

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

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

	30 September 2024	31 Desember 2023
Setara kas	70.406.955.938	74.176.338.158
Piutang usaha - neto	9.330.232.579	9.659.588.309
Piutang non-usaha - neto	15.406.971.046	15.451.632.510
Jumlah	95.144.159.563	99.287.558.977

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:

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit (lanjutan)

30 September 2024						
	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	70.406.955.938	70.275.084.938	-	-	131.871.000	-
Piutang usaha	9.330.232.579	1.104.690.109	683.596.116	1.101.358.567	6.336.912.787	103.675.000
Piutang non-usaha	15.406.971.046	-	891.450.289	77.956.331	12.880.338.176	1.557.226.250
Jumlah	95.144.159.563	71.379.775.047	1.575.046.405	1.179.314.898	19.349.121.963	1.660.901.250

31 Desember 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	94.176.338.158	73.316.256.985	745.247.755	-	114.833.418	-
Piutang usaha - neo	9.659.588.309	1.914.850.601	1.924.260.908	1.757.331.839	3.959.469.961	103.675.000
Piutang non-usaha - Neto	15.451.632.510	56.812.425	2.118.059.580	66.664.756	11.652.869.499	1.557.226.250
Jumlah	99.287.558.977	75.287.920.011	4.787.568.243	1.823.996.595	15.727.172.878	1.660.901.250

Risiko Likuiditas

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

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

30 September 2024			
Nilai Arus Kas Kontraktual			
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang usaha	4.226.700.520	18.218.787.655	1.802.609.904
Utang non-usaha	64.473.646.756	200.619.338.173	5.816.152.376
Biaya masih harus dibayar	11.447.558.806	2.133.474.233	-
Jumlah	80.147.906.082	220.971.600.061	7.618.762.280

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Likuiditas (lanjutan)

31 Desember 2023			
Nilai Arus Kas Kontraktual			
	Sampai dengan 1 tahun	Lebih dari 1 tahun sampai 5 tahun	Lebih dari 5 tahun
Utang usaha	16.246.868.254	10.342.846.959	88.839.041
Utang non-usaha	34.862.025.983	196.429.985.163	4.098.261.001
Biaya masih harus dibayar	2.243.085.845	8.500.440.662	-
Jumlah	53.351.980.082	215.273.272.784	4.187.105.042

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.

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 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:

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

39. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)

- 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 penjajakan 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).
- 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

**PT BINAKARYA JAYA ABADI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024 (TIDAK DIAUDIT)
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

39. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)

- 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, peremajaan, dan perbaikan terhadap fasilitas-fasilitas umum, taman-taman, dsb, yang berada pada kawasan perumahan dan apartemen.