

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

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT)**

**(Dengan perbandingan untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2017)**

**PT. BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**DAFTAR ISI**

---

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA) KONSOLIDASI**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>	
	Rp	Rp	
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2e, 2g, 4	3,032,528,858	6,334,205,342
Piutang usaha			
Pihak berelasi	2g, 2h, 5, 30	376,957,549	376,957,549
Pihak ketiga	2g, 5	2,377,265,411	2,105,148,701
Piutang lain lain - Pihak Ketiga	2g, 6	3,178,098,547	2,040,886,299
Persediaan	2i, 7	41,182,957,604	40,908,429,137
Pajak dibayar di muka	31a	182,212,732	6,350,000
Biaya dibayar di muka	2f, 8	77,026,055	275,557,745
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>50,407,046,757</b>	<b>52,047,534,773</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Aset pajak tangguhan	2p, 31d	163,366,883	163,366,883
Persediaan	2i, 7	168,531,924,861	168,311,066,704
Property investasi - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 118.978.200.275,- pada tanggal 30 Juni 2018, Rp. 109.446.079.924,- pada tanggal 31 Desember 2017,	2j, 9	526,988,162,706	535,492,075,676
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp. 15.103.550.185,- pada tanggal 30 Juni 2018, Rp. 13,664,515,878,- pada tanggal 31 Desember 2017,	2k, 10	10,842,108,433	12,072,121,971
Uang Muka Pembelian	11	9,270,926,821	9,395,166,761
Aset Tidak Lancar lain-lain	2g, 12	6,236,181,659	6,013,425,931
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>722,032,671,364</b>	<b>731,447,223,926</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>772,439,718,121</b>	<b>783,494,758,699</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>Liabilitas Jangka Pendek</b>			
Hutang Usaha			
Pihak Ketiga	2g, 14	31,818,870,063	34,459,887,515
Hutang Lain-Lain			
Pihak Berelasi	2g, 2h, 15, 30	16,181,513,488	16,181,513,488
Pihak Ketiga	2g, 15	76,726,437,795	62,905,001,611
Hutang pajak	31b	8,460,934,559	6,839,345,717
Beban akrual	2g, 16	236,654,077	6,425,161,184
Jaminan pelanggan	2g, 17	8,359,504,652	9,543,710,584
Hutang bank jangka panjang - bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun :	2g, 13	1,180,000,000	1,800,000,000
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>142,963,914,634</b>	<b>138,154,620,099</b>
<b>Liabilitas Jangka Panjang</b>			
Hutang bank jangka panjang -setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	2g, 13	140,412,455,020	140,412,455,020
Liabilitas diestimasi atas imbalan kerja	2q, 18	5,164,812,340	5,164,812,340
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>145,577,267,360</b>	<b>145,577,267,360</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>288,541,181,994</b>	<b>283,731,887,459</b>
<b>EKUITAS</b>			
<b>Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>			
Modal saham Modal dasar 12.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham Modal ditempatkan dan disetor penuh 6.830.992.252 saham	2u, 19	683,099,225,200	683,099,225,200
Tambahan Modal disetor	20	69,068,728,149	69,068,728,149
Defisit		(270,969,487,517)	(255,117,859,927)
Komponen Ekuitas Lainnya	21	2,495,582,439	2,495,582,437
Jumlah Ekuitas		483,694,048,271	499,545,675,859
<b>Kepentingan non pengendali</b>	2c, 22	<b>204,487,856</b>	<b>217,195,379</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b>483,898,536,127</b>	<b>499,762,871,238</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>772,439,718,121</b>	<b>783,494,758,697</b>

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
		Rp	Rp
<b>PENJUALAN BERSIH</b>	2o, 23	27,238,952,029	27,325,318,296
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	2o, 24	<u>(23,261,545,478)</u>	<u>(21,587,288,833)</u>
<b>LABA / (RUGI) KOTOR</b>		<u><b>3,977,406,551</b></u>	<u><b>5,738,029,463</b></u>
Pendapatan lain-lain	2o, 25	425,740,305	1,045,541,687
Beban Penjualan	2o, 26	(2,205,947,415)	(1,917,559,803)
Beban Umum dan Administrasi	2o, 27	(14,112,428,001)	(15,024,469,244)
Beban Lain-Lain	2o, 29	<u>(8,416,721)</u>	<u>(415,053,570)</u>
<b>LABA / (RUGI) USAHA TAHUN BERJALAN</b>		<u><b>(11,923,645,280)</b></u>	<u><b>(10,573,511,467)</b></u>
Beban Keuangan	2o, 28	<u>(2,381,166,244)</u>	<u>(6,855,425,956)</u>
<b>LABA / (RUGI) TAHUN BERJALAN SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<u><b>(14,304,811,524)</b></u>	<u><b>(17,428,937,423)</b></u>
Beban Pajak Final	2p, 31c	<u>(1,559,523,588)</u>	<u>(1,108,846,420)</u>
<b>LABA / (RUGI) TAHUN BERJALAN</b>		<u><b>(15,864,335,112)</b></u>	<u><b>(18,537,783,843)</b></u>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		-	-
<b>JUMLAH LABA / (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u><b>(15,864,335,112)</b></u>	<u><b>(18,537,783,843)</b></u>
<b>Jumlah Laba / (Rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada :</b>			
Pemilik entitas induk		(15,851,627,588)	(18,531,378,581)
Kepentingan non pengendali	2c, 22	<u>(12,707,524)</u>	<u>(6,405,264)</u>
<b>JUMLAH LABA / (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<u><b>(15,864,335,112)</b></u>	<u><b>(18,537,783,843)</b></u>
LABA/(RUGI) PER SAHAM DASAR	2t, 32	<u><u>(2.32)</u></u>	<u><u>(2.71)</u></u>

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>Modal saham disetor</b>	<b>Tambahan Modal Neto</b>	<b>Modal Saham Diperoleh Kembali</b>	<b>Surplus/(Defisit)</b>	<b>Jumlah</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Saldo per 1 Januari 2017</b>	<b>683,099,225,200</b>	<b>69,068,728,149</b>	-	<b>(206,223,582,592)</b>	<b>545,944,370,757</b>
Saham Waran	-	-	-	-	-
Saham diperoleh kembali	-	-	-	-	-
Beban emisi saham	-	-	-	-	-
Total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(18,537,783,844)	(18,537,783,844)
<b>Saldo per 30 Juni 2017</b>	<b>683,099,225,200</b>	<b>69,068,728,149</b>	-	<b>(224,761,366,436)</b>	<b>527,406,586,913</b>
<b>Saldo per 1 Januari 2018</b>	<b>683,099,225,200</b>	<b>69,068,728,149</b>	-	<b>(252,405,082,111)</b>	<b>499,762,871,238</b>
Saham Waran	-	-	-	-	-
Saham diperoleh kembali	-	-	-	-	-
Beban emisi saham	-	-	-	-	-
Total laba (rugi) komprehensif tahun berjalan	-	-	-	(15,864,335,112)	(15,864,335,112)
<b>Saldo per 30 Juni 2018</b>	<b>683,099,225,200</b>	<b>69,068,728,149</b>	-	<b>(268,269,417,223)</b>	<b>483,898,536,126</b>

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 JUNI 2018 DAN 2017 (TIDAK DIAUDIT)**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan Kas dari pelanggan – bersih	38,745,097,094	46,856,840,899
Pembayaran kas kepada pemasok,	(21,376,472,505)	(20,797,177,584)
Pembayaran kas kepada karyawan	(6,541,728,362)	(5,594,731,919)
<b>Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi</b>	<b>10,826,896,227</b>	<b>20,464,931,396</b>
Penerimaan bunga deposito dan jasa giro	6,643,930	449,473,313
Pembayaran Beban Keuangan	(5,431,611,273)	(5,992,803,963)
Pembayaran pajak	(4,930,372,610)	(5,515,331,075)
Penerimaan (Pengeluaran) lain-lain	238,324,649	(199,209,745)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas operasi</b>	<b>709,880,923</b>	<b>9,207,059,926</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan Aset Tetap & Lain-Lain	(1,365,917,024)	(757,962,384)
Perolehan Bangunan Dalam Konstruksi	(762,460,782)	(1,754,783,423)
Perolehan Property Investasi	(697,959,003)	(1,600,760,986)
Penambahan Uang Muka Pembelian Aset Tetap	(565,220,598)	(4,015,233,478)
<b>Kas Bersih Digunakan Aktivitas Investasi</b>	<b>(3,391,557,407)</b>	<b>(8,128,740,271)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pembayaran hutang bank	(620,000,000)	(800,000,000)
Penambahan (Pengurangan) Piutang/Hutang pihak berelasi	-	-
<b>Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(620,000,000)</b>	<b>(800,000,000)</b>
<b>PENINGKATAN/(PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(3,301,676,484)</b>	<b>278,319,655</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>6,334,205,342</b>	<b>5,921,911,791</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN</b>	<b>3,032,528,858</b>	<b>6,200,231,446</b>

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan & Informasi Umum Lainnya**

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

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

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

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

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 2003.

**b. Penawaran Umum Saham Perusahaan dan Kegiatan Perusahaan Lainnya**

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

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

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

Pada tanggal 30 Juni 2018 dan 2017, Entitas telah mencatatkan seluruh saham biasanya sebesar 6.831.992.252 saham pada Bursa Efek Indonesia.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**c. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak**

Struktur Perusahaan dan anak perusahaan pada tanggal 30 Juni 2018, sebagai berikut :

Kepemilikan Langsung

Anak Perusahaan	Domisili	Jenis Usaha dan Status Operasi	Presentase Pemilikan	Jumlah Aktiva 30 Juni 2018
				Rp
PT Adhi Property Solution	Jakarta	Jasa informasi dan pelayanan, pemasaran / tidak aktif	65%	527,774,920
PT Sentra Multi Unggul dan Anak Perusahaan	Surabaya	Pembangunan dan Jasa konstruksi /belum aktif	99.20%	31,289,716,850

Kepemilikan Tidak Langsung

Anak Perusahaan	Domisili	Jenis Usaha dan Status Operasi	Presentase Pemilikan	Jumlah Aktiva 30 Juni 2018
				Rp
PT Multi Unggul Sejahtera Utama	Jakarta	Pembangunan dan jasa / aktif	98.41%	31,138,191,850
PT Mitra Multi Unggul	Surabaya	Pengusahaan dan jasa /belum aktif	98.41%	1,151,525,000

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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Entitas pada tanggal 30 Juni 2018, adalah sebagai berikut :

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

Susunan komite audit Perusahaan pada tanggal 30 Juni 2018, adalah sebagai berikut :

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

Pada tanggal 30 Juni 2018 dan 30 Juni 2017, Perusahaan dan Anak Perusahaan mempunyai jumlah karyawan tetap masing-masing sebanyak 133 orang dan 158 orang.

**e. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasi**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar atas laporan keuangan konsolidasian ini yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Juli 2018.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan-Peraturan serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 1 (Revisi 2013), "Penyajian Laporan Keuangan".

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan konsep akrual dan menggunakan konsep biaya historis kecuali diungkapkan lain dalam catatan terkait di sini.

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

Tahun buku Kelompok Usaha adalah 1 Januari - 31 Desember.

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

**b. Perubahan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan**

Pada tanggal 1 Januari 2017, Kelompok Usaha menerapkan PSAK dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") baru dan revisi yang efektif sejak tanggal tersebut. Perubahan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha telah dibuat seperti yang disyaratkan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam masing-masing standar dan interpretasi.

Penerapan dari standar dan interpretasi baru dan revisi berikut, tidak menimbulkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Kelompok Usaha dan tidak berdampak signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan pada periode berjalan atau periode sebelumnya:

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan tentang Prakarsa Pengungkapan".
- PSAK No. 3 (Penyesuaian 2016), "Laporan Keuangan".
- PSAK No. 24 (Penyesuaian 2016), "Imbalan Kerja".
- PSAK No. 58 (Penyesuaian 2016), "Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan".
- PSAK No. 60 (Penyesuaian 2016), "Instrumen Keuangan: Pengungkapan".
- ISAK No. 32, "Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan".

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**c. Prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan Entitas Anak.

Pengendalian diperoleh ketika Kelompok Usaha terekspos, atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

Secara khusus, Kelompok Usaha mengendalikan investee jika, dan hanya jika, Kelompok Usaha memiliki seluruh hal berikut ini:

- kekuasaan atas investee (misalnya adanya hak yang memberikan Kelompok Usaha kemampuan saat ini untuk mengarahkan aktivitas investee yang relevan);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatan Kelompok Usaha dengan investee; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi imbal hasil Kelompok Usaha.

Umumnya, kepemilikan hak suara mayoritas menghasilkan pengendalian. Untuk mendukung hal ini, dan jika Kelompok Usaha memiliki hak suara kurang dari hak suara mayoritas, atau hak sejenis atas suatu investee, Kelompok Usaha mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan ketika menilai apakah Kelompok Usaha memiliki kekuasaan atas investee termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemegang hak suara lainnya pada investee;
- hak-hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara yang dimiliki Kelompok Usaha dan hak suara potensial.

Kelompok Usaha menilai kembali apakah investor mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas entitas anak dimulai ketika Kelompok Usaha memiliki pengendalian atas entitas anak dan berhenti ketika kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban atas entitas anak yang diakuisisi atau dilepas selama periode termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha menghentikan pengendalian atas entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain ("OCI") diatribusikan kepada pemilik entitas induk dari Kelompok Usaha dan kepentingan nonpengendali ("KNP"), meskipun hal tersebut mengakibatkan KNP memiliki saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Kelompok Usaha akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Jika anggota Kelompok Usaha menggunakan kebijakan akuntansi yang berbeda untuk transaksi dan peristiwa dalam keadaan yang serupa, maka penyesuaian dilakukan atas laporan keuangannya dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian.

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan Kelompok Usaha pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset (termasuk goodwill), liabilitas, KNP dan komponen ekuitas lainnya serta mengakui keuntungan atau kerugian terkait dengan hilangnya pengendalian. Saldo investasi yang masih dimiliki diakui pada nilai wajarnya.

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**d. Kombinasi Bisnis**

Kombinasi bisnis dicatat dengan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih apakah mengukur kepentingan nonpengendali pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan nonpengendali atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadinya dan disertakan dalam beban beban administrasi.

Ketika mengakuisisi sebuah bisnis, Kelompok Usaha mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Pada tanggal akuisisi, goodwill awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan total setiap kepentingan nonpengendali atas selisih total dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui sebagai laba rugi.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Kelompok Usaha yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam UPK tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka goodwill yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan bagian UPK yang ditahan.

**e. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri atas kas dan bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak saat penempatan, yang tidak dibatasi penggunaannya dan dapat segera dijadikan kas tanpa terjadi perubahan nilai yang signifikan, dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya. Rekening bank dan deposito berjangka yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya disajikan sebagai "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya".

**f. Biaya dibayar di muka**

Biaya dibayar di muka diamortisasi dan dibebankan pada laba rugi selama masa manfaatnya. Bagian jangka panjang dari biaya dibayar di muka disajikan sebagai bagian dari akun "Aset Tidak Lancar Lain-Lain" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**g. Instrumen keuangan**

**Aset keuangan**

Pengakuan awal

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan pada nilai wajar melalui laba atau rugi, pinjaman dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan tersedia untuk dijual, atau mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan mereka pada pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, mengevaluasi ulang penunjukan ini pada setiap akhir tahun keuangan.

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, dalam hal investasi tidak diukur pada nilai wajar

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

melalui laporan laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau konvensi di pasar (pembelian secara teratur) diakui pada tanggal transaksi, yaitu tanggal saat Kelompok Usaha berkomitmen untuk membeli atau menjual aset.

Aset keuangan Kelompok Usaha terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan tidak lancar lainnya, yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang.

#### Pengukuran setelah pengakuan awal

Pinjaman dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak dikutip di pasar aktif. Aset keuangan tersebut dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian pada saat pinjaman dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

#### **Liabilitas keuangan**

##### Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, atau sebagai derivatif yang ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai yang efektif, mana yang sesuai. Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dimana, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sudah termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha terdiri dari utang usaha, utang dividen, beban akrual, utang lain-lain, utang sewa pembiayaan, utang bank, utang obligasi dan uang jaminan penyewa diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi.

Jika terdapat bukti yang obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut.

##### Pengukuran setelah pengakuan awal

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi.

#### **Saling hapus instrumen keuangan**

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**Nilai wajar instrumen keuangan**

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif pada setiap tanggal pelaporan, ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga pasar atau kuotasi harga pedagang efek (harga penawaran untuk posisi beli dan harga permintaan untuk posisi jual), tidak termasuk pengurangan apapun untuk biaya transaksi.

Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian yang diperbolehkan oleh PSAK 55 (Revisi 2014) antara lain meliputi penggunaan transaksi pasar wajar yang terkini; referensi nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama; analisis arus kas yang didiskonto atau model penilaian lainnya.

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

**Biaya perolehan diamortisasi dari instrumen keuangan**

Biaya perolehan yang diamortisasi diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi penyisihan penurunan nilai dan pembayaran atau pengurangan pokok. Perhitungan ini mencakup seluruh premi atau diskon pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**Penurunan nilai aset keuangan**

Pada setiap tanggal pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Untuk pinjaman dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, Kelompok Usaha terlebih dahulu menentukan bahwa terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual. Jika Kelompok Usaha menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut

signifikan atau tidak, maka aset tersebut dimasukkan ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika "pinjaman dan piutang" memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi melalui penggunaan pos cadangan penurunan nilai dan jumlah kerugian yang terjadi diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Pendapatan bunga selanjutnya diakui sebesar nilai tercatat yang diturunkan nilainya berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan.

Pinjaman yang diberikan dan piutang beserta dengan cadangan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh agunan telah terealisasi atau dialihkan kepada Kelompok Usaha. Jika, pada tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang karena peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya bertambah atau berkurang dengan menyesuaikan pos cadangan penurunan nilai. Jika di masa mendatang penghapusan tersebut dapat dipulihkan, jumlah pemulihan tersebut diakui pada laba rugi.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**Penghentian pengakuan aset dan liabilitas keuangan**

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai kini estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika “pinjaman dan piutang” memiliki suku bunga variabel, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

Aset keuangan

Penghentian pengakuan atas suatu aset keuangan, atau, bila dapat diterapkan untuk bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa, terjadi bila:

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

Liabilitas keuangan

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

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan kewajiban keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan

kewajiban keuangan awal dan pengakuan kewajiban keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laba rugi.

**h. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi**

Kelompok Usaha mempunyai transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana didefinisikan pada PSAK 7 (Revisi 2015).

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

**i. Persediaan**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (the lower of cost or netrealizable value). Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian untuk membuat penjualan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen dan gedung perkantoran, termasuk harga tanah dan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan pembangunan. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**j. Properti Investasi**

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP) ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai bagian dari beban tanggungan dalam "Aset Lain-Lain, neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung di atas tanah milik pihak ketiga, dimana Kelompok Usaha memiliki hak atas pengelolaan bangunan-bangunan tersebut selama jangka waktu 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun, dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan bangunan.

Properti investasi Kelompok Usaha terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Kelompok Usaha untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Bangunan yang merupakan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Pemindahan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan.

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

Untuk pemindahan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Kelompok Usaha menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan menjadi properti investasi, Kelompok Usaha mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

**k. Aset Tetap**

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

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight-line method), kecuali hak atas tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis Aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Kendaraan	8
Peralatan kantor	8
Perabot kantor	4
Peralatan mesin	8-16
Peralatan dan perabot mall	4
Peralatan dan perabot apartemen	4

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun yang bersangkutan.

Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan dikaji ulang dan disesuaikan secara prospektif jika diperlukan.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

**l. Biaya pinjaman**

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman neto yang dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan, pengembangan dan pembangunan tanah dan bangunan terdiri dari beban bunga, beban bank, termasuk biaya/pendapatan swap valuta asing (jika ada), yang terkait dengan pinjaman pokok untuk pembangunan aset, dan amortisasi biaya transaksi atas pinjaman yang diukur berdasarkan PSAK 55

(Revisi 2014) dan selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya, dan pengeluaran untuk aset kualifikasian dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansi seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

**m. Penurunan nilai aset non-keuangan**

Kelompok Usaha mengevaluasi pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa suatu aset mungkin mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi, Kelompok Usaha mengestimasi nilai

terpulihkan dari aset tersebut. Jika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Penilaian dilakukan pada akhir setiap periode pelaporan untuk melihat apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam periode sebelumnya dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui. Jika rugi penurunan nilai kemudian dibalik, nilai tercatat aset bertambah menjadi sebesar nilai terpulihkannya. Jumlah pertambahannya tidak dapat melebihi nilai tercatat setelah dikurangi penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada tahun sebelumnya. Pembalikan tersebut diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian

**n. Sewa**

Kelompok Usaha mengklasifikasikan sewa berdasarkan sejauh mana risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan berada pada lessor atau lessee, dan pada substansi transaksi daripada bentuk kontraknya, pada tanggal pengakuan awal.

Sewa operasi - sebagai lessor

Dalam sewa operasi, Kelompok Usaha sebagai lessor mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Rental kontinjen, apabila ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas metode garis lurus (straight-line method) selama masa sewa.

Sewa pembiayaan - sebagai lessee

Suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewa. Sewa tersebut dikapitalisasi sejak awal masa sewa sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum harus dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas, sedemikian rupa sehingga menghasilkan suatu tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Beban keuangan dibebankan langsung pada laba rugi.

Jika terdapat kepastian yang memadai bahwa lessee akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa, aset sewaan disusutkan selama masa pakai aset. Jika tidak terdapat kepastian tersebut, maka aset sewaan disusutkan selama periode yang lebih pendek antara umur manfaat aset sewaan atau masa sewa. Laba atau rugi yang timbul dari transaksi jual dan sewa kembali ditangguhkan dan diamortisasi selama masa sewa.

**o. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pendapatan sewa dan jasa diakui sesuai dengan masa sewa. Uang sewa dan pendapatan jasa yang diterima di muka namun belum terealisasi dikelompokkan dalam "Pendapatan Diterima di Muka" pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Pembebanan lainnya ke penyewa dihitung berdasarkan penggunaan yang sebenarnya dari penyewa.

Pendapatan penjualan real estat diakui dengan metode sebagai berikut:

- 1) Pendapatan atas penjualan aset real estate perusahaan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian sedang dalam tahap pembangunan, aset tersebut berupa apartemen dan pusat perbelanjaan yang belum selesai pembangunannya diakui dengan metode persentase penyelesaian, jika seluruh kriteria berikut telah terpenuhi :
  - a) Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
  - b) Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan dari jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
  - c) Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal. Apabila persyaratan di atas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli akan diakui sebagai uang jaminan pesanan dan dicatat dengan menggunakan metode deposit sampai dengan seluruh persyaratan tersebut terpenuhi.
- 2) Pendapatan dari jasa konstruksi diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (percentage of completion method), yang diukur berdasarkan kemajuan fisik yang dinyatakan dalam PSAK No. 34 mengenai "Kontrak Konstruksi".
- 3) Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diakui pada saat penggunaan aset oleh pihak lain sejalan dengan berlakunya waktu atau pada saat periode digunakannya aset yang bersangkutan. Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan disajikan sebelum dikenakan pajak penghasilan final. Uang muka yang diterima dari penyewa dicatat dalam akun "Pendapatan Diterima di Muka" dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

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

Beban selain yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**p. Perpajakan**

Pajak final

Penghasilan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 243/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Berdasarkan peraturan ini, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima atau diperoleh wajib pajak mulai tanggal 1 Januari 2009 akan dikenakan pajak final berdasarkan Undang-undang Pajak Penghasilan yang berlaku. Pajak penghasilan atas pendapatan sewa Kelompok Usaha dihitung berdasarkan tarif pajak final sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10%, kecuali untuk kontrak sewa yang ditandatangani sebelum peraturan tersebut yang dikenakan pajak 6%.

Selisih nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya, tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak pada perhitungan pada laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak Kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kelompok Usaha juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Pajak Tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui menggunakan metode liabilitas atas konsekuensi pajak pada masa mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aset dan liabilitas menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas pada setiap tanggal pelaporan. Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aset pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan dan akumulasi rugi fiskal tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa depan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Kelompok Usaha mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**q. Liabilitas imbalan kerja karyawan**

Kelompok Usaha menerapkan Amandemen PSAK 24 (Penyesuaian 2016), “Imbalan Kerja” tentang Program Imbalan Pasti: Iuran Pekerja.

Beban atas pemberian imbalan dalam program imbalan manfaat pasti ditentukan dengan metode Projected Unit Credit.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto, yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain, terdiri dari:

- 1) Keuntungan dan kerugian aktuarial;
- 2) Imbal hasil atas aset program, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto; dan
- 3) Setiap perubahan dampak batas aset, tidak termasuk jumlah yang dimasukkan dalam bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada tanggal yang lebih awal antara:

- 1) Tanggal amandemen atau kurtailmen program; dan
- 2) Tanggal pada saat Kelompok Usaha mengakui biaya restrukturisasi terkait.

Bunga neto ditentukan dengan mengalikan liabilitas (aset) imbalan pasti neto dengan tingkat diskonto. Kelompok Usaha mengakui perubahan atas liabilitas imbalan pasti neto berikut pada “Beban Umum dan Administrasi” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

- 1) Biaya jasa yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan dan kerugian atas kurtailmen; dan
- 2) Beban atau pendapatan bunga neto.  
Keuntungan atau kerugian atas kurtailmen atau penyelesaian suatu program imbalan pasti diakui ketika kurtailmen atau penyelesaian terjadi.

Kurtailmen terjadi apabila salah satu dari kondisi berikut terpenuhi:

- 1) Menunjukkan komitmennya untuk mengurangi secara signifikan jumlah pekerja yang ditanggung oleh program; atau
- 2) Mengubah ketentuan dalam program imbalan pasti yang menyebabkan bagian yang signifikan dari jasa masa depan pekerja tidak lagi memberikan imbalan atau memberikan imbalan yang lebih rendah.

Penyelesaian program terjadi ketika Kelompok Usaha melakukan transaksi yang menghapuskan semua kewajiban hukum atau konstruktif atas sebagian atau seluruh imbalan dalam program imbalan pasti.

**r. Segmen operasi**

Segmen adalah bagian yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang terlibat baik dalam menyediakan produk atau jasa tertentu (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk atau jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan segmen lainnya.

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 kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**s. Provisi**

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki liabilitas kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian liabilitas tersebut

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah liabilitas tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibalik.

**t. Laba / Rugi per saham**

Laba per saham dihitung dengan membagi laba tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar selama tahun yang bersangkutan (6.830.992.252 saham masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan 2017).

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Maret 2018 dan 2017, dan oleh karenanya, laba per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**u. Biaya Emisi Saham**

Semua biaya yang terjadi sehubungan dengan Penawaran Umum Perdana dan Penawaran Umum Terbatas kepada Pemegang Saham disajikan sebagai "Tambahan Modal Disetor", sebagai bagian dari ekuitas konsolidasian.

**v. Peristiwa setelah tanggal pelaporan**

Peristiwa setelah akhir tahun yang memberikan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Kelompok Usaha pada tanggal pelaporan (peristiwa penyesuaian), jika ada, dicerminkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah akhir tahun yang bukan peristiwa penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika material.

**w. Standar akuntansi yang telah disahkan namun belum berlaku efektif**

Berikut ini adalah beberapa standar akuntansi yang telah disahkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan ("DSAK") yang dipandang relevan terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian tahun 2017:

**1 Januari 2018**

- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap: Agrikultur - Tanaman Produktif".
- PSAK No. 69, "Agrikultur".
- Amandemen PSAK No. 2, "Laporan Arus Kas"
  
- Amandemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan".
- PSAK No. 15 (Penyesuaian 2017), "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama".
- PSAK No. 67 (Penyesuaian 2017), "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain".

**1 Januari 2020**

- PSAK 62: Kontrak Asuransi".
- PSAK No. 71: "Instrumen Keuangan".
- PSAK No. 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".
- Amendemen PSAK 62: Kontrak Asuransi - Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi.

Kelompok Usaha sedang mengevaluasi dampak dari standar akuntansi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

### **3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN**

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

#### **Pertimbangan**

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

##### Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 (Revisi 2014) terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 2g.

##### Properti investasi dan properti digunakan sendiri

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti memenuhi syarat sebagai properti investasi. Dalam menentukan penilaiannya, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah properti menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki oleh entitas. Properti yang digunakan sendiri menghasilkan arus kas yang dapat diatribusikan tidak hanya ke properti, tetapi juga ke aset lain yang digunakan dalam proses produksi atau persediaan.

##### Pengklasifikasian properti

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan:

- Properti investasi terdiri atas bangunan yang tidak bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan operasi Kelompok Usaha, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan modal.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.

##### Cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang

Kelompok Usaha mengevaluasi akun-akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Kelompok Usaha mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat cadangan spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Kelompok Usaha.

Cadangan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah cadangan atas kerugian penurunan nilai piutang usaha. Pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa jumlah cadangan kerugian penurunan nilai adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat tidak tertagihnya piutang usaha.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasinya 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 Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Imbalan kerja karyawan

Penentuan liabilitas imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dan manajemen Kelompok Usaha dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dengan asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Walaupun Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas atas imbalan kerja karyawan dan beban imbalan kerja karyawan neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 19.

Penurunan nilai aset non-keuangan

Penurunan nilai timbul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual didasarkan pada data yang tersedia dari transaksi penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan biaya tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset. Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Kelompok Usaha menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dipadukan dengan penilaian berganda atau indikator nilai wajar yang tersedia. Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial atas aset non-keuangan pada tanggal 30 Juni 2018 dan 2017.

Aset pajak tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak, dan jumlah dan saat timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat.

Penentuan provisi perpajakan memerlukan pertimbangan signifikan, yang mana keputusan final atas provisi perpajakan tersebut bisa berbeda dari jumlah yang tercatat.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

---

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti total liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan oleh, atau ketidakpastian dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan total dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi". Perusahaan membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**4. KAS DAN SETARA KAS**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Kas		
Kas	172,307,450	163,755,750.00
Bank		
PT Bank Central Asia Tbk	1,345,781,651	1,657,353,100.00
PT Bank Bukopin Tbk	47,730,679	16,766,842.00
PT Bank CIMB Niaga Tbk	4,659,901	39,910,403.00
PT Bank Mandiri Tbk	4,539,771	1,854,536.00
PT Bank Permata Tbk	132,000	-
PT Bank Negara Indonesia Tbk	1,416,317,365	4,454,564,711.00
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	41,060,041	-
<b>Jumlah</b>	<u><u>3,032,528,858</u></u>	<u><u>6,334,205,342</u></u>

**5. PIUTANG USAHA**

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<u>Pihak berelasi (lihat catatan 32)</u>		
Mall	376,957,549	376,957,549
Sub Jumlah	<u><u>376,957,549</u></u>	<u><u>376,957,549</u></u>
<u>Pihak ketiga</u>		
Mall	2,483,733,010	1,971,569,027
Unit Apartemen	-	240,047,273
Sub Jumlah	<u><u>2,483,733,010</u></u>	<u><u>2,211,616,300</u></u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u><u>(106,467,599)</u></u>	<u><u>(106,467,599)</u></u>
Jumlah	<u><u>2,754,222,960</u></u>	<u><u>2,482,106,250</u></u>

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
<u>Pihak berelasi</u>		
Lebih dari 90 hari	376,957,549	376,957,549
Sub - jumlah	<u><u>376,957,549</u></u>	<u><u>376,957,549</u></u>
<u>Pihak ketiga</u>		
1-31 hari	1,083,585,316	1,093,828,887
31-60 hari	2,360,509	323,858,077
61-90 hari	12,080,467	-
Lebih dari 90 hari	1,279,239,119	687,461,737
Sub - jumlah	<u><u>2,377,265,411</u></u>	<u><u>2,105,148,701</u></u>
Jumlah	<u><u>2,754,222,960</u></u>	<u><u>2,482,106,250</u></u>

Seluruh piutang usaha tersebut adalah dalam mata uang Rupiah.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang usaha pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, Perusahaan dan Anak Perusahaan tidak terdapat piutang usaha yang dijaminan..

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**6. PIUTANG LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari:

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Klaim Adhiwangsa Residence	1,222,288,163	1,222,288,163
Piutang karyawan	15,000,000	21,000,000
Klaim Asuransi	-	17,309,090
Tata Cakrawala	60,000,000	60,000,000
Lain - Lain	1,880,810,384	720,289,046
<b>Jumlah</b>	<b><u>3,178,098,547</u></b>	<b><u>2,040,886,299</u></b>

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan akun piutang lain-lain pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, manajemen Perusahaan dan Anak Perusahaan berkeyakinan tidak terdapat bukti obyektif bahwa piutang mengalami penurunan nilai, oleh karena itu tidak ditentukan adanya penyisihan penurunan nilai piutang lain-lain.

**7. PERSEDIAAN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b><u>Aset Lancar</u></b>		
Tanah dan Bangunan siap dijual		
Apartemen Tower A	35,014,594,776	34,894,069,460
Lain - Lain	6,168,362,828	6,014,359,677
Sub Jumlah	<u>41,182,957,604</u>	<u>40,908,429,137</u>
<b><u>Aset Tidak Lancar</u></b>		
Bangunan dalam konstruksi		
Tower B	147,236,937,576	147,006,264,522
Tanah dalam pengembangan		
Tower B	21,294,987,285	21,304,802,181
Sub Jumlah	<u>168,531,924,861</u>	<u>168,311,066,703</u>
Jumlah	<u>209,714,882,466</u>	<u>209,219,495,840</u>

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

Bunga atas pinjaman jangka panjang dikapitalisasi pada bangunan dalam konstruksi (Tower B) per 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Tower B	<u>636,955,585</u>	<u>3,345,854,815</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>636,955,585</u></b>	<b><u>3,345,854,815</u></b>

Berdasarkan evaluasi yang dilakukan, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai persediaan pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017.

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**8. BIAYA DIBAYAR DIMUKA**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Asuransi	77,026,055	275,557,745
<b>Jumlah</b>	<b><u>77,026,055</u></b>	<b><u>275,557,745</u></b>

**9. PROPERTI INVESTASI**

Akun ini terdiri dari :

	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	30 Juni 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga perolehan:</b>				
Tanah	264,039,350,614	-	-	264,039,350,614
Bangunan	380,898,804,986	1,028,207,382	-	381,927,012,368
<b>Sub Jumlah</b>	<b><u>644,938,155,600</u></b>	<b><u>1,028,207,382</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>645,966,362,982</u></b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				
Bangunan	109,446,079,924	9,532,120,352	-	118,978,200,276
<b>Jumlah</b>	<b><u>109,446,079,924</u></b>	<b><u>9,532,120,352</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>118,978,200,276</u></b>
<b>Nilai Buku</b>	<b><u>535,492,075,676</u></b>			<b><u>526,988,162,706</u></b>
	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2017	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2017
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga perolehan:</b>				
Tanah	264,039,350,614	-	-	264,039,350,614
Bangunan	374,300,481,461	6,598,323,525	-	380,898,804,986
<b>Jumlah</b>	<b><u>638,339,832,075</u></b>	<b><u>6,598,323,525</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>644,938,155,600</u></b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				
Bangunan	90,376,725,788	19,069,354,136	-	109,446,079,924
<b>Jumlah</b>	<b><u>90,376,725,788</u></b>	<b><u>19,069,354,136</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>109,446,079,924</u></b>
<b>Nilai Buku</b>	<b><u>547,963,106,287</u></b>			<b><u>535,492,075,676</u></b>

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**10. ASET TETAP**

Akun ini terdiri dari :

	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	30 Juni 2018
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga perolehan:</b>				
<b>Pemilikan langsung</b>				
Kendaraan	2,204,300,000	-	-	2,204,300,000
Peralatan kantor	1,466,818,060	67,248,998	-	1,534,067,058
Perabot kantor	1,276,595,127	24,217,409	-	1,300,812,536
Peralatan mesin	13,811,026,614	-	-	13,811,026,614
Peralatan dan perabot mall	4,822,960,388	91,737,091	-	4,914,697,479
Peralatan dan perabot apartemen	1,668,428,660	1,858,000	-	1,670,286,660
Peralatan dan perabot hotel	383,302,955	-	-	383,302,955
Peralatan dan perabot office tower	103,206,045	23,959,272	-	127,165,317
<b>Jumlah</b>	<b>25,736,637,849</b>	<b>209,020,770</b>	<b>-</b>	<b>25,945,658,619</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				
<b>Pemilikan langsung</b>				
Kendaraan	1,842,154,183	44,531,250	-	1,886,685,433
Peralatan kantor	1,384,587,906	14,877,034	-	1,399,464,940
Perabot kantor	1,117,265,300	29,228,407	-	1,146,493,707
Peralatan mesin	5,292,631,345	837,762,521	-	6,130,393,866
Peralatan dan perabot mall	2,262,949,746	433,015,558	-	2,695,965,304
Peralatan dan perabot apartemen	1,582,609,126	16,150,296	-	1,598,759,422
Peralatan dan perabot hotel	159,611,170.00	47,912,869	-	207,524,039
Peralatan dan perabot office tower	22,707,102	15,556,373	-	38,263,475
<b>Jumlah</b>	<b>13,664,515,878</b>	<b>1,439,034,308</b>	<b>-</b>	<b>15,103,550,186</b>
<b>Nilai Buku</b>	<b>12,072,121,971</b>			<b>10,842,108,433</b>

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

	Saldo Per	Mutasi selama tahun berjalan		Saldo Per
	01 Januari 2017	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2017
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga perolehan:</b>				
<b>Pemilikan langsung</b>				
Kendaraan	2.204.300.000	-	-	2.204.300.000
Peralatan kantor	1.500.753.788	-	33.935.728,00	1.466.818.060
Perabot kantor	1.051.917.330	224.677.797	-	1.276.595.127
Peralatan mesin	9.312.189.342	4.498.837.272	-	13.811.026.614
Peralatan dan perabot mall	2.082.334.397	2.740.625.991	-	4.822.960.388
Peralatan dan perabot apartemen	1.569.058.353	99.370.307	-	1.668.428.660
Peralatan dan perabot hotel	383.302.955	-	-	383.302.955
Peralatan dan perabot office tower	-	103.206.045	-	103.206.045
<b>Jumlah</b>	<b>18.103.856.165</b>	<b>7.666.717.412</b>	<b>33.935.728</b>	<b>25.736.637.849</b>
<b>Akumulasi Penyusutan:</b>				
<b>Pemilikan langsung</b>				
Kendaraan	1.751.966.679	90.187.504	-	1.842.154.183
Peralatan kantor	1.433.501.643	24.548.562	73.462.299,00	1.384.587.906
Perabot kantor	1.039.072.005	78.193.295	-	1.117.265.300
Peralatan mesin	3.552.353.992	1.740.277.353	-	5.292.631.345
Peralatan dan perabot mall	1.723.498.896	539.450.850	-	2.262.949.746
Peralatan dan perabot apartemen	1.548.835.659	33.773.467	-	1.582.609.126
Peralatan dan perabot hotel	63.785.437	95.825.733	-	159.611.170
Peralatan dan perabot office tower	-	22.707.102	-	22.707.102
<b>Jumlah</b>	<b>11.113.014.311</b>	<b>2.624.963.866</b>	<b>73.462.299</b>	<b>13.664.515.878</b>
<b>Nilai Buku</b>	<b>6.990.841.854</b>			<b>12.072.121.971</b>

## 11. UANG MUKA PEMBELIAN

Akun ini terdiri dari :

	<b>30 Juni 2018</b>	<b>31 Desember 2017</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Uang muka proyek	1,854,695,134	1,877,371,632
Uang Muka Lain-Lain	1,416,231,687	1,517,795,128
PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk	6,000,000,000	6,000,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>9,270,926,821</b>	<b>9,395,166,760</b>

## 12. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini terdiri dari :

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Deposito PT. Bank Permata Tbk	4,828,421,748	4,742,592,263.00
Jaminan	990,593,416	990,593,416.00
Beban Ditangguhkan	342,991,490	226,065,247.00
Software (Nilai Buku)	64,375,006	44,375,006.00
Lain-Lain	9,800,000	9,800,000.00
<b>Jumlah</b>	<b><u>6,236,181,659</u></b>	<b><u>6,013,425,932</u></b>

### 13. HUTANG BANK JANGKA PANJANG

<b>Hutang Bank Jangka Panjang</b>	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Kredit Modal Kerja	76,788,290,000	77,008,290,000
Kredit Investasi	50,252,547,456	50,452,547,456
Kredit Investasi IDC	14,551,617,564	14,751,617,564
<b>Jumlah</b>	<b><u>141,592,455,020</u></b>	<b><u>142,212,455,020</u></b>
Dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun	1,180,000,000	1,800,000,000
<b>Jumlah bagian jangka panjang</b>	<b><u>140,412,455,020</u></b>	<b><u>140,412,455,020</u></b>

Pada tanggal 8 Agustus 2007, Entitas memperoleh fasilitas pinjaman kredit modal kerja dan kredit investasi *Interest During Construction* (IDC) dari PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp 150.000.000.000 dan Rp 17.500.000.000. Pinjaman ini digunakan untuk membiayai pembangunan apartemen The Adhiwangsa Residence dan LenMarc Mall Surabaya. Pinjaman ini mempunyai jangka waktu pinjaman 48 bulan dengan tenggang waktu selama 21 bulan dan dijamin dengan sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2483 seluas 55.171 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Pradakalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya (lihat Catatan 7, 10 dan 11).

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

a. Fasilitas Kredit Modal Kerja

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

b. Fasilitas Kredit Investasi

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

c. Fasilitas Kredit Investasi –IDC

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

Pada tahun 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, suku bunga per tahun atas pinjaman tersebut masing-masing sebesar 10,5 % dan 10,5 %.

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

diperkenankan melakukan *overdraft* dan *cross clearing*.

**14. HUTANG USAHA**

Akun ini terdiri dari :

	<b>30 Juni 2018</b>	<b>31 Desember 2017</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
PT Wijaya Karya (Persero) Tbk	23,743,607,038	23,743,607,038
PT Pillar Utama Contrindo	511,370,831	1,846,341,830
PT Primamitra Abadi Sentosa	502,977,069	1,688,334,056
CV Karya Mega Sampoerna	646,285,460	646,285,460
PT Surya Pertiwi	513,573,004	467,547,009
PT Asri Flora Kencana	410,474,736	402,134,736
PT Jaya Glass	400,848,892	400,848,892
PT Berkat Sarana Aircon	399,585,255	399,585,255
PT Asta Krida Rumentang	377,116,544	356,111,382
PT Jaya Kencana	364,406,000	273,405,100
PT HP Metals Indonesia	242,201,506	242,201,506
PT Nusa Abadi Indo Global	150,000,000	225,000,000
PT Surya Kreasi	224,035,937	224,035,937
PT Betjik Djojo	145,672,734	217,504,926
PT Pillar Terpadu	200,000,000	200,000,000
Inti Insan Mandiri	-	159,484,895
PT Prima Persada Nusantara	9,067,142	145,199,991
CV Tata Prima Nugraha	115,500,000	115,500,000
PT Arnan Pratama Consultants	110,000,000	110,000,000
PT Mahakam Kencana Intan	114,926,973	108,831,779
PT Cipta Adya Laras	78,522,494	78,522,494
CV Gigih Karya Mandiri	66,177,081	66,177,081
PT Fajar Mas Murni	65,318,315	65,318,315
PT Karya Dinamika	37,275,119	37,275,119
PT Biru Internasional	24,958,205	24,958,205
Yuli Choirul	11,550,537	11,550,537
PT Azbil	179,475,120	-
Lain Lain	2,173,944,071	2,204,125,972
<b>Jumlah</b>	<b>31,818,870,063</b>	<b>34,459,887,515</b>

Seluruh hutang usaha tersebut adalah dalam mata uang Rupiah.

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

**15. HUTANG LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari :

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Pihak Berelasi		
PT. Adhivaladika Agung	16,181,513,488	16,181,513,488
Pihak ketiga :		
Titipan Apartemen & 9 Blv	27,176,795,457	42,875,061,615
Lain-lain	49,549,642,338	20,029,939,996
<b>Jumlah</b>	<b><u>92,907,951,283</u></b>	<b><u>79,086,515,099</u></b>

**16. BEBAN AKRUAL**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Beban Bunga	-	2,515,600,746
Pajak Bumi dan Bangunan	-	3,325,066,500
Asuransi	-	329,216,388
Konsultan	228,667,550	238,277,550
Lain-Lain	7,986,527	17,000,000
<b>Jumlah</b>	<b><u>236,654,077</u></b>	<b><u>6,425,161,184</u></b>

**17. JAMINAN PELANGGAN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Sewa Mall	7,198,254,815	8,409,206,878.00
Titipan Utilitas	324,231,863	351,639,658.00
Apartemen	557,546,704	487,111,328.00
Kantor 9 BLV	279,471,270	295,752,720.00
<b>Jumlah</b>	<b><u>8,359,504,652</u></b>	<b><u>9,543,710,584</u></b>

**18. LIABILITAS DIESTIMASI ATAS IMBALAN KERJA**

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

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

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**19. MODAL SAHAM**

Rincian kepemilikan saham pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017, adalah sebagai berikut :

Nama Pemegang Saham	30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Adhibalaraja	2,600,000,000	38.06%	260,000,000,000
Hendro Sumampow	600,000,000	8.78%	60,000,000,000
Masyarakat ( masing- masing dibawah 5%)	3,630,992,252	53.15%	363,099,225,200
<b>Jumlah Saham</b>	<b>6,830,992,252</b>	<b>100.00%</b>	<b>683,099,225,200</b>

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

Undang-Undang Perseroan Terbatas Republik Indonesia No. 1/1995 yang diterbitkan di bulan Juni 1995, dan telah diubah dengan Undang-Undang No. 40/2007, mengharuskan pembentukan cadangan umum dari laba bersih sejumlah minimal 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Tidak ada batasan waktu untuk membentuk cadangan tersebut. Pada tanggal 31 Maret 2018, Entitas belum membentuk cadangan umum sesuai dengan undang-undang tersebut.

**20. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

Akun ini terdiri dari:

	<b>30 Juni 2018</b>	<b>31 Desember 2017</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Penawaran Umum Saham Perdana	30,319,400,000	30,319,400,000
Pelaksanaan Waran Seri I sebesar 1.290.527.282 waran	46,025,778,820	46,025,778,820
Biaya emisi saham	(7,276,450,671)	(7,276,450,671)
<b>Jumlah</b>	<b>69,068,728,149</b>	<b>69,068,728,149</b>

**21. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA**

Akun ini terdiri dari:

	<b>30 Juni 2018</b>	<b>31 Desember 2017</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
<b>Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:</b>		
Keuntungan aktuarial	2,495,582,437	2,495,582,437
<b>Jumlah</b>	<b>2,495,582,437</b>	<b>2,495,582,437</b>

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**22. KEPENTINGAN NON PENGENDALI**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
	Rp	Rp
a. Kepentingan non pengendali		
PT. Adhi Property Solution	145,249,444	145,406,630.00
PT. Sentra Multi Unggul dan Anak Perusahaan	59,238,412	71,788,749.00
<b>Jumlah</b>	<b><u>204,487,856</u></b>	<b><u>217,195,379</u></b>
	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	Rp	Rp
b. Jumlah (laba)/rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada kepentingan non pengendali		
PT. Adhi Property Solution	157,186	1,363,119
PT. Sentra Multi Unggul dan Anak Perusahaan	12,550,337	5,042,145
<b>Jumlah</b>	<b><u>12,707,523</u></b>	<b><u>6,405,264</u></b>

**23. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	Rp	Rp
<b>Pihak ketiga</b>		
<b>Penjualan</b>		
Gedung perkantoran	3,886,363,636	4,287,499,999
Sewa Mall	7,727,062,286	14,730,230,391
Service Charge	8,150,092,686	8,271,925,612
Unit Apartemen	-	-
Lain-Lain	7,475,433,421	4,540,298,657
<b>Jumlah</b>	<b><u>27,238,952,029</u></b>	<b><u>31,829,954,659</u></b>
<b>Retur Penjualan</b>		
Gedung perkantoran	-	(4,504,636,363)
<b>Jumlah</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(4,504,636,363)</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>27,238,952,029</u></b>	<b><u>27,325,318,296</u></b>

**24. BEBAN POKOK PENJUALAN**

Akun ini terdiri dari :

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
<b>Beban Pokok Penjualan</b>		
Listrik, air, dan telepon	12,819,806,891	11,934,099,167
Penyusutan (lihat Catatan 9)	9,532,120,352	9,526,668,837
Unit Apartemen & Office Tower	909,618,236	863,464,009
<b>Jumlah</b>	<u>23,261,545,478</u>	<u>22,324,232,013</u>
<b>Retur Penjualan</b>		
Retur Beban Pokok Penjualan	0	(736,943,180)
Jumlah	<u>-</u>	<u>(736,943,180)</u>
<b>JUMLAH</b>	<u>23,261,545,478</u>	<u>21,587,288,833</u>

**25. PENDAPATAN LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Pendapatan bunga	92,473,415	107,120,764
Lain - lain	333,266,891	938,420,923
<b>Jumlah</b>	<u>425,740,305</u>	<u>1,045,541,687</u>

**26. BEBAN PENJUALAN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Pemasaran dan pengembangan	807,679,469	1,148,783,089
Penyusutan	1,350,397,616	686,707,887
Perjalanan dinas	20,620,330	69,773,202
Percetakan	27,250,000	12,295,625
<b>Jumlah</b>	<u>2,205,947,415</u>	<u>1,917,559,803</u>

**27. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Akun ini terdiri dari :

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Gaji, upah dan kesejahteraan karyawan	6,308,101,403	5,316,360,332
Jamuan dan sumbangan	25,492,161	73,525,642
Penyusutan dan amortisasi	106,710,451	118,061,359
Perbaikan & Pemeliharaan	1,360,232,924	2,656,875,469
Transportasi dan akomodasi	44,696,588	34,346,543
Perijinan, retribusi, legal	23,250,000	7,360,250
Sewa	2,588,786,771	14,250,000
Asuransi	296,366,664	569,488,426
Biaya konsultan	496,000,000	1,407,893,548
Rumah Tangga Kantor & Alat Tulis Kantor	556,894,144	636,625,760
Biaya BBM, parkir dan tol	144,617,426	224,412,887
Pajak	545,280,089	1,398,930,902
Outsourcing	1,422,685,229	2,341,970,715
Listrik, air dan telepon	193,314,152	224,367,412
<b>Jumlah</b>	<u>14,112,428,001</u>	<u>15,024,469,245</u>

**28. BEBAN KEUANGAN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Beban Bunga	2,381,166,244	6,855,425,956
<b>Jumlah</b>	<u>2,381,166,244</u>	<u>6,855,425,956</u>

**29. BEBAN LAIN-LAIN**

Akun ini terdiri dari :

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Beban Administrasi Bank	8,416,721	12,337,320
Lain-Lain	-	402,716,250
<b>Jumlah</b>	<u>8,416,721</u>	<u>415,053,570</u>

**30. SALDO DAN TRANSAKSI SIGNIFIKAN DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

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

<u>Pihak Berelasi</u>	<u>Sifat Hubungan Berelasi</u>	<u>Transaksi</u>
PT. Adhibaladika Agung	Memiliki pemegang saham yang sama dengan Entitas	Beban sewa, pembelian tanah dan transaksi keuangan

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR  
PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

PT. Multi Unggul	Memiliki sebagian pemegang saham Yang sama dengan Entitas	Kerjasama pengelolaan <i>foodcourt</i>
Dewan Komisaris dan Direksi	Manajemen dan karyawan kunci	Remunerasi

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

- a. Entitas melakukan pembayaran remunerasi kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan 30 Juni 2017, masing-masing adalah sebesar Rp. 1.382.500.000,- dan Rp. 997.500.000,-
- b. Perusahaan melakukan transaksi usaha dengan PT Multi Unggul. Saldo yang timbul dari transaksi ini disajikan sebagai akun "Piutang Usaha – Pihak Berelasi – Mall" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat Catatan 5).
- c. Pada tanggal 27 Pebruari 2014 Entitas menandatangani perpanjangan perjanjian sewa bangunan dengan nilai sewa sebesar Rp 513.040.000, selama 5 tahun dari tanggal 1 Februari 2012 hingga 1 Februari 2016. Saldo yang timbul dari transaksi ini disajikan dalam akun "Hutang Lain-lain – Pihak Berelasi". Pada tanggal 1 Februari 2016, perjanjian sewa bangunan ini telah diperpanjang dan menjadi perjanjian pinjam pakai, selama 5 tahun dari tanggal 1 Februari 2016 hingga 1 Februari 2021.
- d. Pada tahun 2016, Perusahaan mendapat pinjaman dari PT Adhibaladika Agung. Saldo yang timbul dari transaksi ini pada tanggal 30 Juni 2018 disajikan sebagai akun "Hutang lain-lain – Pihak berelasi" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian (lihat Catatan 15).

### 31. PERPAJAKAN

#### a. Pajak dibayar dimuka

Akun ini terdiri dari :

	30 Juni 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Pajak Pertambahan Nilai	182,212,732	6,350,000
<b>Jumlah</b>	<b>182,212,732</b>	<b>6,350,000</b>

#### b. Hutang pajak

	30 Juni 2018	31 Desember 2017
	Rp	Rp
Pajak Penghasilan		
Pasal 4 (2)	80,706,195	129,433,220
Pasal 21	153,226,139	56,427,505
Pasal 23	14,176,101	15,687,042
Pajak Pertambahan Nilai	876,834,725	626,873,050
Pajak Bumi & Bangunan	7,335,991,400	6,010,924,900
<b>Jumlah</b>	<b>8,460,934,559</b>	<b>6,839,345,717</b>

**PT BUKIT DARMO PROPERTY Tbk DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR**  
**PADA 30 JUNI 2018 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2017 (DIAUDIT)**

**c. Penghasilan (Beban Pajak)**

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
Pajak Final	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Entitas	(1,559,523,588)	(1,108,846,420)
Entitas Anak	-	-
<b>Jumlah</b>	<b><u>(1,559,523,588)</u></b>	<b><u>(1,108,846,420)</u></b>

**d. Pajak Tangguhan**

Akun ini merupakan aset pajak tangguhan pada tanggal 30 Juni 2018 dan 31 Desember 2017 sebesar Rp. 163.366.883,-

**32. LABA / (RUGI) PER SAHAM DASAR**

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

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Laba/(Rugi) bersih untuk periode berjalan	(15,851,627,588)	(18,531,378,581)
Jumlah rata rata tertimbang saham biasa beredar	<u>6,830,992,252</u>	<u>6,830,992,252</u>
Laba/(Rugi) persaham dasar	<b><u>(2.32)</u></b>	<b><u>(2.71)</u></b>

**33. TRANSAKSI NON KAS**

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 30 Juni 2018 dan 30 Juni 2017, terdapat beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasi yang penambahannya atau pengurangannya merupakan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas. Akun-akun tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>30 Juni 2018</u>	<u>30 Juni 2017</u>
Reklasifikasi Uang Muka Pembelian		
Menjadi Aset Tetap	-	140,301,600
Reklasifikasi Uang Muka Pembelian		
Menjadi Bangunan Dikonstruksi	95,352,316	37,586,000
Reklasifikasi Uang Muka Pembelian		
Menjadi Property Investasi	343,691,389	1,301,441,468

**34. PERSETUJUAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

Laporan keuangan konsolidasi PT Bukit Darmo Property dan Anak Perusahaan ini disetujui untuk diterbitkan oleh Dewan Direksi pada tanggal 30 Juli 2018.