PT KARYA BERSAMA ANUGERAH

Laporan Keuangan
Beserta Laporan Auditor Independen
Pada Tanggal 31 Desember 2018, 2017 Dan 2016
Dan Untuk Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal 31 Desember 2018, 2017 Dan 2016 (Disajikan Kembali)

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH
LAPORAN KEUANGAN
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016 (Disajikan Kembali)

Daftar Isi

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3
Laporan Perubahan Ekuitas	4
Laporan Arus Kas	5
Catatan Atas Laporan Keuangan	6 - 38

****

PT Karya Bersama Anugerah

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Nicholas Sumasto
   Alamat Kantor : PAM Tower, Lantai 8 Balikpapan Superblock
   Jl Jend. Sudirman no 47, Balikpapan
   Kalimantan Timur 76114
   Alamat Domisili : Green Garden Blok O 2/1 RT 009 RW 010
   Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk
   Jakarta Barat 11520
   Nomor Telepon : 0542 - 765888
   Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Budi Hariyanto Hartono
   Alamat Kantor : PAM Tower, Lantai 8 Balikpapan Superblock
   Jl Jend. Sudirman no 47, Balikpapan
   Kalimantan Timur 76114
   Alamat Domisili : Jl. Pekapuran Raya N0. 17A, RT 003 RW 003
   Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora
   Jakarta Barat
   Nomor Telepon : 0542 - 765888
   Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Karya Bersama Anugerah;

2. Laporan keuangan PT Karya Bersama Anugerah telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;

3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PT Karya Bersama Anugerah telah dimuat secara lengkap dan benar;

   b. Laporan keuangan PT Karya Bersama Anugerah tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan

4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Karya Bersama Anugerah.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 20 September 2019

Nicholas Sumasto	Budi Hariyanto Hartono
Direktur Utama	Direktur

Morison KSi

TJAHJADI & TAMARA
Registered Public Accountants
License No. 486/KM.1/2011
Centennial Tower 15th Floor, Suite B
Jl. Gatot Subroto Kav. 24-25
Jakarta Selatan, 12930, Indonesia
Phone : (62-21) 2295 8368
Fax : (62-21) 2295 8353

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 00436/2.0853/AU.1/03/1258-1/1/IX/2019

Pemegang Saham, Komisaris dan Dewan Direksi
PT Karya Bersama Anugerah

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Karya Bersama Anugerah terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan ini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan ini berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PT Karya Bersama Anugerah tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Hal lainnya

Laporan posisi keuangan PT Karya Bersama Anugerah Tbk pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh Auditor Independen lain, yang dalam laporannya masing-masing pada tanggal 23 Mei 2018 dan 16 Agustus 2017 dengan opini wajar dengan modifikasian. Laporan posisi keuangan per 31 Desember 2017 dan 2016, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, dan laporan perubahan ekuitas untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 telah disajikan kembali untuk menyesuaikan dengan laporan keuangan per 31 Desember 2018 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, seperti yang diungkapkan dalam Catatan 30 atas laporan keuangan. Efektif tanggal 1 Januari 2018, Perusahaan merubah standar akuntansi untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) menjadi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), menerapkan PSAK No. 24, "Imbalan Kerja", PSAK No. 44 (Revisi 2014): "Akuntansi Aktivitas Real Estat" dan PSAK No. 25 "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan".

TJAHJADI & TAMARA

David Wijaya, SE., Ak., CPA
Nomor Registrasi Akuntan Publik AP.1258

20 September 2019

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016 (Disajikan Kembali)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2018	Disajikan Kembali 2017	2016
ASET				
ASET LANCAR				
Kas dan bank	2c,4,27	2.426.624.117	5.985.095.821	1.874.587.003
Piutang non-usaha				
Pihak berelasi	2b,2d,5,25,27	-	-	6.070.118.164
Pihak ketiga		17.480.148	35.891.205	28.146.960
Persediaan	2e,6	69.873.945.306	61.561.955.638	41.732.348.366
Uang muka dan biaya dibayar di muka	2f,7	12.278.463.230	5.150.386.354	1.893.887.603
Pajak dibayar di muka	2n,12a	161.412.658	107.687.693	-
Jumlah Aset Lancar		**84.757.925.459**	**72.841.016.711**	**51.599.088.096**
ASET TIDAK LANCAR				
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing adalah sebesar Rp351.323.137 pada tanggal 31 Desember 2018, Rp213.863.898 pada tanggal 31 Desember 2017 dan Rp100.502.955 pada tanggal 31 Desember 2016	2g,8	441.945.034	493.334.273	389.290.231
Jumlah Aset Tidak Lancar		**441.945.034**	**493.334.273**	**389.290.231**
JUMLAH ASET		**85.199.870.493**	**73.334.350.984**	**51.988.378.327**

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH
LAPORAN POSISI KEUANGAN (Disajikan Kembali) (Lanjutan)
31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

			Disajikan Kembali	
	Catatan	**2018**	**2017**	**2016**
LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL				
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Pinjaman bank jangka pendek	2k,15,27	44.152.157.400	48.138.300.000	32.593.000.000
Utang usaha				
Pihak ketiga	2j,9,27	2.901.129.334	3.266.368.402	2.748.248.003
Utang non-usaha				
Pihak berelasi	2b,10,25,27	18.301.935.718	1.527.535.598	-
Pihak ketiga		6.195.647.115	6.195.647.115	6.195.647.115
Surat utang	11	1.038.000.000	-	-
Utang pajak	2n,12b	3.098.537.052	1.840.092.539	1.647.407.921
Uang muka penjualan	2m,14	19.064.567.619	21.207.433.915	17.156.685.571
Biaya yang masih harus dibayar	2m,13,27	357.575.775	303.296.965	171.768.082
Pinjaman jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:				
Pembiayaan konsumen	16,27	-	13.935.591	99.143.932
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		**95.109.550.013**	**82.492.610.125**	**60.611.900.624**
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Pinjaman jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:				
Pembiayaan konsumen	16,27	-	-	13.935.591
Liabilitas imbalan kerja karyawan	2l,17	235.886.334	147.147.969	61.744.822
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		**235.886.334**	**147.147.969**	**75.680.413**
JUMLAH LIABILITAS		**95.345.436.347**	**82.639.758.094**	**60.687.581.037**
DEFISIENSI MODAL				
Modal saham - nilai nominal per saham Rp1.000.000				
Modal dasar - 2.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 2.000 lembar saham pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016	18	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Tambahan modal disetor	19	102.099.450	102.099.450	102.099.450
Defisit		(12.247.665.304)	(11.407.506.560)	(10.801.302.160)
JUMLAH DEFISIENSI MODAL		**(10.145.565.854)**	**(9.305.407.110)**	**(8.699.202.710)**
JUMLAH LIABILITAS DAN DEFISIENSI MODAL		**85.199.870.493**	**73.334.350.984**	**51.988.378.327**

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

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016 (Disajikan Kembali)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2018	Disajikan Kembali 2017	2016
PENDAPATAN	2m,20	11.749.382.507	8.051.084.387	8.782.581.282
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2m,21	(6.622.632.396)	(4.841.455.715)	(4.968.758.065)
LABA BRUTO		**5.126.750.111**	**3.209.628.672**	**3.813.823.217**
Beban pemasaran	2m,22	(1.032.647.515)	(1.163.739.846)	(2.321.099.734)
Beban umum dan administrasi	2m,23	(3.118.924.136)	(2.845.903.570)	(3.162.796.863)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	2m	(5.782.000)	(3.858.000)	3.368.215
LABA (RUGI) USAHA		**969.396.460**	**(803.872.744)**	**(1.666.705.165)**
Penghasilan keuangan		41.959.412	908.088.342	59.466.144
Beban keuangan	24	(1.552.751.979)	(298.397.388)	(1.950.147.863)
RUGI SEBELUM PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN		**(541.396.107)**	**(194.181.790)**	**(3.557.386.884)**
PAJAK FINAL	2n,12c	**(293.734.563)**	**(201.277.110)**	**(219.564.532)**
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		**(835.130.670)**	**(395.458.900)**	**(3.776.951.416)**
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2n,12c	-	**(206.782.047)**	-
RUGI NETO TAHUN BERJALAN		**(835.130.670)**	**(602.240.947)**	**(3.776.951.416)**
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja		(5.028.074)	(3.963.453)	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		**(5.028.074)**	**(3.963.453)**	**-**
RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		**(840.158.744)**	**(606.204.400)**	**(3.776.951.416)**

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

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH
LAPORAN PERUBAHAN DEFISIENSI MODAL
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016 (Disajikan Kembali)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal saham ditempatkan dan disetor penuh	Tambahan modal disetor	Defisit	Defisiensi modal
Saldo 1 Januari 2016	**2.000.000.000**	**-**	**(7.024.350.744)**	**(5.024.350.744)**
Tambahan modal disetor dari pengampunan pajak	-	102.099.450	-	102.099.450
Rugi neto tahun berjalan	-	-	(3.776.951.416)	(3.776.951.416)
Saldo 31 Desember 2016	**2.000.000.000**	**102.099.450**	**(10.801.302.160)**	**(8.699.202.710)**
Rugi neto tahun berjalan	-	-	(602.240.947)	(602.240.947)
Penghasilan komprehensif lain:				
Pengukuran kembali aktuaria atas liabilitas imbalan kerja, setelah pajak	-	-	(3.963.453)	(3.963.453)
Saldo 31 Desember 2017	**2.000.000.000**	**102.099.450**	**(11.407.506.560)**	**(9.305.407.110)**
Rugi neto tahun berjalan	-	-	(835.130.670)	(835.130.670)
Penghasilan komprehensif lain:				
Pengukuran kembali aktuaria atas liabilitas imbalan kerja, setelah pajak	-	-	(5.028.074)	(5.028.074)
Saldo 31 Desember 2018	**2.000.000.000**	**102.099.450**	**(12.247.665.304)**	**(10.145.565.854)**

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

PT KARYA BERSAMA ANUGERAH
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2018, 2017 DAN 2016 (Disajikan Kembali)
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2018	2017	2016
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan	9.606.516.211	12.101.832.731	3.880.487.466
Pembayaran (penerimaan) untuk:			
Pemasok, karyawan dan beban operasional lainnya	(8.557.674.551)	(23.599.625.550)	(35.607.629.445)
Bunga dan beban keuangan	(1.559.165.173)	379.550.554	195.034.346
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	**(510.323.513)**	**(11.118.242.265)**	**(31.532.107.633)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penambahan aset tetap	(86.070.000)	(217.404.985)	(164.743.822)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	**(86.070.000)**	**(217.404.985)**	**(164.743.822)**
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan dari pinjaman bank	-	17.000.000.000	33.000.000.000
Pembayaran atas pinjaman bank	(3.986.142.600)	(1.454.700.000)	(407.000.000)
Penerimaan dari surat utang	1.038.000.000	-	-
Penerimaan dari pembiayaan konsumen	-	-	81.600.000
Pembayaran atas pembiayaan konsumen	(13.935.591)	(99.143.932)	(100.064.379)
Tambahan modal disetor atas pengampunan pajak	-	-	102.099.450
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	**(2.962.078.191)**	**15.446.156.068**	**32.676.635.071**
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK	**(3.558.471.704)**	**4.110.508.818**	**979.783.616**
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	**5.985.095.821**	**1.874.587.003**	**894.803.387**
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	**2.426.624.117**	**5.985.095.821**	**1.874.587.003**

Informasi atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas dijelaskan pada Catatan 26.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Karya Bersama Anugerah ("Perusahaan“) didirikan berdasarkan Akta No. 39 tanggal 14 Februari 2014 berdasarkan akta notaris Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., di Balikpapan dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan No. AHU-15039.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 9 Mei 2014.

Anggaran Dasar Perusahaan telah disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang diaktakan berdasarkan Akta No. 45 dari Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., Notaris di Balikpapan, tanggal 27 Desember 2018. Para Pemegang Saham Perusahaan menyetujui penjualan seluruh saham Perusahaan yang sebelumnya dimiliki oleh Tjia Daniel Wirawan sebanyak 100 saham kepada PT Visi Kota Indonesia sebanyak 80 saham dan Agustinus sebanyak 20 saham.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan utama Perusahaan bergerak dalam bidang pengembangan/*Developer*. Perusahaan memulai operasi komersial pada tahun 2015.

Perusahaan berdomisili di Balikpapan, dengan kantor pusat beralamat di PAM Tower Lantai 8, Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan *Superblock* (BSB) No. 47, Kota Balikpapan.

b. Dewan Komisaris, Direksi, dan Karyawan

Berdasarkan Akta Notaris Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., No. 45 tanggal 27 Desember 2018, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

Komisaris		**Dewan Direksi**	
Komisaris	: Tjia Daniel Wirawan	Direktur Utama	: Christopher Sumasto Tjia
		Direktur	: Leonardus Sutarman
		Direktur	: Agustinus

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah Perusahaan mempunyai karyawan tetap masing-masing sebanyak 10, 11 dan 12 orang (tidak diaudit).

c. Persetujuan dan Pengesahan Untuk Penerbitan Laporan Keuangan

Penerbitan laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 (disajikan kembali) dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 (disajikan kembali), telah disetujui dan disahkan untuk diterbitkan oleh Direksi pada tanggal 20 September 2019.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Kebijakan akuntansi yang signifikan yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 (disajikan kembali) adalah sebagai berikut:

a. Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan

Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK).

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 (disajikan kembali).

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

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

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

b. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Perusahaan mempunyai transaksi dengan pihak berelasi. Definisi pihak berelasi sesuai dengan yang diatur dalam PSAK No. 7, “Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi”.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan yang relevan.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, baik yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga atau pun tidak diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

c. Kas dan Bank

Kas dan bank mencakup kas di tangan dan kas di bank yang tidak dibatasi penggunaannya dan tidak dijaminkan. Kas di bank memperoleh bunga berdasarkan suku bunga simpanan di bank yang bersangkutan.

d. Piutang

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

e. Persediaan

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

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

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

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

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

Biaya perolehan tanah yang sedang dalam pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan real estat serta biaya-biaya pinjaman, jika ada. Pada saat dijual, semua biaya dialokasikan secara proporsional berdasarkan masing-masing luas area.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke rumah, ruko dan apartemen (*strata title*) tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai secara substansial.

Untuk proyek properti residensial, pada saat pengembangan dan pembangunan infrastruktur dilaksanakan, akun ini direklasifikasi ke akun persediaan. Untuk proyek properti komersial, pada saat penyelesaian pengembangan dan pembangunan infrastruktur, akun ini akan tetap sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

f. Biaya Dibayar di Muka

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

g. Aset Tetap

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

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20
Peralatan kantor	8
Peralatan proyek	4
Kendaraan	4

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun berjalan dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

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

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

h. Aset dan Lialibilitas Pengampunan Pajak

Perusahaan menerapkan PSAK No. 70 (2016), “Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak”.

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

Perusahaan mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak dalam laporan keuangannya sesuai dengan SAK yang relevan untuk masing-masing aset atau liabilitas.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

i. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

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

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, kurs yang digunakan untuk penjabaran pos-pos moneter dalam mata uang asing didasarkan pada rata-rata kurs jual beli uang kertas asing yang diterbitkan oleh Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

	2018	2017	2016
1 Dolar Amerika Serikat / Rupiah	14.481	13.548	13.436

j. Utang Usaha

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

k. Pinjaman

Pinjaman diakui pada awalnya sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya transaksi yang terjadi. Pinjaman kemudian dicatat sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara hasil perolehan (dikurangi dengan biaya transaksi) dan nilai penarikan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain selama periode pinjaman dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Biaya-biaya yang dibayarkan untuk mendapatkan fasilitas pinjaman diakui sebagai biaya transaksi dari pinjaman tersebut, apabila besar kemungkinan akan dilakukan penarikan atas sebagian atau seluruh fasilitas tersebut. Dalam hal ini, biaya tersebut ditangguhkan sampai dengan penarikan dilakukan. Apabila tidak ada bukti bahwa besar kemungkinan akan dilakukan penarikan atas sebagian atau seluruh fasilitas tersebut, biaya tersebut dikapitalisasi sebagai pembayaran dimuka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode dari fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman baik yang secara langsung ataupun tidak langsung dapat diatribusikan dengan akuisisi, konstruksi atau produksi aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut sampai aset tersebut siap untuk digunakan sesuai dengan maksudnya atau dijual. Untuk pinjaman yang dapat diatribusi secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi adalah sebesar biaya pinjaman yang terjadi selama tahun berjalan, dikurangi pendapatan investasi jangka pendek dari pinjaman tersebut. Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusi secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi dengan pengeluaran untuk aset kualifikasian. Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada periode dimana biaya-biaya tersebut terjadi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

k. Pinjaman (lanjutan)

Pinjaman diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek kecuali Perusahaan mempunyai hak tanpa syarat untuk menunda penyelesaian liabilitas tersebut untuk setidaknya 12 (dua belas) bulan setelah tanggal laporan pelaporan.

l. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan

Perusahaan mengakui kewajiban imbalan kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti ditentukan melalui perhitungan aktuaria secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

Seluruh pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial dan hasil atas aset program (tidak termasuk bunga neto) diakui langsung melalui penghasilan komprehensif lain dengan tujuan agar aset atau kewajiban pensiun neto diakui dalam laporan posisi keuangan untuk mencerminkan nilai penuh dari defisit dan surplus program. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba atau rugi pada periode berikutnya.

Seluruh biaya jasa lalu diakui pada saat yang lebih dulu antara ketika amandemen/ kurtailmen terjadi atau ketika biaya restrukturisasi atau pemutusan hubungan kerja diakui. Sebagai akibatnya, biaya jasa lalu yang belum *vested* tidak lagi dapat ditangguhkan dan diakui selama periode *vesting* masa depan.

m. Pendapatan dan Beban

Pendapatan penjualan unit bangunan kondominium, apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan bangunan sejenis lainnya, serta unit dalam kepemilikan secara *time sharing*, diakui dengan metode presentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu fondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
- Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit pembangunan dapat diestimasi dengan andal.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak terpenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai uang muka dan dicatat dengan deposit method sampai seluruh persyaratan tersebut terpenuhi.

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).

Metode yang digunakan untuk menentukan persentase penyelesaian adalah berdasarkan biaya aktual dibandingkan dengan estimasi biaya penyelesaian proyek real estat tersebut.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

m. Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Unsur – unsur biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembang real estat antara lain meliputi biaya pra-perolehan tanah, biaya perolehan tanah, dan biaya lain-lain yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang real estat. Apabila terdapat biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, maka akan diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Apabila suatu proyek tertentu diperkirakan akan rugi, penyisihan dibuat untuk jumlah kerugian tersebut.

Revisi atas estimasi biaya atau pendapatan, jika ada, yang pada umumnya, dapat diatribusikan pada aktivitas pengembang real estat, dialokasikan kepada proyek yang sedang berjalan dan proyek masa mendatang. Penyesuaian yang berasal dari penyesuaian periode berjalan dan penyesuaian periode sebelumnya harus diakui pada laba rugi periode berjalan, sedangkan penyesuaian yang berkaitan dengan periode mendatang harus dialokasi selama sisa periode pengembang.

n. Perpajakan

Pada tanggal 4 November 2008, Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 71/2008 tentang Pajak Penghasilan atas Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Berlaku efektif mulai 1 Januari 2009, peraturan ini menyatakan bahwa penghasilan atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final.

Dengan pemberlakuan peraturan ini, aset pajak tangguhan tahun berjalan tidak diakui dan aset pajak tangguhan sebelumnya dihapuskan dan dibebankan sebagai beban pajak dalam Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain.

Pajak Final

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 penghasilan final dihitung pada jumlah total tagihan untuk nilai kontrak yang dikumpulkan selama setahun. Oleh karena itu, tidak ada aset/kewajiban pajak tangguhan yang diakui

Perusahaan menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan kavling, rumah, bangunan komersial dan apartemen sebagai pos tersendiri pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Perbedaan antara nilai tercatat dari aset revaluasian dan dasar pengenaan pajak merupakan perbedaan temporer sehingga menimbulkan liabilitas atau aset pajak tangguhan, kecuali untuk aset tertentu seperti tanah yang pada saat realisasinya dikenakan pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi.

Menurut Undang-Undang No. 12 tahun 1994, nilai pengalihan adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

n. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Final (lanjutan)

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan ruang perkantoran dan pusat ritel dikenakan pajak bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan yang bersangkutan, kecuali untuk pendapatan pada kontrak sewa yang ditandatangani sebelum peraturan tersebut yang dikenakan 6%.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71/2008 tentang "Perubahan ketiga pada PP No. 48/1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari transfer hak atas tanah dan/ atau bangunan" tanggal 4 November 2008, efektif tanggal 1 Januari 2009, penghasilan dari penjualan atau pengalihan tanah dan bangunan untuk pengembang real estat (*developer*) dikenakan pajak final sebesar 5% dari nilai penjualan atau pengalihan, yang telah digantikan oleh Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Pajak Kini

Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini yang berasal dari periode berjalan dan periode sebelumnya dicatat sebesar jumlah yang diharapkan dapat dipulihkan dari atau dibayarkan kepada Kantor Pajak yang besarnya ditentukan berdasarkan tarif pajak dan peraturan perpajakan yang berlaku atau secara substantif telah berlaku.

Beban pajak kini dihitung berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak untuk tahun yang bersangkutan. Pengaruh pajak untuk suatu tahun dialokasikan pada operasi tahun berjalan, kecuali untuk pengaruh pajak dari transaksi yang langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang diambil Perusahaan sehubungan dengan situasi dimana interpretasi diperlukan untuk peraturan perpajakan yang terkait dan menetapkan provisi jika diperlukan.

Jumlah tambahan pokok dan denda pajak yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) diakui sebagai penghasilan atau beban dalam operasi periode berjalan, kecuali jika diajukan upaya penyelesaian selanjutnya. Jumlah tambahan pokok pajak dan denda yang ditetapkan dengan SKP ditangguhkan pembebanannya sepanjang memenuhi kriteria pengakuan aset.

o. Instrumen Keuangan

Aset keuangan Perusahaan terdiri dari kas dan bank dan piutang non-usaha yang diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang. Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha, utang non-usaha, biaya yang masih harus dibayar, pinjaman bank jangka pendek, pembiayaan konsumen, dan surat utang yang diklasifikasikan sebagai kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Instrumen keuangan diakui ketika Perusahaan menjadi bagian dari instrumen kontraktual. Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak kontraktual Perusahaan atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir ketika aset keuangan ditransfer kepada pihak lain tanpa memegang kendali lagi, atau ketika secara substantial Perusahaan telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas aset. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

o. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan yang dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada saat pengakuan awal sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dikurangi dengan cadangan penurunan nilai, jika diperlukan. Biaya perolehan diamortisasi diukur dengan cara mendiskontokan nilai aset menggunakan tingkat bunga efektif, kecuali efek dari diskonto tidak signifikan. Tingkat bunga efektif adalah perkiraan tingkat bunga yang mendiskontokan arus kas masa depan ke nilai tercatat neto pada saat pengakuan awal. Dampak dari bunga yang timbul dari aplikasi ini diakui dalam laba atau rugi.

Penyisihan penurunan nilai diakui atas aset keuangan yang dikategorikan sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang ketika terdapat bukti objektif bahwa Perusahaan tidak dapat memulihkan nilai tercatat aset sesuai dengan persyaratan awal dari instrumen. Jumlah kerugian penurunan nilai merupakan selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan, yang didiskontokan pada tingkat bunga efektif awal. Perubahan dari penyisihan penurunan nilai diakui pada laba atau rugi.

Liabilitas keuangan pada awalnya diukur sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan tersebut diukur sebesar biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Aset keuangan dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat maksud untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

p. Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas, misalnya *goodwill* atau aset tak berwujud yang tidak siap untuk digunakan, tidak diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang tidak diamortisasi diuji ketika terdapat indikasi bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan. Penurunan nilai diakui jika nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan. Jumlah terpulihkan adalah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai aset. Dalam menentukan penurunan nilai, aset dikelompokkan pada tingkat yang paling rendah dimana terdapat arus kas yang dapat diidentifikasi.

Aset non-keuangan selain *goodwill* yang mengalami penurunan nilai diuji setiap tanggal pelaporan untuk menentukan apakah terdapat kemungkinan pemulihan penurunan nilai.

Pemulihan rugi penurunan nilai untuk aset, selain *goodwill*, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang disajikan pada jumlah revaluasian sesuai dengan PSAK lain. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak dibalik lagi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

q. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang menyediakan tambahan informasi mengenai laporan posisi keuangan Perusahaan (peristiwa penyesuaian), jika ada, telah tercermin dalam laporan keuangan. Peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian (peristiwa non penyesuaian), apabila jumlahnya material, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

r. Penyajian Kembali Laporan Keuangan

Pada tahun 2018, Perusahaan melakukan perubahan dasar penyajian laporan keuangan dari Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) menjadi Standar Akuntansi Keuangan (SAK) Umum di Indonesia sehingga laporan keuangan perusahaan per 31 Desember 2017 dan 1 Januari 2017 / 31 Desember 2016 telah disajikan kembali.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

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

Rincian lebih lanjut mengenai karakteristik atas asumsi-asumsi dan kondisi-kondisi tersebut dapat ditemukan dalam catatan laporan keuangan yang relevan.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan, manajemen telah melakukan pertimbangan, terpisah dari masalah estimasi, yang memiliki dampak signifikan terhadap jumlah yang diakui di dalam laporan keuangan:

Usaha yang Berkelanjutan

Manajemen Perusahaan telah melakukan penilaian atas kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan berkeyakinan bahwa Perusahaan memiliki sumber daya untuk melanjutkan usahanya di masa mendatang. Selain itu, manajemen tidak mengetahui adanya ketidakpastian material yang dapat menimbulkan keraguan yang signifikan terhadap kemampuan Perusahaan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya. Oleh karena itu, laporan keuangan telah disusun atas dasar usaha yang berkelanjutan.

Klasifikasi Instrumen Keuangan

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

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI

Pertimbangan (lanjutan)

Penentuan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling mempengaruhi pendapatan dan beban jasa yang diberikan serta mempertimbangkan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasar. Perusahaan menetapkan mata uang fungsionalnya adalah Rupiah.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber estimasi utama yang lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Perusahaan mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Perusahaan menggunakan metodologi penilaian yang berbeda. Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Perusahaan. Nilai wajar aset keuangan dan liabilitas keuangan diungkapkan pada Catatan 27.

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset 4 (empat) sampai 20 (dua puluh) tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 8.

Imbalan Kerja Karyawan

Penentuan utang dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen 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 dari asumsi yang ditetapkan Perusahaan diakui segera dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dan pada saat terjadi.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 17.

Perpajakan

Ketidakpastian sehubungan dengan penafsiran peraturan perpajakan yang kompleks, perubahan undang-undang pajak, dan jumlah dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan, bisa memerlukan penyesuaian di masa depan terhadap pajak penghasilan dan beban yang sudah dicatat.

Perkiraan juga berpengaruh dalam menentukan penyisihan untuk pajak penghasilan badan. Ada transaksi dan perhitungan tertentu dalam menentukan pajak yang tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan mengakui kewajiban untuk menentukan pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi pajak penghasilan badan yang jatuh tempo.

Penurunan Nilai Aset Non-keuangan

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

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

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

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017*)	2016*)
Kas	30.494.100	829.350	32.350
Bank			
Rupiah			
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.349.282.827	5.897.408.024	1.682.930.388
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	26.276.490	68.369.985	107.406.361
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	15.613.270	17.883.462	84.217.904
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.413.559	-	-
PT Bank Central Asia Tbk	1.543.871	605.000	-
Subjumlah	**2.396.130.017**	**5.984.266.471**	**1.874.554.653**
Jumlah	**2.426.624.117**	**5.985.095.821**	**1.874.587.003**

*) Disajikan kembali

Seluruh kas dan bank ditempatkan pada pihak ketiga.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, seluruh kas dan bank tidak digunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

5. PIUTANG NON-USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017*)	2016*)
Pihak berelasi (Catatan 25)	-	-	6.070.118.164
Pihak ketiga			
Karyawan	17.480.148	35.891.205	28.146.960
Jumlah	**17.480.148**	**35.891.205**	**6.098.265.124**

*) Disajikan kembali

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang non-usaha masing-masing pelanggan pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, manajemen Perusahaan berpendapat bahwa tidak terdapat cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk untuk piutang non-usaha karena Perusahaan berkeyakinan bahwa piutang dapat tertagih dan tidak mengalami penurunan nilai.

6. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017*)	2016*)
Bangunan dalam penyelesaian	69.873.945.306	61.561.955.638	41.732.348.366
Jumlah	**69.873.945.306**	**61.561.955.638**	**41.732.348.366**

*) Disajikan kembali

Mutasi persediaan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2018	2017*)	2016*)
Saldo awal	61.561.955.638	41.732.348.366	21.005.165.711
Penambahan:			
Biaya keperluan proyek	8.979.012.070	19.370.994.326	24.072.095.900
Kapitalisasi bunga utang bank	5.955.609.994	5.300.068.661	1.623.844.820
Pengurangan:			
Reklasifikasi ke beban pokok penjualan (Catatan 21)	(6.622.632.396)	(4.841.455.715)	(4.968.758.065)
Jumlah	**69.873.945.306**	**61.561.955.638**	**41.732.348.366**

*) Disajikan kembali

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, tanah yang sedang dikembangkan sebesar Rp11.850.000.000 yang merupakan biaya perolehan tanah dan biaya-biaya sehubungan dengan pembebasan lahan dan perizinan atas tanah. Persediaan tanah milik Perusahaan yang sedang dikembangkan untuk Proyek Pembangunan *Green Valley Residence* yang terletak di Balikpapan, Kalimantan Timur.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, nilai persentase penyelesaian proyek *Green Valley* – Tahap I (Blok F,G,H,I,J,K) masing-masing adalah sebesar 76,00%, 65,42%, dan 44,41%. Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, nilai persentase penyelesaian proyek *Green Valley* – Tahap II (Blok B,C,D,E) masing-masing adalah sebesar 39,07%, 34,25%, dan 23,57%. Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, nilai persentase penyelesaian proyek *Green Valley* – Rumah Tapak masing-masing adalah sebesar 47,10%, 32,84%, dan 21,36%. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam kelanjutan penyelesaian proyek tersebut.

Persediaan berupa tanah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 15).

Persediaan Perusahaan telah diasuransikan dengan asuransi risiko penuh berdasarkan paket polis sebesar Rp67.567.756.819. Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutup kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko.

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

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DI MUKA

Rincian uang muka dan biaya dibayar di muka terdiri dari:

	2018	2017*)	2016*)
Uang muka			
Uang muka kontraktor	10.940.726.121	4.059.269.614	1.731.003.951
Uang muka pembelian	1.158.075.972	1.064.075.972	83.587.500
Uang muka operasional	166.328.382	24.508.000	34.815.000
Sub-jumlah	**12.265.130.475**	**5.147.853.586**	**1.849.406.451**
Biaya dibayar di muka			
Asuransi	13.332.755	2.532.768	15.314.478
Sewa	-	-	29.166.674
Sub-jumlah	**13.332.755**	**2.532.768**	**44.481.152**
Jumlah	**12.278.463.230**	**5.150.386.354**	**1.893.887.603**

*) Disajikan kembali

8. ASET TETAP

Rincian aset tetap terdiri dari:

	2018			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga perolehan				
Kepemilikan langsung				
Tanah	-	-	-	-
Bangunan	67.821.000	-	-	67.821.000
Peralatan kantor	178.097.636	46.925.000	-	225.022.636
Peralatan proyek	195.824.989	39.145.000	-	234.969.989
Kendaraan	265.454.546	-	-	265.454.546
Jumlah harga perolehan	**707.198.171**	**86.070.000**	**-**	**793.268.171**
Akumulasi penyusutan				
Kepemilikan langsung				
Bangunan	20.931.124	6.782.100	-	27.713.224
Peralatan kantor	81.415.632	45.638.451	-	127.054.083
Peralatan proyek	38.749.201	51.475.624	-	90.224.825
Kendaraan	72.767.941	33.563.064	-	106.331.005
Jumlah akumulasi penyusutan	**213.863.898**	**137.459.239**	**-**	**351.323.137**
Nilai buku neto	**493.334.273**			**441.945.034**

8. ASET TETAP (lanjutan)

	2017*)			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Harga perolehan				
Kepemilikan langsung				
Tanah	-	-	-	-
Bangunan	67.821.000	-	-	67.821.000
Peralatan kantor	144.387.640	33.709.996	-	178.097.636
Peralatan proyek	12.130.000	183.694.989	-	195.824.989
Kendaraan	265.454.546	-	-	265.454.546
Jumlah harga perolehan	**489.793.186**	**217.404.985**	**-**	**707.198.171**
Akumulasi penyusutan				
Kepemilikan langsung				
Bangunan	14.149.024	6.782.100	-	20.931.124
Peralatan kantor	42.992.825	38.422.807	-	81.415.632
Peralatan proyek	4.156.229	34.592.972	-	38.749.201
Kendaraan	39.204.877	33.563.064	-	72.767.941
Jumlah akumulasi penyusutan	**100.502.955**	**113.360.943**	**-**	**213.863.898**
Nilai buku neto	**389.290.231**			**493.334.273**

*) Disajikan kembali

	2016*)			
	Saldo Awal	**Penambahan**	**Pengurangan**	**Saldo Akhir**
Harga perolehan				
Kepemilikan langsung				
Tanah	-	-	-	-
Bangunan	67.821.000	-	-	67.821.000
Peralatan kantor	88.752.000	55.635.640	-	144.387.640
Peralatan proyek	6.050.000	6.080.000	-	12.130.000
Kendaraan	266.440.909	103.028.182	104.014.545	265.454.546
Jumlah harga perolehan	**429.063.909**	**164.743.822**	**104.014.545**	**489.793.186**
Akumulasi penyusutan				
Kepemilikan langsung				
Bangunan	7.366.924	6.782.100	-	14.149.024
Peralatan kantor	14.885.238	28.107.587	-	42.992.825
Peralatan proyek	2.520.821	1.635.408	-	4.156.229
Kendaraan	22.203.408	34.337.229	17.335.760	39.204.877
Jumlah akumulasi penyusutan	**46.976.391**	**70.862.324**	**17.335.760**	**100.502.955**
Nilai buku neto	**382.087.518**			**389.290.231**

*) Disajikan kembali

8. ASET TETAP (lanjutan)

Biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp137.459.239, Rp113.360.943 dan Rp70.862.324 dibebankan sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 23).

Pelepasan aset tetap adalah sebagai berikut:

	2018	2017*)	2016*)
Harga perolehan	-	-	104.014.545
Akumulasi penyusutan	-	-	17.335.760
Nilai buku neto	-	-	86.678.785
Penambahan uang muka dari pelepasan aset tetap	-	-	95.000.000
Laba atas pelepasan aset tetap	**-**	**-**	**8.321.215**

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017, dan 2016, aset tetap Perusahaan berupa kendaraan diasuransikan berdasarkan paket polis asuransi dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp225.400.000, Rp135.000.000, dan Rp271.000.000. Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi seluruh kemungkinan risiko atas aset tetap yang dipertanggungkan.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara dalam Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, tidak terdapat aset tetap yang dihentikan dari penggunaan aktif dan tidak diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual.

Aset tetap berupa bangunan digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 15).

Berdasarkan penelaahan atas jumlah aset yang dapat diperoleh kembali, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mungkin menimbulkan indikasi penurunan nilai aset tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016.

9. UTANG USAHA

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

	2018	2017*)	2016*)
Pihak ketiga			
PT Balikpapan Ready Mix	1.132.331.750	1.289.673.000	1.883.684.000
PT Bintang Jaya	799.742.109	443.353.107	331.879.400
PT Lestari Mega Sakti	534.181.000	1.081.746.000	127.980.000
PT Balikpapan Ready Mix Pile	342.456.200	242.104.500	327.838.200
Lain-lain (di bawah Rp50.000.000)	92.418.275	209.491.795	76.866.403
Jumlah	**2.901.129.334**	**3.266.368.402**	**2.748.248.003**

9. UTANG USAHA (lanjutan)

*) Disajikan kembali

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, semua utang usaha merupakan utang Perusahaan kepada *supplier* dari pihak ketiga dalam mata uang Rupiah.

Perusahaan tidak memberikan garansi atau jaminan atas utang usaha di atas.

10. UTANG NON-USAHA

Rincian utang non-usaha adalah sebagai berikut:

	2018	2017*)	2016*)
Pihak berelasi (Catatan 25)	18.301.935.718	1.527.535.598	-
Pihak ketiga	6.195.647.115	6.195.647.115	6.195.647.115
Jumlah	**24.497.582.833**	**7.723.182.713**	**6.195.647.115**

*) Disajikan kembali

Utang kepada pihak berelasi akan dibayarkan paling lambat pada tanggal 31 Desember 2019.

11. SURAT UTANG

Penerbitan Surat Utang - *Medium Promissory Notes ("MPN")*

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan menerbitkan MPN sebesar Rp1.038.000.000 dengan jangka waktu 1 (satu) tahun dengan kisaran bunga sebesar 7,50% - 10,00% untuk mendukung penyediaan dana bagi pengembangan usaha Perusahaan.

12. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar di Muka

Pajak dibayar di muka pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, masing-masing terdiri dari Pajak Penghasilan Pasal 4 (2) sebesar Rp161.412.658 dan Rp107.687.693.

b. Utang Pajak

Rincian utang pajak adalah sebagai berikut:

	2018	2017*)	2016*)
Pajak Penghasilan:			
Pasal 21	32.874.763	29.611.858	34.401.371
Pasal 23	183.547.637	37.449.209	29.577.406
Pasal 29	82.712.819	82.712.819	-
Pasal 4 (2)	1.017.941.495	588.545.912	314.454.913
Pajak Pertambahan Nilai	1.138.822.809	459.135.212	626.336.702

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Utang Pajak (lanjutan)

	2018	2017*)	2016*)
Denda bunga	642.637.529	642.637.529	642.637.529
Jumlah	**3.098.537.052**	**1.840.092.539**	**1.647.407.921**

*) Disajikan kembali

c. Beban Pajak

Rekonsiliasi antara rugi sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	2018	2017*)	2016*)
Pajak Penghasilan:			
Final	293.734.563	201.277.110	219.564.532

*) Disajikan kembali

	2018	2017*)	2016*)
Rugi sebelum pajak penghasilan	(541.396.107)	(194.181.790)	(3.557.386.884)
Ditambah (dikurang) beda tetap:			
Pendapatan final	(11.791.341.919)	(8.132.044.542)	(8.845.415.641)
Beban final	12.332.738.026	9.153.354.520	12.402.802.525
Taksiran laba fiskal tahun berjalan	-	827.128.188	-
Beban pajak penghasilan tahun berjalan	-	206.782.047	-
Dikurangi:			
Pajak penghasilan dibayar di muka:			
PPh 23	-	(124.069.228)	-
Kurang bayar pajak penghasilan – neto	-	**82.712.819**	-

*) Disajikan kembali

Perhitungan pajak Perusahaan diatas menjadi dasar dalam perhitungan sementara, dimana perhitungan final dan penyampaian Surat Pemberitahuan Tahunan (“SPT”) untuk tahun pajak dilakukan setelah berakhirnya tahun pajak.

Perhitungan pajak penghasilan untuk tahun 2018, 2017 dan 2016 telah sesuai dan menjadi dasar perhitungan dengan Surat Pemberitahuan Tahunan (“SPT”) pajak penghasilan yang di laporkan kepada Kantor Pelayanan Pajak.

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Pajak Tangguhan

Perusahaan tidak menghitung pajak tangguhan karena dikenakan pajak final.

e. Surat Ketetapan Pajak

Berikut ini adalah rangkuman Surat Ketetapan Pajak ("SKP") dan Surat Tagihan Pajak ("STP") yang diterima Perusahaan sampai dengan tanggal laporan keuangan:

Keterangan	Periode	Jenis Surat	Tanggal Surat	Jumlah	Status
Pasal 21	Januari s/d Desember 2016	SKPKB	01-Aug-19	48.187.632	Pokok pajak dan sanksi administrasi telah dibayar pada tanggal 4 September 2019.
Pasal 21	Januari s/d Desember 2016	STP	01-Aug-19	1.650.195	Sanksi administrasi telah dibayar pada tanggal 4 September 2019.
Pasal 23	Januari, Februari, April, Juni, September, November dan Desember 2016	STP	01-Aug-19	226.915	Sanksi administrasi telah dibayar pada tanggal 4 September 2019.
Pasal 23	Desember 2016	SKPKB	01-Aug-19	29.585.730	Pokok pajak dan sanksi administrasi telah dibayar pada tanggal 4 September 2019.
Pasal 4 (2)	Januari s/d Desember 2016	STP	01-Aug-19	10.199.530	Sanksi administrasi telah dibayar pada tanggal 4 September 2019.
Pasal 4 (2)	Januari s/d Desember 2016	SKPKB	01-Aug-19	962.683.143	Pokok pajak dan sanksi administrasi telah dibayar pada tanggal 4 September 2019.
PPN	Januari, February, Maret dan November 2016	STP	01-Aug-19	293.115.536	Sanksi administrasi telah dibayar pada tanggal 4 September 2019.

SKPKB : Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar
STP : Surat Tagihan Pajak

f. Pengampunan Pajak

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 tanggal 13 Oktober 2016, Perusahaan telah mengikuti program pengampunan pajak (*tax amnesty*) berupa aset dan liabilitas. Biaya pajak dengan tarif 2% telah dibayarkan oleh Perusahaan dan dicatat dalam "Beban Umum Dan Administrasi".

12. PERPAJAKAN (lanjutan)

g. Administrasi

Berdasarkan peraturan perpajakan Indonesia, Perusahaan melaporkan SPT Tahunan berdasarkan perhitungan sendiri. Otoritas Pajak dapat menilai atau mengubah besarnya liabilitas pajak dalam waktu lima tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

Apabila ada kewajiban perpajakan lainnya akan diselesaikan oleh Perusahaan pada saat jatuh temponya.

13. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Rincian biaya yang masih harus dibayar adalah sebagai berikut:

	2018	2017*)	2016*)
Jasa profesional	325.000.000	200.000.000	100.000.000
Lain-lain	32.575.775	103.296.965	71.768.082
Jumlah	**357.575.775**	**303.296.965**	**171.768.082**

*) Disajikan kembali

14. UANG MUKA PENJUALAN

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, akun ini merupakan uang muka penjualan atas Rusunami *Green Valley Residence* masing-masing adalah Rp19.064.567.619, Rp21.207.433.915 dan Rp17.156.685.571.

15. PINJAMAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017*)	2016*)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	44.152.157.400	48.138.300.000	32.593.000.000

*) Disajikan kembali

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI")

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 2016/028 tanggal 28 Juni 2016, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit berupa modal kerja untuk pembangunan Rusunami Green Valley dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") dengan jumlah maksimum fasilitas adalah sebesar Rp50.000.000.000 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun. Jangka waktu perjanjian kredit adalah 12 (dua belas) bulan dan jatuh tempo pada tanggal 27 Juni 2017.

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

Berdasarkan Surat Perjanjian Kredit No. BLM/2.1/015/R tertanggal 14 Januari 2019, Perusahaan memperoleh kembali persetujuan atas perpanjangan fasilitas kredit dari BNI dengan jumlah maksimum kredit sebesar Rp50.000.000.000. Fasilitas kredit ini digunakan untuk tambahan modal kerja untuk pembangunan fisik Perumahan Green Valley termasuk perubahan perencanaan Rusunami Green Valley Tahap II menjadi rumah tapak. Jangka waktu pelunasan seluruh fasilitas kredit maksimal terhitung 36 (tiga puluh enam) bulan sejak pencairan kredit pertama atau sejak tanggal 28 Juni 2017 sampai dengan 27 Juni 2019 dengan tingkat suku bunga sebesar 12,75% per tahun.

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas fasilitas ini adalah sebagai berikut:
1. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan berikut bangunan Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik) yang berdiri di atasnya, yang terletak di Perumahan Green Valley, Jl,. Gunung Guntur, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan dengan luas tanah keseluruhan 32.711 m^2 dengan bukti kepemilikan sbb:
   - SHGB No. 00580/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00305/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHT No. 3283/2016;
   - SHGB No. 00582/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00303/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHT No. 3282/2016;
   - SHGB No. 00583/Kelurahan Gunung Sari Ulu, Surat Ukur No. 00304/Gunung Sari Ulu/2014 atas nama Perusahaan;
   - SHT No. 3284/2016; dan
   - IMB No. 0197/DPMPT/BTg/GSU atas nama Perusahaan.
2. Piutang penjualan Perusahaan kepada *end user/customer*:
   - Akta jaminan Fidusia No. 96; dan
   - Sertifikat Jaminan Fidusia No. W18.00086285.AH.05.01.
3. Jaminan Pribadi *(Personal Guarantee)* dari Christopher Sumasto Tjia (Direktur Utama).

Sebelum semua pokok pinjaman, bunga, dan biaya lainnya yang terhutang di lunasi maka debitur berjanji dan mengikatkan diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum di bawah ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BNI:
1. Mengadakan penggabungan usaha (*merger)*, atau konsolidasian dengan Perusahaan lain.
2. Melakukan akuisisi/pengambilalihan asset milik pihak ketiga.
3. Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemegang saham Perusahaan.
4. Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada Perusahaan lain.
5. Mengizinkan pihak lain menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain.
6. Merubah bentuk atau status hukum Perusahaan, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal Perusahaan) memindahtangankan resipis atau saham Perusahaan baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
7. Melunasi seluruh atau sebagian utang Perusahaan kepada pemegang saham dan/atau Perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (*Sub-Ordinated Loan*).
8. Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga.
9. Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pemegang saham, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.
10. Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk penerbitan obligasi), kecuali jika piunjaman tersebuit diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan usahanya.

15. PINJAMAN BANK (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk ("BNI") (lanjutan)

11. Mengambil *lease* dari Perusahaan *leasing*.
12. Mengikat diri sebagai penjamin (*Borg*), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk atau maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh saudara kepada BNI) kepada pihak lain.
13. Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang-barang agunan.
14. Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
15. Menggunakan dana Perusahaan untuk tujuan di luar usaha yang dibiayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
16. Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun.
17. Mengubah bidang usaha.
18. Melakukan *interfinancing* dengan Perusahaan afiliasi, induk Perusahaan dan/atau Anak Perusahaan
19. Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar.
20. Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban saudara yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.
21. Fasilitas kredit yang belum ditarik (*undrawn balance*) atau penggunaannya kurang optimal dapat dibatalkan sewaktu-waktu tanpa syarat oleh BNI (*unconditionally cancelled at any time*), demikian pula apabila kualitas kredit menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet dan atau apabila hal tersebut akan berakibat pelanggaran terhadap ketentuan/ peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk pada ketentuan tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).

Perjanjian pinjaman mewajibkan Perusahaan untuk mempertahankan rasio keuangan tertentu. Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Perusahaan telah memenuhi rasio tersebut.

Pembayaran pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 atas fasilitas pinjaman tersebut masing-masing adalah sebesar Rp3.986.142.600, Rp1.454.700.000 dan Rp407.000.000.

Beban keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 masing-masing adalah sebesar Rp5.955.609.994, Rp5.300.068.661 dan Rp1.623.844.820 yang dicatat sebagai bagian dari "kapitalisasi bunga bank" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 6).

16. PEMBIAYAAN KONSUMEN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017	2016
PT Toyota Astra Finance	-	13.935.591	65.497.923
PT Dipo Star Finance	-	-	47.599.600
Bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	13.935.591	99.143.932
Bagian jangka panjang pinjaman lainnya	**-**	**-**	**13.935.591**

16. PEMBIAYAAN KONSUMEN (lanjutan)

PT Toyota Astra Financial Services

Pada tanggal 18 April 2015, Perusahaan menandatangani perjanjian pembiayaan konsumen untuk pembiayaan pembelian kendaraan dengan PT Toyota Astra Financial Services. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan kendaraan tersebut dan akan jatuh tempo pada tanggal 18 April 2018. Pinjaman ini dikenakan suku bunga tetap berkisar antara 6,50% per tahun.

PT Dipo Star Finance

Pada tanggal 5 Mei 2015 dan 20 Agustus 2016, Perusahaan menandatangani perjanjian pembiayaan konsumen untuk pembiayaan pembelian beberapa kendaraan. Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan kendaraan tersebut dan akan jatuh tempo pada tanggal 5 April 2016 dan 20 Juli 2017. Pinjaman ini dikenakan suku bunga tetap berkisar antara 1,55% per tahun.

Pada 31 Desember 2018, pembiayaan konsumen ini telah dilunasi seluruhnya

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Besarnya imbalan kerja karyawan dihitung berdasarkan peraturan yang berlaku yakni Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003. Tidak terdapat pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan kerja tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, Perusahaan mencatat penyisihan imbalan kerja karyawan berdasarkan perhitungan aktuaris independen, yang dilakukan oleh PT Konsul Penata Manfaat Sejahtera, aktuaris independen yang laporannya tertanggal 15 Agustus 2019, dengan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	2018	2017	2016
Tingkat Diskonto	9,60%	7,30%	8,50%
Tingkat Kenaikan Gaji	7,00%	7,00%	7,00%
Tabel Mortalita	TMI III	TMI III	TMI III
Usia Pensiun Normal	55 Tahun	55 Tahun	55 Tahun

Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	2018	2017	2016
Beban jasa kini	72.968.489	76.191.384	61.744.822
Beban bunga	10.741.802	5.248.310	-
Jumlah	**83.710.291**	**81.439.694**	**61.744.822**

17. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (lanjutan)

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

	2018	2017	2016
Saldo awal	147.147.969	61.744.822	-
Beban imbalan kerja (Catatan 23)	83.710.291	81.439.694	61.744.822
Penghasilan komprehensif lain	5.028.074	3.963.453	-
Jumlah saldo akhir	**235.886.334**	**147.147.969**	**61.744.822**

Rincian beban imbalan kerja karyawan yang diakui pada ekuitas sebagai penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2018	2017	2016
Saldo awal	3.963.453	-	-
Laba aktuaris	5.028.074	3.963.453	-
Jumlah saldo akhir	**8.991.527**	**3.963.453**	**-**

Sensitivitas liabilitas imbalan pasti terhadap perubahan asumsi utama tertimbang adalah:

	2018		2017		2016	
	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	Beban Jasa Kini	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	Beban Jasa Kini	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	Beban Jasa Kini
Penurunan Tingkat Diskonto 1%	290.814.141	90.813.302	182.180.149	95.189.028	-	-
Peningkatan Tingkat Diskonto 1%	191.883.114	58.802.022	119.188.128	61.160.727	-	-

	2018		2017		2016	
	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	Beban Jasa Kini	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	Beban Jasa Kini	Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan	Beban Jasa Kini
Penurunan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	190.009.305	58.647.612	117.786.568	60.846.646	-	-
Peningkatan Tingkat Kenaikan Gaji 1%	316.427.255	98.095.934	183.605.674	95.287.832	-	-

18. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan dan kepemilikan sahamnya pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

18. MODAL SAHAM (lanjutan)

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Visi Kota Indonesia	1.180	59,00%	1.180.000.000
Agustinus	120	6,00%	120.000.000
Edward Halim	300	15,00%	300.000.000
Natalia	300	15,00%	300.000.000
Ernawati Sumantri	100	5,00%	100.000.000
Jumlah	**2.000**	**100,00%**	**2.000.000.000**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 65 dari Andreas Gunawan, S.H., M.Kn., tanggal 27 Desember 2018, Pemegang Saham Perusaaan telah menyetujui penjualan Saham Perusahaan milik Tjia Daniel Wirawan sebanyak 100 saham kepada PT Visi Kota Indonesia sebanyak 80 saham dan Agustinus sebanyak 20 saham (Catatan 1).

Susunan pemegang saham Perusahaan dan kepemilikan sahamnya pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham yang Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah
PT Visi Kota Indonesia	1.100	55,00%	1.100.000.000
Edward Halim	300	15,00%	300.000.000
Natalia	300	15,00%	300.000.000
Agustinus	100	5,00%	100.000.000
Tjia Daniel Wirawan	100	5,00%	100.000.000
Ernawati Sumantri	100	5,00%	100.000.000
Jumlah	**2.000**	**100,00%**	**2.000.000.000**

19. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Pada tanggal 13 Oktober 2016, Perusahaan menerima Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-6630/PP/WPJ.14/2016 dari kantor pajak melalui pengampunan pajak.

Penambahan dari nilai aset pengampunan pajak adalah sebesar Rp102.099.450 dicatat sebagai tambahan modal disetor.

20. PENDAPATAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, akun ini merupakan pendapatan atas penjualan unit perumahan dan rusunami *Green Valley* masing-masing adalah sebesar Rp11.749.382.507, Rp8.051.084.387 dan Rp8.782.581.282.

Sepanjang periode berjalan, tidak terdapat pelanggan individual yang nilai transaksinya melebihi 10% dari pendapatan bersih kumulatif ataupun pendapatan yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi.

20. PENDAPATAN (lanjutan)

Penjualan perumahan, ruko dan rusunami adalah seluruhnya penjualan kepada pihak ketiga.

21. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016, akun ini merupakan beban pokok pendapatan atas penjualan unit perumahan dan rusunami *Green Valley* masing-masing adalah sebesar Rp6.622.632.396, Rp4.841.455.715 dan Rp4.968.758.065.

Sepanjang periode berjalan, tidak terdapat transaksi dengan pemasok yang nilai transaksinya melebihi 10% dari pendapatan bersih kumulatif ataupun pendapatan yang dilakukan kepada pihak-pihak berelasi.

22. BEBAN PEMASARAN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017	2016
Pameran	523.856.600	278.040.724	316.591.857
Komisi	252.778.753	510.081.965	1.116.873.758
Iklan, reklame, dan promosi	202.597.362	313.064.180	711.022.446
Perjalanan dinas	36.645.000	29.175.000	73.544.000
Lain-lain	16.769.800	33.377.977	103.067.673
Jumlah	**1.032.647.515**	**1.163.739.846**	**2.321.099.734**

23. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017	2016
Gaji dan tunjangan	1.535.530.511	1.403.149.674	1.157.895.686
Pajak dan retribusi	516.623.011	450.219.695	381.388.535
Jasa profesional	351.160.800	216.450.000	891.923.293
Listrik dan air	166.288.534	157.197.153	102.039.338
Penyusutan (Catatan 8)	137.459.239	113.360.943	70.862.324
Jamuan dan sumbangan	98.924.001	109.133.301	108.806.000
Imbalan kerja karyawan (Catatan 17)	83.710.291	81.439.694	61.744.822
Perbaikan dan pemeliharaan	48.433.991	22.427.442	15.439.725
Alat tulis kantor, fotokopi, dan cetakan	39.067.950	40.597.700	44.403.800
Perjalanan dinas	37.101.532	56.648.663	78.635.136
Asuransi	18.101.794	124.581.024	48.934.602
Pengiriman	12.337.000	9.588.130	15.117.670
Telepon dan internet	3.085.139	9.179.735	10.042.038
Pelatihan	-	5.790.000	-
Lain-lain	71.100.343	46.140.416	175.563.894
Jumlah	**3.118.924.136**	**2.845.903.570**	**3.162.796.863**

24. BEBAN KEUANGAN

Akun ini terdiri dari:

	2018	2017	2016
Beban bunga			
Pinjaman pihak berelasi	970.323.053	-	-
Pembiayaan konsumen	296.409	5.474.734	11.501.311
Pinjaman lainnya	407.069.128	-	438.870.481
Beban administrasi bank	112.563.389	105.422.654	351.082.573
Beban provisi	62.500.000	187.500.000	453.506.400
Beban penalti pajak	-	-	695.187.098
Jumlah	**1.552.751.979**	**298.397.388**	**1.950.147.863**

25. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK YANG BERELASI

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

	Saldo			Persentase Terhadap Saldo Aset/ Liabilitas yang Bersangkutan		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Piutang non-usaha						
PT Wulandari Bangun Laksana	-	-	6.070.118.164	-	-	11,68%
Utang non-usaha						
PT Wulandari Bangun Laksana	18.301.935.718	1.527.535.598	-	19,20%	1,85%	-

Sifat hubungan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak berelasi	Sifat hubungan	Transaksi
PT Wulandari Bangun Laksana	Entitas di bawah pengendalian yang sama	Piutang non-usaha dan utang non-usaha

Saldo piutang dan utang non-usaha dari pihak berelasi dikenakan bunga (Catatan 29).

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

26. AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS

Informasi pendukung laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2018	2017	2016
Penjualan kendaraan dengan mendebit akun uang muka	-	-	95.000.000

27. INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai tercatat dan taksiran nilai wajar dari instrumen keuangan Perusahaan yang tercatat dalam laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	2018		2017		2016	
	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
Aset keuangan						
Kas dan bank	2.426.624.117	2.426.624.117	5.985.095.821	5.985.095.821	1.874.587.003	1.874.587.003
Piutang non-usaha	17.480.148	17.480.148	35.891.205	35.891.205	6.098.265.124	6.098.265.124
Liabiltas keuangan						
Utang usaha	2.901.129.334	2.901.129.334	3.266.368.402	3.266.368.402	2.748.248.003	2.748.248.003
Utang non-usaha	24.497.582.833	24.497.582.833	7.723.182.713	7.723.182.713	6.195.647.115	6.195.647.115
Biaya yang masih harus dibayar	357.575.775	357.575.775	303.296.965	303.296.965	171.768.082	171.768.082
Surat utang	1.038.000.000	1.038.000.000	-	-	-	-
Pinjaman bank	44.152.157.400	44.152.157.400	48.138.300.000	48.138.300.000	32.593.000.000	32.593.000.000
Pembiayaan konsumen	-	-	13.935.591	13.935.591	113.079.523	113.079.523

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

a. Kas dan bank, piutang non-usaha, pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha, surat utang, dan biaya yang masih harus dibayar mendekati nilai tercatatnya karena bersifat jangka pendek; dan
b. Nilai tercatat pembiayaan konsumen mendekati nilai wajarnya karena menggunakan suku bunga mengambang.

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

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

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

28. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

Risiko Kredit

Aset keuangan Perusahaan yang memiliki potensi konsentrasi secara signifikan risiko kredit pada dasarnya terdiri dari kas dan setara kas. Perusahaan memiliki kebijakan kredit dan prosedur untuk memastikan berlangsungnya evaluasi kredit dan pemantauan akun secara aktif. Risiko kredit Perusahaan timbul dari kegagalan bayar pihak lain, dengan risiko maksimum sama dengan jumlah tercatat instrumen tersebut. Pada tanggal laporan posisi keuangan, tidak terdapat konsentrasi risiko kredit secara signifikan.

Risiko kredit maksimum Perusahaan untuk komponen dalam laporan posisi keuangan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018, 2017 dan 2016 adalah nilai tercatat seperti yang diilustrasikan dalam catatan atas laporan keuangan.

Risiko Likuiditas

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

Risiko bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dalam hal nilai wajar atau arus kas kontraktual masa datang dari suatu instrumen keuangan akan terpengaruh akibat perubahan suku bunga pasar. Eksposur Perusahaan yang terpengaruh risiko suku bunga terutama terkait dengan surat utang, pinjaman bank, dan pembiayaan konsumen.

Untuk meminimalkan risiko suku bunga, Perusahaan mengelola beban bunga dengan suku bunga tetap dengan mengevaluasi kecenderungan suku bunga pasar.

Manajemen juga melakukan penelaahan berbagai suku bunga yang ditawarkan oleh kreditur untuk mendapatkan suku bunga yang menguntungkan sebelum mengambil keputusan untuk melakukan perikatan utang.

Pengelolaan modal

Tujuan utama pengelolaan modal Perusahaan adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham.

Perusahaan mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses selama tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018, 2017 dan 2016. Perusahaan mengawasi modal menggunakan rasio utang terhadap ekuitas, yang merupakan nilai utang dibagi dengan jumlah ekuitas.

29. PERJANJIAN PENTING DAN KOMITMEN

Pada tanggal 6 Januari 2014, Perusahan mengadakan perjanjian pengakuan utang dengan PT Wulandari Bangun Laksana dengan jumlah plafon yang telah ditentukan yaitu sebesar Rp20.000.000.000 dengan tingkat bunga 10,00% per tahun. Jangka waktu perjanjian menyesuaikan dengan kesepakatan dari para pihak. Pinjaman ini akan dibayarkan paling lambat pada tanggal 31 Desember 2019 ke Perusahaan.

Pada tanggal 4 Oktober 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tentang Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Satuan Rumah Susun (BNI Griya) No. 221/SLN/PKS/2016. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal penandatanganan perjanjian sampai dengan diakhirinya oleh masing-masing pihak secara sendiri atau berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pada tanggal 4 Oktober 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian beli kembali ("*buy back guarantee*") dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk No. 222/SLN/PKS/2016. Perjanjian tersebut berlaku sejak tanggal penandatanganan perjanjian sampai dengan seluruh kewajiban Perusahaan berdasarkan perjanjian tersebut berakhir.

30. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2017 DAN 2016

Perusahaan telah menerapkan PSAK 44 secara retrospektif menyesuaikan informasi komparatif untuk tanggal dan tahun yang terakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2017 dan 2016.

Dampak pada laporan keuangan tahun 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

	Tanggal dan tahun yang berakhir 31 Desember 2017		
	Disajikan sebelumnya	Penyajian kembali	Disajikan kembali
ASET			
Kas dan setara kas	5.985.126.821	(31.000)	5.985.095.821
Piutang non-usaha			
Pihak berelasi	33.891.205	(33.891.205)	-
Pihak ketiga	34.508.000	1.383.205	35.891.205
Persediaan	-	61.561.955.638	61.561.955.638
Uang muka dan biaya dibayar di muka	4.980.997.298	169.389.056	5.150.386.354
Pajak dibayar di muka	1.150.489.727	(1.042.802.034)	107.687.693
Aset tetap	51.520.121.102	(51.026.786.829)	493.334.273
LIABILITAS			
Utang usaha			
Pihak ketiga	9.286.370.323	(6.020.001.921)	3.266.368.402
Utang non-usaha			
Pihak berelasi	-	1.527.535.598	1.527.535.598
Pihak ketiga	305.268.841	5.890.378.274	6.195.647.115
Utang pajak	-	1.840.092.539	1.840.092.539
Uang muka penjualan	71.866.792	21.135.567.123	21.207.433.915
Biaya yang masih harus dibayar	8.921.116	294.375.849	303.296.965
Pinjaman bank	48.232.300.000	(94.000.000)	48.138.300.000
Liabilitas imbalan kerja karyawan	-	147.147.969	147.147.969
EKUITAS			
Saldo awal laba (defisit)	2.263.346.689	(13.064.648.849)	(10.801.302.160)

30. PENYAJIAN KEMBALI ATAS LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2017 DAN 2016 (lanjutan)

	Tanggal dan tahun yang berakhir 31 Desember 2017 (lanjutan)		
	Disajikan sebelumnya	Penyajian kembali	Disajikan kembali
LABA (RUGI)			
Pendapatan	20.508.403.597	(12.457.319.210)	8.051.084.387
Beban pokok pendapatan	(9.161.810.937)	4.320.355.222	(4.841.455.715)
Beban operasi	(3.803.591.546)	(206.051.870)	(4.009.643.416)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	(5.609.265.673)	5.605.407.673	(3.858.000)
Penghasilan keuangan	-	908.088.342	908.088.342
Beban keuangan	-	(298.397.388)	(298.397.388)
Pajak final	(512.710.090)	(201.277.110)	(201.277.110)
Pajak kini	-	(206.782.047)	(206.782.047)
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	-	(3.963.453)	(3.963.453)

	Tanggal dan tahun yang berakhir 31 Desember 2016		
	Disajikan sebelumnya	Penyajian kembali	Disajikan kembali
ASET			
Piutang non-usaha			
Pihak berelasi	26.146.960	6.043.971.204	6.070.118.164
Pihak ketiga	34.815.000	(6.668.040)	28.146.960
Persediaan	-	41.732.348.366	41.732.348.366
Uang muka dan biaya dibayar di muka	914.673.033	979.214.570	1.893.887.603
Pajak dibayar di muka	1.002.784.431	(1.002.784.431)	-
Aset tetap	37.162.607.506	(36.773.317.275)	389.290.231
LIABILITAS			
Utang usaha			
Pihak ketiga	3.840.447.600	(1.092.199.597)	2.748.248.003
Utang non-usaha			
Pihak ketiga	-	6.195.647.115	6.195.647.115
Utang pajak	-	1.647.407.921	1.647.407.921
Uang muka penjualan	103.640.671	17.053.044.900	17.156.685.571
Biaya yang masih harus dibayar	-	171.768.082	171.768.082
Liabilitas imbalan kerja karyawan	-	61.744.822	61.744.822
EKUITAS			
Saldo awal laba (defisit)	(4.656.855.094)	(2.367.495.650)	(7.024.350.744)
LABA (RUGI)			
Pendapatan	32.565.437.829	(23.782.856.547)	8.782.581.282
Beban pokok pendapatan	(17.365.434.972)	12.396.676.907	(4.968.758.065)
Beban operasi	(4.628.109.985)	(855.786.612)	(5.483.896.597)
Penghasilan (beban) usaha lainnya	(2.837.555.143)	2.840.923.358	3.368.215
Penghasilan keuangan	-	59.466.144	59.466.144
Beban keuangan	-	(1.950.147.863)	(1.950.147.863)
Pajak final	(814.135.946)	594.571.414	(219.564.532)

31. STANDAR BARU, REVISI DAN INTERPRETASI YANG TELAH DITERBITKAN, NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Standar baru, amandemen dan interpretasi yang telah diterbitkan, efektif berlaku pada atau setelah 1 Januari 2018 adalah sebagai berikut:

- ISAK 33: "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka";
- Amandemen PSAK No. 2 (2016): "Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan";
- Amandemen PSAK No. 13, "Properti Investasi - Pengalihan Properti Investasi";
- Amandemen PSAK No. 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";
- PSAK 46 (Penyesuaian 2018): "Pajak Penghasilan":
- Amandemen PSAK No. 53, "Pembayaran Berbasis Saham - Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham"; dan
- Amandemen PSAK No. 67, "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain".

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2019:

- ISAK No. 33 - "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka".

31. STANDAR BARU, REVISI DAN INTERPRETASI YANG TELAH DITERBITKAN, NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF (lanjutan)

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020:
- PSAK 71: “Instrumen Keuangan”;
- PSAK 72: “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”;
- PSAK 73: “Sewa”;
- PSAK 62 (Amandemen 2017): “Kontrak Asuransi tentang Menerapkan PSAK 71: Instrumen Keuangan dengan PSAK 62: Kontrak Asuransi”;
- PSAK 15 (Amandemen 2017): “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”; dan
- PSAK 71 (Amandemen 2018): “Instrumen Keuangan tentang Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”.

Sampai dengan tanggal laporan keuangan perusahaan ini diotorisasi, Perusahaan masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen standar dan interpretasi standar tersebut.