

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal
31 Desember 2019 dan 2018**

**Beserta
Laporan Auditor Independen**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat pernyataan direksi	
Laporan auditor independen	
Laporan posisi keuangan konsolidasian	1 - 3
Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	4 - 5
Laporan perubahan ekuitas konsolidasian	6
Laporan arus kas konsolidasian	7
Catatan atas laporan keuangan konsolidasian	8 - 59



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN PERSEROAN
PT BUMI CITRA PERMAI, TBK. (PERUSAHAAN) DAN ANAK PERUSAHAAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2019 DAN 2018**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Edward Halim
Alamat Kantor : Jl. Kramat Raya No. 32-34, Senen, Jakarta Pusat
Alamat sesuai KTP : Jl. Walet Indah 5 No. 7 RT 014/RW 006 Kapuk Muara – Penjaringan
Jakarta Utara
Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Handry Soesanto
Alamat Kantor : Jl. Kramat Raya No. 32-34, Senen, Jakarta Pusat
Alamat sesuai KTP : Apartemen Green Bay Tower B Lantai 10, RT. 002/020
Pluit – Penjaringan, Jakarta Utara
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Jakarta, 30 April 2020



Edward Halim
Direktur Utama

Handry Soesanto
Direktur



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00104/2.0927/AU.1/05/1317-3/1/IV/2020

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Bumi Citra Permai Tbk dan Entitas Anak

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Bumi Citra Permai Tbk dan Entitas Anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian 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 konsolidasian tersebut 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 konsolidasian tersebut 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 keefektifitasan 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.

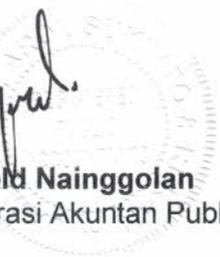
Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

- | | |
|---------------|--|
| Head Office | <ul style="list-style-type: none">• Perkantoran Sentra Kramat Blok A.11 Jalan Kramat Raya No.7-9 Jakarta 10450 – Indonesia• Phone : +62 21 3910600 +62 21 3910580 Fax : +62 21 391583 |
| Branch Office | <ul style="list-style-type: none">• Ruko Bukit Beruntung Blok C.2 Batam 29400 – Indonesia• Phone : +62 778 466866 +62 778 461515 Fax : +62 778 462342• Jl. Sawo Kecik Raya No.2, Tebet Jakarta 12840 - Indonesia• Phone : +62 21 28543316 |

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Bumi Citra Permai Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Jamaludin, Ardi, Sukimto & Rekan



Raynold Nainggolan
Registrasi Akuntan Publik No. AP.1317

30 April 2020

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2e,2f,4	9.668.379.584	9.365.361.629
Piutang usaha	2f,5	9.484.671.737	18.577.895.216
Piutang lain-lain	2f,7	15.506.525.244	15.869.452.622
Persediaan	2g,6	248.184.354.383	75.673.069.119
Tanah belum dikembangkan	2g,10	94.943.403.000	94.943.403.000
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	2h,8	6.696.662.579	7.227.088.399
Pajak dibayar dimuka	2l,18a	7.190.009.770	7.639.747.023
Total Aset Lancar		<u>391.674.006.298</u>	<u>229.296.017.008</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang pihak berelasi	2p,32	3.284.273.899	3.269.898.043
Dana yang dibatasi penggunaannya	9	626.742.711	5.105.216.416
Persediaan	2g,6	32.657.006.461	34.701.455.246
Tanah belum dikembangkan	2g,10	263.496.909.950	287.574.549.950
Uang muka pembelian tanah	11	133.537.772.241	249.028.817.916
Aset tetap - neto	2i,2n,12	34.992.765.408	33.696.815.824
Hak penggunaan bangunan - neto	13	3.467.215.483	3.787.397.688
Aset tidak lancar lainnya	14	3.328.733.000	3.339.533.000
Total Aset Tidak Lancar		<u>475.391.419.153</u>	<u>620.503.684.083</u>
TOTAL ASET		<u>867.065.425.451</u>	<u>849.799.701.091</u>

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

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	22	87.910.445.451	87.500.000.000
Utang usaha	15	6.137.555.601	5.661.488.563
Utang pajak	2l,18b	4.473.580.437	6.248.422.398
Beban masih harus dibayar	19	10.973.583.257	10.600.400.178
Uang muka penjualan	2h, 20	149.693.280.384	71.407.175.001
Pendapatan diterima dimuka		12.377.362	10.570.571
Liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	22	908.545.815	1.500.000.000
Utang pembiayaan	21	176.175.632	121.723.561
Utang lain-lain	16	22.794.992.251	21.225.830.564
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>283.080.536.190</u>	<u>204.275.610.836</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian jatuh tempo dalam satu tahun			
Utang bank	22	-	1.517.603.264
Utang pembiayaan	21	150.766.210	59.022.558
Utang lain-lain	16	52.066.057.855	53.566.850.166
Utang pihak berelasi	2p,32	3.013.829.386	3.449.453.530
Uang muka penjualan	2j, 20	85.025.615.000	168.027.116.988
Liabilitas imbalan kerja	2k,23	8.929.340.463	7.321.769.651
Uang jaminan	17	1.264.346.700	1.212.851.700
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>150.449.955.614</u>	<u>235.154.667.857</u>
Total Liabilitas		<u>433.530.491.804</u>	<u>439.430.278.693</u>

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

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
EKUITAS			
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk			
Modal saham			
Modal dasar -			
2.800.000.000 saham biasa, dengan nilai nominal Rp100 per saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
1.429.915.525 saham	24	142.991.552.500	142.991.552.500
Tambahan modal disetor	25	5.289.006.517	5.289.006.517
Penghasilan komprehensif lain		892.935.572	926.123.736
Saldo laba		275.749.036.794	253.622.341.781
Total		424.922.531.384	402.829.024.534
Kepentingan nonpengendali		8.612.402.263	7.540.397.863
Total Ekuitas		<u>433.534.933.647</u>	<u>410.369.422.397</u>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u><u>867.065.425.451</u></u>	<u><u>849.799.701.091</u></u>

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

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PENDAPATAN	2j,27	131.094.399.577	200.658.519.501
BEBAN POKOK PENJUALAN	2j,28	65.808.695.362	90.382.621.588
LABA BRUTO		65.285.704.215	110.275.897.913
BEBAN USAHA	2j,29		
Beban pemasaran		(619.477.883)	(313.287.674)
Beban umum dan administrasi		(43.558.605.203)	(42.524.690.922)
Total Beban Usaha		(44.178.083.086)	(42.837.978.596)
LABA USAHA		21.107.621.129	67.437.919.317
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN	2j,30		
Penghasilan lain-lain		10.813.553.883	9.607.956.506
Beban keuangan		(2.457.679.309)	(17.837.399.110)
Beban lain-lain		(68.572.459)	(838.722.643)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto		8.287.302.114	(9.068.165.247)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN BEBAN PAJAK PENGHASILAN		29.394.923.243	58.369.754.070
BEBAN PAJAK FINAL	2i,18c	(2.993.289.283)	(5.482.074.587)
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		26.401.633.960	52.887.679.483
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	2i,18c	(3.200.113.752)	(2.640.560.210)
LABA NETO		23.201.520.208	50.247.119.273

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

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja	2k,23	<u>(36.008.959)</u>	<u>(53.664.983)</u>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF NETO		<u>23.165.511.249</u>	<u>50.193.454.290</u>
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk		22.126.695.013	49.108.866.021
Kepentingan nonpengendali		<u>1.074.825.195</u>	<u>1.138.253.251</u>
		<u>23.201.520.208</u>	<u>50.247.119.273</u>
Penghasilan komprehensif neto yang dapat diatribusikan kepada:			
Pemilik entitas induk		22.093.506.849	49.055.201.038
Kepentingan nonpengendali		<u>1.072.004.400</u>	<u>1.138.253.251</u>
		<u>23.165.511.249</u>	<u>50.193.454.290</u>
LABA PER SAHAM DASAR/DILUSIAN	2o,26	<u>15,47</u>	<u>34,34</u>

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

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk							Kepentingan Nonpengendali	Total Ekuitas
	Modal Saham	Tambahannya Modal Disetor	Penghasilan Komprehensif Lain	Saldo Laba		Total			
				Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya				
Saldo 1 Januari 2018	142.991.552.500	5.289.006.517	979.788.719	80.000.000	204.433.475.760	353.773.823.496	6.402.144.612	360.175.968.107	
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	49.108.866.021	49.108.866.021	1.138.253.251	50.247.119.273	
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(53.664.983)	-	-	(53.664.983)	-	(53.664.983)	
Saldo per 31 Desember 2018	142.991.552.500	5.289.006.517	926.123.736	80.000.000	253.542.341.781	402.829.024.534	7.540.397.863	410.369.422.397	
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	22.126.695.013	22.126.695.013	1.074.825.195	23.201.520.208	
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-	(33.188.164)	-	-	(33.188.164)	(2.820.795)	(36.008.959)	
Saldo per 31 Desember 2019	142.991.552.500	5.289.006.517	892.935.572	80.000.000	275.669.036.794	424.922.531.384	8.612.402.263	433.534.933.647	

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

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2019	2018
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	135.472.226.452	155.613.647.207
Pembayaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran kontraktor dan pemasok	(96.195.273.014)	(88.027.645.457)
Pembayaran kas untuk karyawan	(26.153.643.187)	(26.646.883.036)
Pembayaran kas untuk operasional lainnya	(15.135.598.483)	(15.592.843.795)
Arus kas diperoleh dari operasi	(2.012.288.233)	25.346.274.919
Penerimaan lain-lain	10.495.492.787	9.607.956.506
Pembayaran untuk beban keuangan	(2.457.679.309)	(17.297.227.927)
Pembayaran beban pajak	(6.193.403.035)	(8.122.634.797)
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Operasi	(167.877.790)	9.534.368.701
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(2.396.836.424)	(2.033.108.826)
Penerimaan dari penjualan aset tetap	662.187.500	50.000.000
Penurunan (kenaikan) dana yang dibatasi penggunaannya	4.478.473.705	(1.702.681.660)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	2.743.824.781	(3.685.790.486)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran utang bank	(2.109.057.449)	(2.012.699.971)
Pembayaran utang pembiayaan	(175.812.038)	(173.725.707)
Penerimaan uang jaminan	51.495.000	33.000.000
Pembayaran pihak berelasi	(450.000.000)	-
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Pendanaan	(2.683.374.487)	(2.153.425.678)
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN SETARA KAS DAN CERUKAN	(107.427.496)	3.695.152.537
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	9.365.361.629	5.670.209.092
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	9.257.934.133	9.365.361.629
Kas dan setara kas terdiri dari:		
Kas dan setara kas	9.668.379.584	9.365.361.629
Cerukan	(410.445.451)	-
Neto	9.257.934.133	9.365.361.629

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

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Bumi Citra Permai Tbk (“Perusahaan”) didirikan di Republik Indonesia berdasarkan akta No. 2 tanggal 3 Mei 2000 yang dibuat dihadapan Abdullah Ashal, Notaris di Jakarta (“Akta Pendirian”). Akta Pendirian ini telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. C-19932.HT.01.01-TH 2000, tanggal 7 September 2000, dan telah didaftarkan di Daftar sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan Nomor Tanda Daftar Perusahaan 090517039407 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Pusat No. 2105/BH.09.05/X/2001, tanggal 25 Oktober 2001 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10, tanggal 1 Februari 2002, Tambahan No. 1101.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan No. 9, tanggal 6 Mei 2009, dibuat dihadapan Robert Purba, SH, Notaris di Jakarta, (“Akta No. 9/2009”), yang antara lain memuat persetujuan Pemegang saham tentang (i) perubahan status Perusahaan dari sebelumnya Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka, (ii) persetujuan pengeluaran saham dalam simpanan Perusahaan sebanyak-banyaknya 500.000.000 saham dengan nilai nominal sebesar Rp100 setiap saham melalui penawaran umum saham perdana kepada masyarakat disertai waran sebanyak-banyaknya 245.000.000 waran dengan nilai nominal sebesar Rp100 setiap waran. Akta No. 9/2009 tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusannya No. AHU.21310.AH.01.02.Tahun 2009, tanggal 18 Mei 2009. Penawaran Umum Perdana saham kepada masyarakat melalui penawaran dan pencatatan pada Bursa Efek Indonesia dengan Tanggal Efektif 30 November 2009.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan dari Perusahaan adalah mengadakan usaha dibidang real estat, pembangunan, perdagangan, pertambangan, jasa, pengangkutan, percetakan dan pertanian. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut diatas, Perusahaan dapat melaksanakan usaha sebagai berikut:

- a) Menyelenggarakan usaha real estat dengan segala aktivitas dan kegiatan yang berkaitan dengan usaha ini, termasuk pula pembebasan tanah (*land clearing*), *developer*, pematangan, pemetakan/pengkaplingan dan penjualan tanah, baik tanah untuk industri maupun perumahan;
- b) Menyelenggarakan usaha kontraktor guna memborong segala macam pekerjaan bangunan dan pekerjaan umum;
- c) Menyelenggarakan usaha perdagangan umum baik atas perhitungan sendiri maupun atas tanggungan pihak lain.

Saat ini kegiatan usaha yang secara efektif telah dijalankan berupa menyelenggarakan usaha real estat dengan segala aktivitas dan kegiatan yang berkaitan dengan usaha ini, termasuk pula pembebasan tanah (*land clearing*), *developer*, pematangan, pemetakan/pengkaplingan dan penjualan tanah, baik tanah untuk industri maupun perumahan.

Perusahaan berkantor pusat di Jl. Kramat Raya No. 32-34, Senen, Jakarta Pusat 10450 dan mempunyai lokasi Kawasan Industri di Tangerang dengan usaha Kawasan untuk industri dan pembangunan pergudangan industri, rumah kantor (*ruko*) dan perumahan (*Three In One*) di Desa Peusar dan Budimulya, Kecamatan Panongan, Enamraksa - Cikupa, Kabupaten Tangerang, propinsi Banten. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 2003.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan Dewan Komisaris, Direksi dan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris utama	Tahir Ferdian
Komisaris	Annie Halim
Komisaris independen	Albertus Banunaek
Komisaris independen	Kwek Kie Jian

Direksi

Direktur utama	Edward Halim
Direktur	Handry Soesanto
Direktur tidak terafiliasi	Sugihardjo

Komite Audit

Ketua	Albertus Banunaek
Anggota	Denni Pratama Karel
Anggota	Aris Kartawijaya

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan Entitas Anak (selanjutnya bersama-sama dengan Perusahaan disebut sebagai "Grup") pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, masing-masing sebanyak 194 karyawan dan 181 karyawan (tidak diaudit).

Jumlah gaji dan tunjangan untuk Direksi dan Dewan Komisaris, untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp3.612.300.000 dan Rp1.232.500.000, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp3.575.000.000 dan Rp1.375.000.000.

c. Struktur Entitas Anak

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, Perusahaan memiliki secara langsung Entitas Anak sebagai berikut:

Nama Entitas	Persentase Kepemilikan		Bidang Usaha	Mulai Kegiatan Operasional	Domisili	Total Aset Sebelum Eliminasi	
	2019	2018				2019	2018
PT Millenium Power	79%	79%	Penyediaan tenaga listrik	-	Indonesia	6.730.332.105	7.583.806.305
PT Milwater Pratama Mandiri	60%	60%	Penyediaan air	2013	Indonesia	27.616.113.395	25.389.822.813
PT Citra Permai Pesona	99%	99%	Real estate	-	Indonesia	18.529.155	18.846.283

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Grup Publik.

Laporan keuangan konsolidasian disusun secara akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun tertentu yang diukur dengan menggunakan dasar lain seperti yang diungkapkan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan

b. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan (entitas anaknya). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

Hasil entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal efektif akuisisi dan sampai dengan tanggal efektif penjualan. Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Grup. Seluruh transaksi antar Perusahaan, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasian.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset neto yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi.

Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan non pengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Seluruh laba rugi komprehensif diatribusikan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Perusahaan pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Perusahaan dan kepentingan nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Ketika Perusahaan kehilangan pengendalian atas entitas anak, keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) keseluruhan nilai wajar yang diterima dan nilai wajar dari setiap sisa investasi dan (ii) nilai tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Ketika aset dari entitas anak dinyatakan sebesar nilai revaluasi atau nilai wajar dan akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan terakumulasi dalam ekuitas, jumlah yang Sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lainnya dan akumulasi ekuitas dicatat seolah-olah Perusahaan telah melepas secara langsung aset yang relevan (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer langsung ke saldo laba sebagaimana ditentukan oleh PSAK yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal aset keuangan sesuai dengan PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, jika sesuai, biaya perolehan saat pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau pengendalian bersama entitas.

c. Perubahan atas PSAK dan ISAK

Berikut ini adalah, amandemen dan penyesuaian SAK baru yang berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2019 yang penerapannya tidak memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dilaporkan di dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya:

- PSAK 22 (Penyesuaian 2018): “Kombinasi Bisnis”
- PSAK 24 (Amandemen 2018): “Imbalan Kerja tentang Amendemen, Kurtailmen atau Penyelesaian Program”
- PSAK 26 (Penyesuaian 2018): “Biaya Pinjaman”
- PSAK 46 (Penyesuaian 2018): “Pajak Penghasilan”
- PSAK 66 (Penyesuaian 2018): “Pengaturan Bersama”
- ISAK No. 33, “Transaksi Valuta Asing dan Imbalan di Muka”
- ISAK No. 34, “Ketidakpastian Perlakuan Pajak Penghasilan”

Standar baru, amandemen dan interpretasi yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai tanggal 1 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

- PSAK No. 71, “Instrumen Keuangan”
- PSAK No. 72, “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”
- PSAK No. 73, “Sewa”
- Amandemen PSAK 1, “Penyajian Laporan Keuangan”
- Amandemen PSAK 22, “Kombinasi bisnis”;
- Amandemen PSAK 112, “Akuntansi Wakaf”;
- Amandemen PSAK 25, “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan”;
- Amandemen PSAK 62, “Kontrak asuransi”;
- dan
- ISAK 35: “Penyesuaian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba”.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Standar baru, amandemen dan interpretasi di atas berlaku efektif tanggal 1 Januari 2020, kecuali amandemen PSAK 112 dan amandemen PSAK 22 yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2021.

Penerapan dini atas standar-standar tersebut diperkenankan kecuali untuk ISAK 35 dan amandemen PSAK 1, sementara penerapan dini atas PSAK 73 diperkenankan jika telah menerapkan dini PSAK 72.

Manajemen masih mengevaluasi dampak atas penerapan SAK tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian Perusahaan.

d. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Grup diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsionalnya). Transaksi-transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laba rugi.

Kurs, berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia, yang digunakan untuk mentranslasi nilai aset dan liabilitas moneter pada tanggal laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Dolar Amerika Serikat (USD)	13.901	14.481

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas mencakup kas, kas di bank dan setara kas dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang, setelah dikurangi cerukan. Kas dan setara kas yang telah ditentukan penggunaannya atau yang tidak dapat digunakan secara bebas tidak tergolong dalam kas dan setara kas dan disajikan sebagai "Dana yang Dibatasi Penggunaannya".

f. Piutang Usaha dan Non-Usaha

Piutang usaha adalah jumlah piutang pelanggan atas penjualan yang dilakukan sehubungan dengan kegiatan usaha biasa. Piutang non-usaha adalah jumlah piutang pihak ketiga atau pihak berelasi diluar kegiatan usaha biasa. Jika penagihan diperkirakan diharapkan / dimaksudkan selesai dalam satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal usaha, jika lebih panjang), piutang diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, piutang disajikan sebagai aset tidak lancar.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Piutang usaha dan piutang non-usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, apabila dampak pendiskontoan signifikan, dikurangi dengan provisi atas penurunan nilai. Kolektibilitas piutang usaha dan piutang non-usaha ditinjau secara berkala. Piutang yang diketahui tidak tertagih, dihapuskan dengan secara langsung mengurangi nilai tercatatnya. Akun penyisihan digunakan ketika terdapat bukti yang objektif bahwa Perusahaan tidak dapat menagih seluruh nilai terutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Kesulitan keuangan signifikan yang dialami debitur, kemungkinan debitur dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan dan gagal bayar atau menunggak pembayaran merupakan indikator yang dianggap dapat menunjukkan adanya penurunan nilai piutang. Jumlah penurunan nilai adalah sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini dari estimasi arus kas masa depan pada tingkat suku bunga efektif awal. Arus kas terkait dengan piutang jangka pendek tidak didiskontokan apabila efek diskonto tidak material.

Jumlah kerugian penurunan nilai diakui pada laporan laba rugi. Ketika piutang usaha dan piutang non-usaha, yang rugi penurunan nilainya telah diakui, tidak dapat ditagih pada periode selanjutnya, maka piutang tersebut dihapusbukkan dengan mengurangi akun penyisihan. Penagihan kembali dikemudian hari atas piutang yang sebelumnya telah dihapusbukkan, dikreditkan pada laba rugi.

g. Persediaan

Persediaan terdiri dari bangunan pergudangan, bangunan ruko 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 aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya pra-perolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Persediaan barang dagangan dinilai berdasarkan nilai terendah antara harga perolehan atau nilai realisasi neto. Harga perolehan meliputi biaya pembelian serta biaya lainnya yang dapat diatribusikan dengan perolehan barang, kecuali yang dapat ditagih kembali kepada kantor pajak. Nilai realisasi neto adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan beban penjualan.

Setiap penurunan nilai persediaan di bawah biaya perolehan menjadi nilai realisasi neto dan seluruh kerugian penurunan nilai persediaan diakui sebagai beban pada periode terjadinya penurunan atau kerugian tersebut. Setiap pemulihan kembali penurunan nilai persediaan karena peningkatan kembali nilai realisasi neto, diakui sebagai pengurang terhadap jumlah beban persediaan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

h. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

i. Aset Tetap

Pada awalnya, aset tetap diakui sebesar harga perolehan dan setelahnya dicatat pada harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi atas penurunan nilai. Tanah tidak disusutkan. Aset tetap kecuali tanah disusutkan menggunakan metode garis lurus hingga mencapai nilai sisa, selama periode masa manfaat aset yang dinyatakan sebagai berikut:

Jenis Aset Tetap	Taksiran Masa Manfaat
Bangunan	10 - 20 tahun
Bangunan dan sarana <i>Water Treatment Plan</i> (WTP)	20 tahun
Instalasi Pipa air WTP	10 tahun
Kendaraan	4 - 8 tahun
Alat-alat berat	4 - 8 tahun
Perabot dan peralatan kantor	2 - 4 tahun
Peralatan proyek	2 - 4 Tahun

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Manajemen menelaah masa manfaat asset, metode penyusutan dan nilai sisa ditelaah dan disesuaikan, jika diperlukan, setidaknya setiap akhir periode pelaporan. Dampak dari setiap revisi diakui dalam laba rugi, ketika perubahan terjadi.

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya; biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya dan jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Grup, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

j. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan mengakui pendapatan dari penjualan real estat dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*). Pendapatan dari penjualan real estat diakui secara penuh bila seluruh syarat berikut telah terpenuhi:

- 1) Pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan, syarat-syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:
 - a) Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
 - b) Harga jual akan tertagih;
 - c) Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang;
 - d) Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk membangun kapling tanah yang dijual seperti liabilitas untuk mematangkan kapling tanah atau liabilitas untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi liabilitas penjual, sesuai dengan pengikatan jual beli atau ketentuan perundang-undangan; dan
 - e) Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kapling tanah tersebut.

- 2) Pendapatan dari penjualan bangunan rumah hunian, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan) dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya. Syarat-syarat yang harus dipenuhi terdiri dari:
 - a) Proses penjualan telah selesai;
 - b) Harga jual akan tertagih;
 - c) Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
 - d) Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi mempunyai kewajiban yang signifikan dengan unit bangunan tersebut.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan dengan metode akrual penuh (*full accrual method*), pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit, dengan prosedur pengakuan sebagai berikut:

- a) Penjual tidak mengakui pendapatan atas transaksi penjualan unit real estat, penerimaan pembayaran dari pelanggan dibukukan sebagai uang muka;
 - b) Piutang dari penjualan transaksi unit real estat tidak diakui; dan
 - c) Unit real estat tersebut tetap dicatat sebagai aset penjual, demikian juga dengan liabilitas yang terkait dengan unit real estat tersebut, walau liabilitas tersebut telah dialihkan kepada pelanggan.
- 3) Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*), apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:
- a) proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
 - b) jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
 - c) jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan yang ditangguhkan dicatat pada laporan posisi keuangan dan pendapatan sewa secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku diperhitungkan dalam laba rugi dan diamortisasikan dengan metode garis lurus.

Pengakuan Beban

Beban pokok penjualan kavling/lahan siap bangun ditentukan berdasarkan taksiran biaya perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan gudang, rumah toko atau rumah kantor, rumah hunian dan rumah gerai ditentukan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan/konstruksi yang terjadi dan taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan. Taksiran biaya untuk menyelesaikan pengerjaan disajikan dalam "Beban yang masih harus dibayar" yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Perbedaan antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pengerjaan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Penjualan" periode berjalan.

k. Imbalan Kerja

Imbalan Kerja Jangka Pendek

Imbalan kerja jangka pendek diakui ketika pekerja telah memberikan jasanya dalam suatu periode akuntansi, sebesar jumlah tidak terdiskonto dari imbalan kerja jangka pendek yang diharapkan akan dibayar sebagai imbalan atas jasa tersebut. Imbalan kerja jangka pendek mencakup antara lain upah, gaji, bonus dan insentif.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Imbalan Pascakerja

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 (“UU 13/2003”).

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas.

Biaya jasa kini, setiap biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan bunga neto atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas (aset) imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

I. Pajak Penghasilan

Beban pajak terdiri dari pajak kini dan pajak tangguhan. Pajak diakui dalam laporan laba rugi, kecuali jika pajak tersebut terkait dengan transaksi atau kejadian yang diakui di pendapatan komprehensif lain atau langsung diakui ke ekuitas. Dalam hal ini, pajak tersebut masing-masing diakui dalam pendapatan komprehensif lain atau ekuitas.

Beban pajak kini dihitung berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku pada tanggal pelaporan keuangan, di negara di mana Grup dan entitas anak beroperasi dan menghasilkan pendapatan kena pajak. Manajemen secara periodik mengevaluasi posisi yang dilaporkan di Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) sehubungan dengan situasi di mana aturan pajak yang berlaku membutuhkan interpretasi. Jika perlu, manajemen menentukan provisi berdasarkan jumlah yang diharapkan akan dibayar kepada otoritas pajak.

Pajak penghasilan tangguhan diakui, dengan menggunakan metode *balance sheet liability* untuk semua perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dengan nilai tercatatnya pada laporan keuangan konsolidasian. Namun, liabilitas pajak penghasilan tangguhan tidak diakui jika berasal dari pengakuan awal goodwill atau pada saat pengakuan awal aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi selain kombinasi bisnis yang pada saat transaksi tersebut tidak mempengaruhi laba rugi akuntansi dan laba rugi kena pajak. Pajak penghasilan tangguhan ditentukan dengan menggunakan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial telah berlaku pada akhir periode pelaporan dan diharapkan diterapkan ketika aset pajak penghasilan tangguhan direalisasi atau liabilitas pajak penghasilan tangguhan diselesaikan.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Aset pajak penghasilan tangguhan diakui hanya jika besar kemungkinan jumlah penghasilan kena pajak di masa depan akan memadai untuk dikompensasi dengan perbedaan temporer yang masih dapat dimanfaatkan.

Atas perbedaan temporer dalam investasi pada entitas anak dan asosiasi dibentuk pajak penghasilan tangguhan, kecuali untuk liabilitas pajak penghasilan tangguhan dimana saat pembalikan perbedaan sementara dikendalikan oleh Grup dan sangat mungkin perbedaan temporer tersebut tidak akan dibalik di masa mendatang.

Aset dan liabilitas pajak penghasilan tangguhan dapat saling hapus apabila terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus antara aset pajak kini dengan liabilitas pajak kini dan apabila aset dan liabilitas pajak penghasilan tangguhan dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama, baik atas entitas kena pajak yang sama ataupun berbeda dan adanya niat untuk melakukan penyelesaian saldo-saldo tersebut secara neto.

Pajak Penghasilan Final

Beban pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui selama periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang dibayar dengan jumlah yang dibebankan pada penghitungan laba rugi tahun berjalan, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau utang pajak.

Jika penghasilan telah dikenakan pajak penghasilan final, perbedaan antara nilai tercatat aset dan liabilitas dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

m. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Aset keuangan dikelompokkan menjadi 4 kategori, yaitu (i) aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, (ii) pinjaman yang diberikan dan piutang, (iii) aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo serta (iv) aset keuangan yang tersedia untuk dijual. Klasifikasi ini tergantung dari tujuan perolehan aset keuangan tersebut. Manajemen menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada saat awal pengakuannya.

1. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah aset keuangan yang ditujukan untuk diperdagangkan. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai diperdagangkan jika diperoleh terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek yang terkini. Derivatif diklasifikasikan sebagai aset diperdagangkan kecuali telah ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

2. Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif. Pada saat pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

3. Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo

Aset keuangan yang dimiliki hingga jatuh tempo adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan, dimana manajemen mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, selain:

- a. Investasi yang pada saat pengakuan awal ditetapkan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi;
- b. Investasi yang ditetapkan dalam kelompok tersedia untuk dijual; dan
- c. Investasi yang memenuhi definisi pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan dimiliki hingga jatuh tempo diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

4. Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan dalam kelompok tersedia untuk dijual adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan untuk dimiliki selama periode tertentu, dimana akan dijual dalam rangka pemenuhan likuiditas atau perubahan suku bunga, valuta asing atau yang tidak diklasifikasikan sebagai pinjaman yang diberikan atau piutang, investasi yang diklasifikasikan dalam kelompok dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan tersedia untuk dijual diakui pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi dan selanjutnya diukur pada nilai wajarnya dimana laba atau rugi diakui pada laporan perubahan ekuitas kecuali untuk kerugian penurunan nilai dan laba rugi dari selisih kurs hingga aset keuangan dihentikan pengakuannya.

Jika aset keuangan tersedia untuk dijual mengalami penurunan nilai, akumulasi laba rugi yang sebelumnya diakui pada bagian ekuitas akan diakui pada laba rugi.

Sedangkan pendapatan bunga yang dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan nilai tukar dari aset moneter yang diklasifikasikan sebagai kelompok tersedia untuk dijual diakui pada laba rugi.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dikelompokkan ke dalam kategori, yaitu (i) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan (ii) liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

1. Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Nilai wajar liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi adalah liabilitas keuangan yang ditujukan untuk diperdagangkan. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai diperdagangkan jika diperoleh terutama untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat dan terdapat bukti mengenai pola ambil untung dalam jangka pendek terkini. Derivatif diklasifikasikan sebagai kewajiban diperdagangkan kecuali ditetapkan dan efektif sebagai instrumen lindung nilai.

2. Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dikategorikan dan diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada saat pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada nilai wajarnya dan, dalam hal utang dan pinjaman, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman yang dikenakan bunga diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Laba atau rugi harus diakui dalam laba rugi ketika liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasinya.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar instrumen keuangan yang secara aktif diperdagangkan di pasar keuangan ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga pasar yang berlaku pada penutupan pasar pada akhir periode pelaporan. Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian.

Teknik penilaian tersebut meliputi penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar (*arm's-length market transactions*), referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lainnya.

Biaya Perolehan yang 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 diskonto pada saat akuisisi dan mencakup biaya transaksi serta komisi yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup mengevaluasi apakah terdapat bukti yang objektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi, jika dan hanya jika, terdapat bukti yang objektif mengenai penurunan nilai tersebut sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (peristiwa yang merugikan), dan peristiwa yang merugikan tersebut berdampak pada estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara andal.

Untuk kategori pinjaman yang diberikan dan piutang, jumlah kerugian diukur sebesar selisih antara nilai tercatat aset dan nilai kini arus kas masa depan diestimasi (tidak termasuk kerugian kredit masa depan yang belum terjadi) yang didiskontokan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset tersebut. Nilai tercatat aset dikurangi dan jumlah kerugian diakui pada laba rugi.

n. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas 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 (unit penghasil kas). 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. Pemulihan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi, kecuali aset yang diukur dengan menggunakan model revaluasi yang diperlukan oleh PSAK yang lain. Rugi penurunan nilai yang diakui atas *goodwill* tidak akan dipulihkan lagi.

o. Laba Neto per Saham Dasar

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode berjalan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Transaksi Pihak Berelasi

Grup melakukan transaksi dengan pihak berelasi. Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup dalam menyiapkan laporan keuangannya, yang terdiri dari:

- 1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor,
 - b. Memiliki pengaruh signifikan terhadap entitas pelapor, atau
 - c. Personal manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- 2) Suatu pihak yang berelasi dengan Grup;
- 3) Suatu pihak adalah ventura bersama dimana Grup sebagai *venture*;
- 4) Suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci Grup atau kelompok Grup;
- 5) Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dengan individu yang diuraikan dalam butir (a) atau (d);
- 6) Suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau untuk dimana hak suara signifikan pada beberapa entitas, langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (d) atau (e); atau
- 7) Suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari Grup atau entitas yang terkait dengan Grup.

q. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Pada saat diterbitkannya surat keterangan, entitas dalam laporan posisi keuangannya:

- mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak jika pengakuan atas aset atau liabilitas tersebut disyaratkan oleh SAK;
- tidak mengakui suatu item sebagai aset dan liabilitas jika SAK tidak memperkenankan pengakuan item tersebut; dan
- mengukur, menyajikan, serta mengungkapkan aset dan liabilitas pengampunan pajak sesuai dengan SAK.

Aset pengampunan pajak diukur sebesar biaya perolehan aset pengampunan dan liabilitas pengampunan pajak diukur sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak. Selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak diakui dalam pos tambahan modal disetor di ekuitas. Tebusan yang dibayarkan diakui dalam laba rugi pada periode Surat Keterangan disampaikan.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan liabilitas, pengungkapan nilai aset dan liabilitas kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian, serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Estimasi, asumsi dan pertimbangan akan dievaluasi secara berkelanjutan dan didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lainnya, termasuk harapan peristiwa di masa mendatang yang memungkinkan.

Grup telah mengidentifikasi kebijakan akuntansi penting berikut ini dimana pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan telah dibuat dan dimana hasil aktual dapat berbeda dari estimasi tersebut berdasarkan asumsi dan kondisi yang berbeda dan secara material dapat mempengaruhi hasil keuangan atau posisi keuangan yang dilaporkan di periode mendatang.

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

(a) Penurunan nilai aset nonkeuangan

Sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup, setiap aset atau unit penghasil kas dievaluasi setiap periode pelaporan untuk menentukan apakah ada indikasi penurunan nilai. Jika terdapat indikasi, estimasi jumlah yang dapat dipulihkan.

(b) Pajak penghasilan

Pertimbangan dan asumsi diperlukan dalam menentukan penyisihan modal dan pengurangan biaya tertentu selama estimasi penyisihan pajak penghasilan untuk setiap Grup dalam Grup. Terdapat banyak transaksi dan perhitungan dimana penentuan pajak akhir menjadi tidak pasti selama kegiatan usaha normal. Dimana perhitungan pajak akhir dari hal-hal tersebut berbeda dengan jumlah yang sebelumnya dicatat, perbedaan tersebut akan berdampak pada penetapan pajak penghasilan dan pajak penghasilan yang ditangguhkan dalam periode penentuan pajak tersebut (Catatan 18).

(c) Nilai realisasi neto persediaan

Grup menelaah nilai tercatat dari persediaan pada setiap tanggal pelaporan untuk memastikan bahwa biaya tidak melebihi nilai realisasi neto. Estimasi dari nilai realisasi menggunakan beberapa asumsi, termasuk perkiraan harga persediaan dan estimasi biaya untuk menyelesaikan persediaan ke produk yang dapat dijual (Catatan 6).

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

(d) Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Aset Tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direviu secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas. Perubahan masa manfaat properti investasi dan aset tetap dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tetap (Catatan 12).

4. KAS DAN SETARA KAS

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Kas - Rupiah	<u>2.488.841.109</u>	<u>936.932.653</u>
Bank		
<u>Rupiah</u>		
<u>Pihak ketiga</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	3.483.963.827	4.098.422.729
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.441.480.113	1.772.834.571
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	387.811.530	378.474.789
PT Bank Capital Indonesia Tbk	144.330.621	299.341.565
PT Bank CIMB Niaga Tbk	135.762.589	135.943.422
PT Bank Artha Graha	28.618.233	187.307.144
PT Bank Bukopin (Tabungan Siaga)	23.218.011	23.218.011
PT Bank OCBC NISP Tbk	10.105.207	10.470.871
PT Bank Sinar Mas	10.000.000	10.000.000
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	7.167.202	7.745.342
PT Bank ICBC Indonesia	4.437.483	4.568.878
PT Bank Syariah Mandiri	89.454	302.048
PT Bank Harda Internasional	1.126	40
<u>Pihak berelasi (Catatan 32)</u>		
PT BPR Danatama Indonesia	215.980.454	210.969.316

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>AS Dolar</u>		
<u>Pihak ketiga</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	12.636.009	14.072.787
PT Bank ICBC Indonesia	4.936.617	5.757.464
Total Bank	<u>5.910.538.475</u>	<u>7.159.428.976</u>
Deposito Berjangka		
PT Bank Central Asia Tbk	1.269.000.000	1.269.000.000
Total Kas dan Setara Kas	<u>9.668.379.584</u>	<u>9.365.361.629</u>

Untuk rekening giro dengan tingkat bunga jasa giro pada periode dan tahun yang berakhir tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 berkisar sebesar 0,00% - 1,50% per tahun, dan Deposito berjangka pendek Jatuh tempo tanggal 20 Januari 2020 dan diperpanjang setiap bulannya sampai tanggal laporan keuangan pada PT Bank Central Asia, Tbk., dengan tingkat bunga deposito 5% - 5,50% per tahun (Catatan 32), semua merupakan Bank pihak ketiga, kecuali rekening giro pada PT BPR Danatama Indonesia.

5. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
<u>Piutang cicilan</u>		
PT Matahari Sukses Sejahtera	2.069.375.000	2.069.375.000
Ny. Tinawati	894.457.562	-
PT Global Hanstama Jaya	660.000.000	660.000.000
PT Multi Sarana Farma	544.500.000	544.500.000
Tan Sylvia Lamuda	480.000.000	480.000.000
Ryane Harjani	480.000.000	480.000.000
Maxwell Arthur Sopamena	398.482.000	1.098.482.000
PT Maxwell Logitrade Lestari	321.750.000	321.750.000
CV Takino / Agusta Salim	3.630.000	2.518.092.500
Hartono a/n PT Quantumplast Indonesia	-	1.609.700.061
Iman Salim	-	3.272.500.000
Lain-lain (dibawah Rp 300 Juta)	990.063.663	3.385.313.005
Total Piutang Cicilan	<u>6.842.258.225</u>	<u>16.439.712.566</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Piutang <i>maintenance fee</i>	636.224.338	601.243.538
Piutang pemasangan line telepon	55.155.000	58.720.000
Piutang usaha lainnya (sewa alat berat)	233.920.500	233.920.500
Piutang Usaha - Perusahaan	<u>7.767.558.062</u>	<u>17.333.596.604</u>
Entitas Anak ; PT Milwater Pratama Mandiri		
Piutang pemakaian air pelanggan	1.687.628.175	1.209.987.994
Piutang pemeliharaan meteran air dan biaya tetap	29.485.500	34.310.618
Piutang Usaha - Entitas Anak	<u>1.717.113.675</u>	<u>1.244.298.612</u>
Total Piutang Usaha	<u><u>9.484.671.737</u></u>	<u><u>18.577.895.216</u></u>

Rincian piutang usaha berdasarkan kelompok umur adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Belum jatuh tempo	176.946.328	1.691.844.172
Jatuh tempo 1 sampai 3 bulan	1.776.268.601	2.245.532.848
Jatuh tempo 3 sampai 6 bulan	908.247.123	4.690.332.131
Jatuh tempo > 6 bulan	6.623.209.685	9.950.186.065
Total Piutang Usaha	<u><u>9.484.671.737</u></u>	<u><u>18.577.895.216</u></u>

Berdasarkan penelaahan atas piutang usaha pada tanggal laporan baik secara individual maupun kolektif, manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang tersebut dapat tertagih. Perusahaan mempunyai kesepakatan dengan pelanggan, dimana Perusahaan baru akan menyerahkan sertifikat tanah dan bangunan jika pelanggan telah melunasi seluruh liabilitasnya.

Seluruh piutang usaha didenominasikan dalam Rupiah dan merupakan piutang usaha kepada pihak ketiga.

6. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
Tanah dalam pengembangan	229.626.510.605	44.325.008.894
Bangunan dalam pengembangan	50.889.471.765	65.859.109.470
Persediaan - Instalasi Telepon	17.985.900	5.435.600

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Total Persediaan - Perusahaan	280.533.968.269	110.189.553.964
Dikurangi:		
Persediaan aset tidak lancar		
bangunan dalam pengembangan	<u>(32.657.006.461)</u>	<u>(34.701.455.246)</u>
Total Persediaan - aset lancar Perusahaan	247.876.961.808	75.488.098.718
Persediaan - Entitas anak (PT MPM)	<u>307.392.575</u>	<u>184.970.401</u>
Total Persediaan - Aset Lancar	<u>248.184.354.383</u>	<u>75.673.069.119</u>

Mutasi atas penambahan dan pengurangan / pelepasan atas tanah dalam pengembangan (Kapling siap bangun / KSB) dan Bangunan dalam pengembangan sebagai beban pokok (Catatan 28), adalah sebagai berikut:

	<u>Saldo Awal 1 Januari 2019</u>	<u>Penambahan (Pembangunan)</u>	<u>Pengurangan (Beban Pokok)</u>	<u>Reklasifikasi (Aset tetap)</u>	<u>Saldo Akhir 31 Desember 2019</u>
Perusahaan					
<u>Tanah dalam pengembangan</u>					
Biaya perolehan tanah	17.723.034.058	210.950.000.000	20.032.547.958	974.967.718	207.665.518.382
Pematangan tanah	6.302.457	-	3.687.257	179.456	2.435.744
Cutt dan fill	14.807.792.832	11.953.693.417	11.607.507.151	564.927.876	14.589.051.223
Infrastruktur, saluran, listrik, telepon dan turap	7.796.153.048	2.014.506.111	5.104.347.829	248.424.432	4.457.886.899
Sertifikat, perijinan dan advis	1.936.801.200	1.143.923.224	1.458.339.405	70.976.186	1.551.408.833
Lain-lain	<u>2.054.925.299</u>	<u>766.827.258</u>	<u>1.393.712.200</u>	<u>67.830.832</u>	<u>1.360.209.525</u>
Total Persediaan Tanah					
Dalam Pengembangan	<u>44.325.008.894</u>	<u>226.828.950.011</u>	<u>39.600.141.800</u>	<u>1.927.306.500</u>	<u>229.626.510.605</u>
<u>Bangunan dalam Pengembangan</u>					
<u>Bangunan siap untuk dijual</u>					
Bangunan Ruko (pojok)					
Blok A.11	506.207.308	-	-	-	506.207.308
Bangunan Ruko (tengah)					
Blok A.11	580.595.389	-	-	-	580.595.389
Bangunan Gudang M-Big					
Blok E.2	778.522.894	-	-	-	778.522.894
Bangunan Rumah karyawan type RSS	106.636.830	-	-	-	106.636.830
Bangunan Gudang S-Big					
Blok L2	9.551.816.917	-	5.143.286.034	-	4.408.530.883
Bangunan Gudang M-Big					
Blok J8 dan J9	18.852.816.720	578.176.911	7.579.021.631	-	11.851.972.000
Bangunan Gudang S-Big					
Blok J7, J8 dan J9	781.058.166	-	781.058.166	-	-

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

	<u>Saldo Awal</u> <u>1 Januari 2019</u>	<u>Penambahan</u> <u>(Pembangunan)</u>	<u>Pengurangan</u> <u>(Beban Pokok)</u>	<u>Reklasifikasi</u> <u>(Aset tetap)</u>	<u>Saldo Akhir</u> <u>31 Desember 2019</u>
<u>Bangunan dalam pelaksanaan</u>					
Bangunan Gudang S-Big					
Blok K2	3.555.555.223	1.205.227.000	2.327.530.278	-	2.433.251.945
Bangunan Gudang Blok A.22	2.568.640.000	-	-	-	2.568.640.000
Bangunan Gudang M-Big				-	
Blok K3	15.220.450.523	365.442.500	5.180.846.007	-	10.405.047.016
Bangunan Gudang M-Big				-	
Blok L3	12.650.148.000	-	-	-	12.650.148.000
Bangunan Gudang S-Big				-	
Blok K1	657.796.500	3.375.010.000	-	-	4.032.806.500
Bangunan Gudang S-Big				-	
Blok K5	48.865.000	518.248.000	-	-	567.113.000
Total Persediaan Bangunan Gudang	65.859.109.470	6.042.104.411	21.011.742.116	-	50.889.471.765
<u>Bangunan dalam pengembangan bagian aset tidak lancar</u>					
Bangunan Gudang Blok K3					(10.405.047.016)
Bangunan Gudang Blok L3					(12.650.148.000)
Bangunan Gedung Blok K2					(2.433.251.945)
Bangunan Gedung Blok K5					(567.113.000)
Bangunan Gudang Blok A.22					(2.568.640.000)
Bangunan Gudang S-Big Blok K1					(4.032.806.500)
Bangunan dalam pengembangan Aset Tidak Lancar					(32.657.006.461)
Bangunan dalam pengembangan Aset Lancar					18.232.465.304
<u>Entitas Anak; PT Milwater Pratama Mandiri (MPM)</u>					
Persediaan <i>chemical</i> dan obat	53.067.748	576.271.166	546.679.638	-	82.659.276
Persediaan material instalasi	89.766.289	209.697.992	74.730.982	-	224.733.299
Persediaan material listrik dan panel	42.136.364	-	42.136.364	-	-
Total Persediaan Entitas Anak (Aset Lancar)	184.970.401	785.969.158	663.546.984	-	307.392.575
	<u>Saldo Awal</u> <u>1 Januari 2018</u>	<u>Penambahan</u> <u>(Pembangunan)</u>	<u>Pengurangan</u> <u>(Beban Pokok)</u>	<u>Reklasifikasi</u> <u>(Aset tetap)</u>	<u>Saldo Akhir</u> <u>31 Desember 2018</u>
<u>Perusahaan</u>					
<u>Tanah dalam pengembangan</u>					
Biaya perolehan tanah	47.338.250.934	-	29.615.216.876	-	17.723.034.058
Pematangan tanah	16.833.873	-	10.531.416	-	6.302.457
Cutt dan fill	27.466.210.037	8.337.239.717	20.995.656.922	-	14.807.792.832
Infrastruktur, saluran, listrik, telepon dan turap	18.632.431.119	1.255.993.920	12.092.271.991	-	7.796.153.048
Sertifikat, perijinan dan advis	4.096.598.108	979.483.060	3.139.279.968	-	1.936.801.200
Lain-lain	4.990.215.376	354.150.100	3.289.440.177	-	2.054.925.299
Total Persediaan Tanah Dalam Pengembangan	102.540.539.447	10.926.866.797	69.142.397.350	-	44.325.008.894

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

	Saldo Awal 1 Januari 2018	Penambahan (Pembangunan)	Pengurangan (Beban Pokok)	Reklasifikasi (Aset tetap)	Saldo Akhir 31 Desember 2018
<u>Bangunan dalam Pengembangan</u>					
<u>Bangunan siap untuk dijual</u>					
Bangunan Ruko (pojok)					
Blok A.11	506.207.308	-	-	-	506.207.308
Bangunan Ruko (tengah)					
Blok A.11	1.161.190.778	-	580.595.389	-	580.595.389
Bangunan Gudang M-Big					
Blok E.2	778.522.894	-	-	-	778.522.894
Bangunan Rumah karyawan type RSS	106.636.830	-	-	-	106.636.830
<u>Bangunan dalam pelaksanaan</u>					
Bangunan Gudang S-Big					
Blok L2	13.225.592.656	-	3.673.775.739	-	9.551.816.917
Bangunan Gudang S-Big					
Blok J7, J8 dan J9	4.686.348.999	-	3.905.290.833	-	781.058.166
Bangunan Gudang S-Big					
Blok K2	5.125.930.000	207.402.833	1.777.777.610	-	3.555.555.223
Bangunan Gudang Blok A.22	2.568.640.000	-	-	-	2.568.640.000
Bangunan Gudang M-Big					
Blok J8 dan J9	4.478.032.125	16.613.800.659	2.239.016.064	-	18.852.816.720
Bangunan Gudang M-Big					
Blok K3	18.509.541.250	83.597.167	3.372.687.894	-	15.220.450.523
Bangunan Gudang M-Big					
Blok L3	12.650.148.000	-	-	-	12.650.148.000
Bangunan Gudang S-Big					
Blok K1	-	657.796.500	-	-	657.796.500
Bangunan Gudang S-Big					
Blok K5	48.865.000	-	-	-	48.865.000
Total Persediaan Bangunan Gudang	<u>63.845.655.840</u>	<u>17.562.597.159</u>	<u>15.549.143.529</u>	-	<u>65.859.109.470</u>
<u>Bangunan dalam pengembangan bagian aset tidak lancar</u>					
Bangunan Gudang Blok K3					(15.220.450.523)
Bangunan Gudang Blok L3					(12.650.148.000)
Bangunan Gedung Blok K2					(3.555.555.223)
Bangunan Gedung Blok K5					(48.865.000)
Bangunan Gudang Blok A.22					(2.568.640.000)
Bangunan Gudang S-Big					
Blok K1					<u>(657.796.500)</u>
Bangunan dalam pengembangan Aset Tidak Lancar					<u>(34.701.455.246)</u>
Bangunan dalam pengembangan Aset Lancar					<u>31.157.654.224</u>
<u>Entitas Anak; PT Milwater Pratama Mandiri (MPM)</u>					
Persediaan <i>chemical</i> dan obat	56.482.092	338.055.086	341.469.430	-	53.067.748
Persediaan material instalasi	25.808.572	179.613.421	115.655.704	-	89.766.289
Persediaan material listrik dan panel	42.136.364	-	-	-	42.136.364
Total Persediaan Entitas Anak (Aset Lancar)	<u>124.427.028</u>	<u>517.668.507</u>	<u>457.125.134</u>	-	<u>184.970.401</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Berikut ini rincian luas tanah dalam pengembangan untuk Desa Peusar dan Budi Mulya serta Desa Kaduagung, Kecamatan Tigaraksa - Cikupa, Kabupaten Tangerang, sebagai berikut:

	31 Desember 2019 (m²)	31 Desember 2018 (m²)
Persediaan tanah yang tersedia awal (100%)	101.731	257.174
Penambahan tanah dikembangkan (reklass dari tanah belum dikembangkan) Desa Peusar	421.900	-
Saldo tanah dikembangkan siap dijual-akhir	523.631	257.174
Tanah dalam pengembangan tersedia untuk dijual (70%)	366.542	180.022
Tambahan tanah pengembalian gudang	-	3.815
Tanah kasiba dan tanah untuk bangunan yang terjual (Catatan 28)	(57.372)	(112.626)
Total Tanah Dalam Pengembangan Tersedia Untuk Dijual - Akhir	309.170	71.211

Seluruh persediaan untuk tanah dikembangkan (Kavling Siap Bangun / Kasiba) dan Bangunan dalam Pengembangan (Gudang dan Ruko) berada di Desa Peusar serta desa Kaduagung Cikupa Kecamatan Panongan, Kabupaten Tangerang (Kawasan Industri Millenium Cikupa-Tigaraksa).

Rincian luas dan jumlah unit bangunan gudang dan rumah toko (ruko) dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019		31 Desember 2018	
	(dalam m²)	(dalam unit)	(dalam m²)	(dalam unit)
Saldo awal Bangunan Gudang dan Ruko, Rukan dalam pengembangan	39.314	79 unit	41.266	86 unit
Pembangunan Gudang dan Ruko	-	-	3.932	10 unit
Penjualan Bangunan Gudang dan Rukan unit selesai	(6.185)	(15 Unit)	(5.884)	(17 unit)
Saldo Akhir Bangunan Gudang dan Ruko, Rukan Dalam pengembangan	33.129	64 Unit	39.314	79 unit

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PIUTANG LAIN-LAIN

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Piutang karyawan	989.843.679	777.193.679
Piutang lain-lain	14.516.681.565	15.092.258.943
Total Piutang Lain-lain	<u>15.506.525.244</u>	<u>15.869.452.622</u>

Piutang lain - lain terdiri dari piutang karyawan dan pinjaman sementara / kas bon untuk keperluan proyek. Penyelesaian untuk pinjaman karyawan saat pembayaran gaji periode berikutnya, sedangkan untuk pinjaman sementara diselesaikan saat pertanggungjawaban pinjaman tersebut. Piutang lain-lain merupakan pinjaman kepada pihak ketiga.

8. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Uang Muka		
Perolehan bangunan dan renovasi	4.391.110.699	4.836.110.699
Pengurusan SPH dan PPJB tanah	385.319.415	385.319.415
Pembelian kendaraan dan peralatan	220.122.600	201.592.350
Konsultan dan Software IT	89.500.000	-
Asuransi (Prudensial)	32.100.100	-
Peralatan kantor (software tagihan MPM)	84.298.523	84.298.523
Perijinan usaha dan biaya ukur	50.641.026	50.641.026
Lain-lain	-	310.467.750
Sub total	<u>5.253.092.363</u>	<u>5.557.962.013</u>
Biaya Dibayar Dimuka		
Komisi penjualan	690.859.913	642.693.759
Asuransi	249.480.201	217.696.674
Lain-lain	503.230.102	808.735.954
Sub total	<u>1.443.570.216</u>	<u>1.669.126.387</u>
Total Uang Muka dan Biaya Dibayar Dimuka	<u>6.696.662.579</u>	<u>7.227.088.399</u>

Komisi penjualan merupakan komisi penjualan yang belum diakui penjualannya dan masih dalam uang muka penjualan (Catatan 11 dan 20).

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. DANA DIBATASI PENGGUNAANNYA

Akun merupakan rekening giro dan deposito retensi pada:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Rekening Giro		
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	356.479.965	352.349.125
PT Bank Harda Internasional	-	187.150.000
Deposito Retensi		
Deposito Retensi KPG, Bank Artha Graha, Bekasi	154.262.746	154.262.745
Deposito retensi pada Bank Jabar, Banten	116.000.000	116.000.000
PT Bank OCBC NISP Tbk	-	4.295.454.546
Total Dana yang Dibatasi Penggunaannya	<u>626.742.711</u>	<u>5.105.216.416</u>

Deposito retensi pada PT Bank Artha Graha, merupakan retensi atas Kredit Pemilikan Gudang dan Kapling Siap Bangun dari PT Bank Artha Graha KC Bekasi.

Rekening giro *escrow* pada PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten (Bank Jabar Banten), yang dana berasal dari Penjualan Gudang S-Big Blok F5 No. 2 dan Gudang M-Big Blok F4 No. 1 dengan fasilitas Kredit Perolehan Gudang (KPG) dari Bank Jabar Banten, dimana dari jumlah KPG dipotong sebagai Jaminan / Retensi sebesar 20% dari Jumlah KPG dan di-alokasikan masing-masing 10% disetor ke Rekening giro yang dibatasi penggunaannya (*escrow*) dan 10% lagi di depositokan sebagai Deposito retensi dengan tingkat bunga 5% per tahun.

Saldo rekening bank *escrow (security deposit)* pada PT Bank Harda pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp.187.150.000, untuk Jaminan pembayaran cicilan satu bulan atas pencairan fasilitas kredit untuk perolehan pembelian aset / bangunan BSI yang terletak di Jl. Kramat Raya, Jakarta Pusat.

Deposito retensi pada PT OCBC NISP Tbk pada tanggal 31 Desember 2018 sebesar Rp4.295.454.546. merupakan retensi atas penjualan gudang S-Big Blok K2 No 6.

10. TANAH BELUM DIKEMBANGKAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	382.517.952.950	382.517.952.950
Pengurangan - Reklass ke Tanah dikembangkan untuk desa Kaduagung	<u>(24.077.640.000)</u>	<u>-</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. TANAH BELUM DIKEMBANGKAN (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo akhir	358.440.312.950	382.517.952.950
Bagian aset lancar	(94.943.403.000)	(94.943.403.000)
Bagian Aset Tidak Lancar	<u>263.496.909.950</u>	<u>287.574.549.950</u>

Akun ini merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan Perusahaan.

Seluruh tanah tersebut terletak di wilayah Kawasan Industri Millenium - Cikupa Kabupaten Tangerang. Perolehan tanah belum dikembangkan keseluruhan untuk tanah berlokasi Desa Kaduagung, Desa Margasari, Desa Ranca Lyuh, dan Desa Matagara.

Perolehan tanah belum dikembangkan tersebut sebagian sudah AJB dan sebagian masih dalam proses AJB. Status tanah tersebut ada yang bersertifikat dan ada berupa Girik (SPH).

11. UANG MUKA PEMBELIAN TANAH

Akun tersebut merupakan pengeluaran Perusahaan untuk pembebasan tanah mentah (*land bank*) dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
Saldo uang muka tanah - awal	249.028.817.916	196.476.785.774
Penambahan - Pembayaran Uang muka tanah tahun berjalan	71.381.314.325	52.552.032.142
Pelunasan Uang muka tanah dan reklas ke Tanah dikembangkan	(186.872.360.000)	-
Saldo Uang Muka Pembelian Tanah - Akhir	<u>133.537.772.241</u>	<u>249.028.817.916</u>

Uang muka pembelian tanah tersebut, merupakan pembayaran uang muka untuk pembebasan tanah yang terletak masih dalam lingkungan Kawasan Industri Millenium, Kecamatan Cikupa-Tigaraksa, Kabupaten Tangerang. Jumlah pembayaran yang telah dilakukan berkisar 50% - 75% dan masih dalam proses pengalihan kepemilikan dari Penjual (pemilik tanah masyarakat setempat) ke Perusahaan.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP

	Saldo 1 Januari 2019	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2019
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Tanah	-	1.927.306.500	-	1.927.306.500
Bangunan	155.798.100	-	-	155.798.100
Bangunan dan sarana pengelolaan air bersih (<i>Water Treatment Plan</i>)	7.748.182.792	-	-	7.748.182.792
Instalasi saluran pipa air	12.802.391.663	-	-	12.802.391.663
Mesin dan peralatan	1.342.845.084	25.516.800	-	1.368.361.884
Peralatan kantor	4.185.435.700	129.386.864	-	4.314.822.564
Peralatan proyek	525.746.250	-	-	525.746.250
Kendaraan	9.007.004.333	450.466.300	1.884.818.182	7.572.652.451
<u>Aset dalam Pelaksanaan</u>				
Bangunan kantor BSI Kramat Senen	11.642.998.750	520.000.000	-	12.162.998.750
<u>Entitas Anak</u>				
Bangunan dan sarana pengelolaan air bersih (<i>Water Treatment Plan</i>)	2.438.799.000	1.271.466.460	-	3.710.265.460
Total Biaya perolehan	49.849.201.672	4.324.142.924	1.884.818.182	52.288.526.414
Akumulasi Penyusutan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Bangunan	155.798.100	-	-	155.798.100
Bangunan dan sarana pengelolaan air bersih (<i>Water Treatment Plan</i>)	1.851.017.850	462.675.299	-	2.313.693.149
Instalasi saluran pipa air	2.727.303.094	974.787.246	-	3.702.090.340
Mesin dan peralatan	829.585.487	178.730.420	-	1.008.315.907
Peralatan kantor	3.771.117.655	223.704.376	-	3.994.822.032
Peralatan proyek	139.410.494	355.596.172	-	495.006.666
Kendaraan	6.678.153.168	420.000.963	1.472.119.318	5.626.034.812
Total Akumulasi penyusutan	16.152.385.848	2.615.494.476	1.472.119.318	17.295.761.006
Jumlah Tercatat	33.696.815.824			34.992.765.408

	Saldo 1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2018
Biaya Perolehan				
<u>Pemilikan langsung</u>				
Bangunan	155.798.100	-	-	155.798.100
Bangunan dan sarana pengelolaan air bersih (<i>Water Treatment Plan</i>)	7.748.182.792	-	-	7.748.182.792
Instalasi saluran pipa air	12.802.391.663	-	-	12.802.391.663

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

	Saldo 1 Januari 2018	Penambahan	Pengurangan	Saldo 31 Desember 2018
Mesin dan peralatan	1.202.249.358	140.595.726	-	1.342.845.084
Peralatan kantor	4.019.155.100	166.280.600	-	4.185.435.700
Peralatan proyek	475.246.250	50.500.000	-	525.746.250
Kendaraan	9.045.742.969	167.000.000	205.738.636	9.007.004.333
Aset dalam Pelaksanaan				
Bangunan kantor BSI Kramat Senen	11.642.998.750	-	-	11.642.998.750
Entitas Anak				
Bangunan dan sarana pengelolaan air bersih (Water Treatment Plan)	930.066.500	1.508.732.500	-	2.438.799.000
Total Biaya perolehan	<u>48.021.831.482</u>	<u>2.033.108.826</u>	<u>205.738.636</u>	<u>49.849.201.672</u>
Akumulasi Penyusutan				
Pemilikan langsung				
Bangunan	140.218.291	15.579.809	-	155.798.100
Bangunan dan sarana pengelolaan air bersih (Water Treatment Plan)	1.454.540.958	396.476.892	-	1.851.017.850
Instalasi saluran pipa air	1.830.621.714	896.681.380	-	2.727.303.094
Mesin dan peralatan	660.587.521	168.997.966	-	829.585.487
Peralatan kantor	3.487.121.629	283.996.026	-	3.771.117.655
Peralatan proyek	78.649.245	60.761.249	-	139.410.494
Kendaraan	5.877.636.599	995.539.651	195.023.082	6.678.153.168
Total Akumulasi penyusutan	<u>13.529.375.958</u>	<u>2.818.032.972</u>	<u>195.023.082</u>	<u>16.152.385.848</u>
Jumlah Tercatat	<u>34.492.455.524</u>			<u>33.696.815.824</u>

Penambahan asset tanah sebesar Rp1.927.306.500 pada tahun 2019 merupakan reklasifikasi dari Persediaan (Catatan 6) sehubungan dengan PT Milwater Pratama Mandiri (MPM) membeli Tanah Kapling Siap Bangun (KSB) di Kawasan Industri Millenium - Cikupa seluas 2.595 M² Blok A23 No.10 dari Perusahaan.

Seluruh kendaraan telah diasuransikan pada pihak ketiga PT Asuransi Graha Sinar Perkasa, PT Asuransi Raksa Pratama, PT Multi Sukses Cemerlang, PT Asuransi Mitra Maparya dan PT Asuransi Reliance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar Rp7.235.950.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah pertanggungan cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang terjadi.

Aset tetap berupa kendaraan digunakan atas jaminan atas pinjaman (Catatan 22).

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Rincian nilai alokasi penyusutan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Beban pokok penjualan	1.657.942.965	1.520.222.002
Beban umum dan administrasi	957.551.511	1.297.810.971
Total Alokasi Penyusutan	<u>2.615.494.476</u>	<u>2.818.032.973</u>

Rincian rekonsiliasi atas penjualan/pengurangan aset tetap adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Jumlah tercatat	412.698.864	10.715.554
Nilai atas penjualan aset tetap	662.187.500	50.000.000
Keuntungan Penjualan Aset Tetap	<u>249.488.636</u>	<u>39.284.446</u>

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai asset tetap Grup.

13. HAK PENGGUNAAN BANGUNAN

	<u>Saldo</u> <u>1 Januari 2019</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo</u> <u>31 Desember 2019</u>
Biaya Perolehan				
Bangunan kantor	6.122.368.815	-	-	6.122.368.815
Akumulasi Amortisasi				
Bangunan kantor	2.334.971.127	320.182.205	-	2.655.153.332
Jumlah Tercatat	<u>3.787.397.688</u>			<u>3.467.215.483</u>
	<u>Saldo</u> <u>1 Januari 2018</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo</u> <u>31 Desember 2018</u>
Biaya Perolehan				
Bangunan kantor	6.122.368.815	-	-	6.122.368.815
Akumulasi Amortisasi				
Bangunan kantor	2.014.788.922	320.182.205	-	2.334.971.127
Jumlah Tercatat	<u>4.107.579.893</u>			<u>3.787.397.688</u>

Hak penguasaan bangunan kantor merupakan Hak untuk Melakukan Pengelolaan (HMP) berdasarkan Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Bangunan dan Fasilitas Penunjang (BOT) antara Perusahaan dengan Ny. Henny Halim (Catatan 34).

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Akun ini, terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
Uang jaminan (<i>security deposit</i>)	2.573.093.000	2.523.093.000
Perangkat lunak	60.800.000	121.600.000
Entitas Anak		
Biaya perijinan dan pra-operasional	694.840.000	694.840.000
Total Aset Tidak Lancar Lainnya	<u>3.328.733.000</u>	<u>3.339.533.000</u>

Uang jaminan termasuk jaminan (*security deposit*) yang dibayarkan kepada sub-kontraktor untuk pembangunan Jembatan di Kawasan Industri Millenium sebesar Rp2.500.000.000 (Catatan 6).

Untuk aset tidak lancar lainnya Akun Perangkat lunak (*Software*) untuk Program Akunting dengan nilai pembayaran sebesar Rp304.000.000, dan program tersebut baru jalan dalam tahun 2016 dan mulai Januari 2016 di amortisasi selama 5 tahun dengan metode garis lurus (*straight line method*). Beban amortisasi selama tahun 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp60.800.000.

15. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
PT Setia Pratama Konindo	405.105.502	405.105.502
PT Benteng Cipta Laksana	1.350.074.974	-
Suherman Mihardja, SH. MH.	1.095.340.000	1.095.340.000
PT Nindo Global Nusantara	570.782.562	-
PT Beng Hiang Sentosa	554.525.360	-
PT Tirta Interior	230.935.000	230.935.000
PT Bina Infrastruktur Nusantara	172.275.840	-
Lain-lain (dibawah Rp100 juta)	665.968.728	3.335.323.527
Sub total	5.094.166.648	5.351.937.710
Entitas Anak - Pihak berelasi		
PT Setia Konindo Pratama	1.043.388.953	309.550.853
Total Utang Usaha	<u>6.137.555.601</u>	<u>5.661.488.563</u>

Utang usaha merupakan utang kepada subkontraktor dan pemasok atas pembangunan sarana jalan dan saluran serta pembangunan gudang dan ruko.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG USAHA (Lanjutan)

Utang kepada Tn. Suherman Mihardja, SH.,Mh., merupakan utang atas pembelian / pembesian Tanah untuk desa Peusar, desa Kaduagung dan desa Margasari seluas 61,66 Ha yang terletak di desa Peusar, desa Kaduagung dan desa Margasari

Seluruh utang usaha di denominasikan dalam Rupiah.

Rincian utang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Belum jatuh tempo	2.329.730.702	2.023.040.194
Sudah jatuh tempo:		
1 hari sampai dengan 30 hari	1.559.413.150	1.392.017.210
31 hari sampai dengan 60 hari	821.082.600	819.102.010
61 hari sampai dengan 90 hari	1.427.329.149	1.427.329.149
Total Utang Usaha	6.137.555.601	5.661.488.563

16. UTANG LAIN - LAIN

Akun Ini terdiri dari:

	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Titipan untuk pemesanan (<i>booking fee</i>)	72.309.816.558	73.544.558.260
Tn. Zhao Chun Hui	183.000.000	183.000.000
PT Tiga Delapan Sentosa	58.036.364	58.036.364
Lain-lain	2.310.197.184	1.007.086.106
Total	74.861.050.106	74.792.680.730
Bagian jangka pendek	(22.794.992.251)	(21.225.830.564)
Bagian Jangka Panjang	52.066.057.855	53.566.850.166

Utang lain-lain jangka panjang terdiri dari dana titipan yang diterima dari pelanggan yang sampai dengan tanggal laporan keuangan belum dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (Surat Konfirmasi Pembelian). Setelah pengikatan Jual-Beli antara pihak Perusahaan dan Pelanggan / Tenant, maka pihak pembeli berkewajiban membayarkan uang muka kepada Perusahaan sebesar 30% dari harga jual, dan uang titipan sebagai *booking fee* dialihkan sebagai pembayaran sebagian uang muka penjualan, Uang titipan untuk pemesanan (*booking fee*) ini dapat dibatalkan (dikembalikan) jika tidak sesuai kesepakatan Jual-Beli dari salah satu Pihak pembeli dan penjual.

Seluruh utang lain-lain didenominasikan dalam Rupiah dan merupakan utang kepada pihak ketiga.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. UANG JAMINAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
Jaminan subkontraktor Kawasan Industri Millennium	307.051.000	335.056.000
PT ARS Asia	13.000.000	13.000.000
PT Sriwijaya Sukses Sejahtera	10.000.000	10.000.000
PT Pilar Teguh Utama	2.200.000	2.200.000
Lain-lain	45.250.000	45.250.000
Sub total	<u>377.501.000</u>	<u>405.506.000</u>
Entitas Anak (PT MPM)		
Jaminan pelanggan penyambungan pipa air	881.500.000	802.000.000
Jaminan kontraktor	5.345.700	5.345.700
Sub total	<u>886.845.700</u>	<u>807.345.700</u>
Total Uang Jaminan	<u><u>1.264.346.700</u></u>	<u><u>1.212.851.700</u></u>

Uang jaminan (*security deposit*) merupakan jaminan dari subkontraktor tenant / pelanggan yang menempati Kawasan Industri Millenium yang sedang membangun jika ada kerusakan sarana dan jalan dari pelaksanaan pekerjaan sub-kontraktor tersebut.

18. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
Pajak Penghasilan - Final atas		
Pengalihan hak tanah dan bangunan (PHATB)	7.184.848.114	7.591.793.283
Pajak Penghasilan - pasal 21	4.961.656	47.953.740
Total Pajak Dibayar Dimuka	<u><u>7.190.009.770</u></u>	<u><u>7.639.747.023</u></u>

Pajak penghasilan final atas PHATB merupakan pembayaran / setoran pajak final PHATB dari penerimaan uang muka penjualan dari pelanggan / tenant yang belum diakui Perusahaan sebagai pendapatan tahun berjalan.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN *(Lanjutan)*

b. Utang Pajak

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pajak Penghasilan pasal 4 (2)	418.688.690	258.050.200
Pajak Penghasilan pasal 21	342.407.133	437.983.976
Pajak Penghasilan pasal 23	879.058	795.132
Pajak Penghasilan pasal 25	765.748.981	1.021.922.442
Pajak Penghasilan pasal 29	758.865.998	288.625.678
Pajak Pertambahan Nilai	2.186.990.577	4.241.044.970
Total Utang Pajak	<u>4.473.580.437</u>	<u>6.248.422.398</u>

c. Beban Pajak Penghasilan

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Final	(2.993.289.283)	(5.482.074.587)
Kini	(3.200.113.752)	(2.640.560.210)
Total Beban Pajak Penghasilan	<u>(6.193.403.035)</u>	<u>(8.122.634.797)</u>

- d.** Rekonsiliasi antara laba konsolidasian sebelum taksiran beban pajak penghasilan dengan taksiran laba kena pajak untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	29.394.923.243	58.369.754.070
Bagian laba entitas anak	(3.273.160.404)	(3.439.661.617)
Taksiran laba Perusahaan sebelum beban pajak atas penghasilan	26.121.762.840	54.930.092.453
Laba Perusahaan atas penghasilan yang dikenakan pajak final	(18.966.474.577)	(48.522.042.561)
Taksiran laba Perusahaan sebelum beban pajak penghasilan	<u>7.155.288.262</u>	<u>6.408.049.892</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Koreksi Fiskal		
<u>Beda tetap</u>		
Beban imbalan pasca kerja	139.566.108	76.126.319
Beban pajak	115.824.796	92.375.892
Sumbangan	58.789.931	26.385.343
Beban jamuan	148.400.070	109.305.626
Beban lain-lain	48.817.933	39.404.920
Total Koreksi Fiskal Non Final	<u>511.398.838</u>	<u>343.598.100</u>
Taksiran penghasilan kena pajak non final	<u>7.666.687.101</u>	<u>6.751.647.992</u>
Taksiran beban pajak penghasilan non final	<u>1.916.671.750</u>	<u>1.687.912.000</u>
Kredit Pajak Non Final		
Pajak Penghasilan pasal 25	(1.567.770.384)	(1.358.642.490)
Pajak Penghasilan pasal 23	(57.040.747)	(40.643.832)
Total Kredit Pajak Non Final	<u>(1.624.811.131)</u>	<u>(1.399.286.322)</u>
Taksiran Utang Pajak Penghasilan Non Final	<u>291.860.619</u>	<u>288.625.678</u>
Pendapatan properti atas penghasilan kena pajak final	115.839.071.262	186.908.901.248
Pendapatan lain atas Pengalihan hak atas tanah	-	-
Taksiran beban pajak penghasilan final PHATB	2.993.289.283	5.482.074.587
Kredit Pajak Penghasilan final: Setoran Pajak Penghasilan final atas PHATB	<u>(2.698.498.434)</u>	<u>(5.379.512.087)</u>
Total Utang Pajak Penghasilan Final PHATB	<u>294.790.849</u>	<u>102.562.500</u>
Beban pajak penghasilan non final - Perusahaan	(1.916.671.750)	(1.687.912.000)
Beban pajak penghasilan - Entitas anak	<u>(1.283.442.002)</u>	<u>(952.648.210)</u>
Total Beban Pajak Penghasilan Non Final	<u>(3.200.113.752)</u>	<u>(2.640.560.210)</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN (Lanjutan)

Peraturan perpajakan

Pada bulan September 2008, Undang-Undang No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan direvisi melalui penerbitan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008. Undang - Undang revisi tersebut berlaku efektif tanggal 1 Januari 2009, mengatur perubahan tarif pajak penghasilan badan non-final, dengan tarif tunggal sebesar 25% untuk tahun 2010 dan seterusnya.

Pada bulan September 2016, Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 (PP No. 71/2008) tentang "Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan", direvisi melalui penerbitan Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016, pembayaran pajak penghasilan bersifat final sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana dikenakan pajak penghasilan sebesar 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan.

19. BEBAN MASIH HARUS DIBAYAR

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tunjangan prestasi, bonus dan komisi penjualan	10.973.248.297	10.560.199.297
Jamsostek	334.960	34.446.618
Lain-lain	-	5.754.263
Total Biaya Masih Harus Dibayar	<u>10.973.583.257</u>	<u>10.600.400.178</u>

Akun saldo utang atas Tunjangan prestasi, Komisi dan bonus penjualan yang belum dibayar untuk periode/tahun yang berakhir 31 Desember 2019 dan 2018 diatas merupakan utang atas bonus / komisi penjualan yang belum dibayarkan tersebut atas penjualan sampai berakhirnya periode Laporan keuangan.

20. UANG MUKA PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Uang muka penjualan Kasiba	187.129.131.134	164.282.148.892
Uang muka penjualan Gudang dan Rumah toko	47.589.764.250	75.152.143.097
Total	234.718.895.384	239.434.291.989
Bagian jangka pendek	(149.693.280.384)	(71.407.175.001)
Bagian Jangka Panjang	<u>85.025.615.000</u>	<u>168.027.116.988</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. UANG MUKA PENJUALAN (Lanjutan)

Akun ini merupakan uang muka penjualan Kasiba dan Bangunan gudang dari pelanggan yang sampai tanggal laporan keuangan proses penjualan yang belum selesai tetapi atas penerimaan uang muka penjualan telah disetorkan untuk Pajak final PHATB, Berikut ini persentase jumlah uang muka penjualan yang telah diterima dari harga jual, sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<u>Kasiba</u>		
100%	89.232.195.455	89.023.200.000
50% - 99%	90.359.567.679	63.402.577.107
20% - 49%	7.537.368.000	11.856.371.784
< 20%	-	-
<u>Bangunan - gudang dan rumah toko</u>		
100%	26.028.872.249	18.946.800.000
50% - 99%	19.264.551.773	53.282.294.278
20% - 49%	2.296.340.228	2.540.498.820
< 20%	-	382.550.000
Total	<u>234.718.895.384</u>	<u>239.434.291.989</u>

Kriteria pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh (*full accrual method*), pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode uang muka sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi. Pendapatan dari penjualan real-estat diakui secara penuh bila seluruh syarat telah terpenuhi.

21. UTANG PEMBIAYAAN

Akun ini merupakan utang cicilan kendaraan kepada:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Perusahaan		
PT Maybank Finance	296.146.000	-
PT Dipo Star Finance	21.133.502	105.667.500
PT Indomobil Prima Niaga	-	6.871.300
Entitas Anak		
PT Mandiri Tunas Finance	40.032.300	83.703.900
Total	<u>357.311.802</u>	<u>196.242.700</u>
Bunga belum jatuh tempo	<u>(30.369.960)</u>	<u>(15.496.581)</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. UTANG PEMBIAYAAN (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Nilai kini pembiayaan	326.941.842	180.746.119
Bagian utang jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(176.175.632)</u>	<u>(121.723.561)</u>
Bagian Jangka Panjang	<u>150.766.210</u>	<u>59.022.558</u>

Utang pembiayaan ini dijamin dengan aset yang dibiayai.

22. UTANG BANK

Akun ini merupakan fasilitas kredit dari:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Utang Bank Jangka Pendek		
<u>PT Bank Capital Indonesia Tbk</u>		
Pinjaman Fasilitas Kredit Aksep - I	12.500.000.000	12.500.000.000
Tambahan Fasilitas Kredit Aksep - II	25.000.000.000	25.000.000.000
Tambahan Fasilitas Kredit Aksep - III	50.000.000.000	50.000.000.000
Pinjaman Rekening Koran (PRK)	410.445.451	-
Total Utang Bank Jangka Pendek	<u>87.910.445.451</u>	<u>87.500.000.000</u>
Utang Bank Jangka Panjang		
<u>PT Bank Harda Internasional</u>		
Fasilitas Kredit Angsuran (PDA)	908.545.815	3.017.603.264
Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	<u>(908.545.815)</u>	<u>(1.500.000.000)</u>
Bagian Jangka Panjang	<u>-</u>	<u>1.517.603.264</u>

PT Bank Capital Indonesia Tbk

Berdasarkan Perpanjangan Fasilitas kredit dengan PT Bank Capital Indonesia Tbk pada tahun 2016 syarat-syarat dan ketentuan fasilitas adalah sebagai berikut:

Fasilitas Kredit	: Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan Plafon Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
Tambahan Fasilitas Kredit	: Pinjaman Aksep I sebesar Rp12.500.000.000 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah)
Tambahan Fasilitas Kredit II	: Pinjaman Aksep II sebesar Rp25.000.000.000 (dua puluh lima miliar rupiah)

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. UTANG BANK (Lanjutan)

Tambahan Fasilitas Kredit III	:	Pinjaman Aksep II sebesar Rp50.000.000.000 (lima puluh miliar rupiah)
Tingkat Suku Bunga	:	16% p.a (<i>floating</i>)
Provisi dan biaya administrasi	:	1% p.a, dan Rp 5.000.000,-/fasilitas
Jangka waktu fasilitas	:	1 (satu) tahun, terhitung 19 Januari 2016 sampai 19 Januari 2017.

Berdasarkan Permohonan Perpanjangan Fasilitas kredit yang diajukan Perusahaan tanggal 27 Juni 2016, dan Persetujuan dari PT Bank Capital Indonesia, Tbk., dengan Surat Persetujuan adendum 12 Perjanjian Pemberian fasilitas Perbankan No. 084/ADD/2016 tanggal 31 Maret 2016, dan dalam Perjanjian Adendum ke-12 Penegasan kembali terhadap Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Perbankan, Adendum 1 s/d 11, selanjutnya secara bersama akan disebut "Perjanjian".

Jaminan / Agunan Kredit

- i. Tanah dan Bangunan (LT 176m² / LB 346m²) SHGB No.7560/Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (berakhir hak tanggal 18 Maret 2027) Pemegang hak a/n Lim Victory Halim, terletak di Jl. Walet Indah V Blok O-6 No.9, Pantai Indah Kapuk, Jakarta Utara, dan Sertifikat telah dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.190/2011 tanggal 28 Oktober 2011 dan No.33/2014 tanggal 23 Juli 2014 telah di daftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara,
- ii. Tanah dan Bangunan Kantor (LT 309m² / LB 1.236m²) terletak di Jl. Kramat Raya No.3 dan 6, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dengan Sertifikat SHGB No.603, 605/Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, Pemegang hak a/n. PT Millenium Danatama Sekuritas, dan berakhirnya hak keduanya tanggal 20 Desember 2015, dan Sertifikat telah dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.62/2007 tanggal 15 Juni 2007 dan No.77/2014 tanggal 23 Juli 2014 telah di daftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Pusat,
- iii. Tanah dan Bangunan (LT 226m² / LB 600m²) di Jl. Kramat I No. 1 Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dengan Sertifikat SHM No. 427/Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, Pemegang hak a/n. Henny Halim, dan Sertikat tersebut telah dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.23/2009 tanggal 10 Juli 2009 dan telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Pusat,
- iv. Tanah dan Bangunan (LT 261 m² / LB 200 m²) di Jl. Mustika Raya Blok S Kav. 420 No. 10, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogajung, Jakarta Timur, dengan Sertifikat SHM No. 1541/Rawamangun, Kecamatan Pulo gajung, Jakarta Timur, Pemegang hak a/n. Josefita Fietje Sumaraw, dan Sertikat tersebut telah dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.2/2009 tanggal 7 Agustus 2009 dan telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur.
- v. Tanah kosong seluas 83.673 m² SHGB No.1451/Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kab. Bogor-Jawa Barat, Pemegang hak a/n PT Sapadausaha Gemilang Indah, berakhirnya hak tanggal 4 Juni 2042, dan Sertifikat telah dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.62/2013 tanggal 12 November 2013 dan No.139/2014 tanggal 23 Juli 2014 telah di daftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor,

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

22. UTANG BANK (*Lanjutan*)

PT Bank Harda International

Perusahaan telah mendapatkan fasilitas kredit / pinjaman dari PT Bank Harda Internasional. Sesuai Perjanjian No. 013/OL-Krd/BHI-KGD/III-2015 tanggal 27 Maret 2015, dengan fasilitas sebagai berikut:

Jenis Fasilitas	: Pinjaman Dengan Angsuran (PDA)
Plafond	: Rp8.000.000.000 (delapan milyar rupiah)
Bunga	: 14% per tahun
Provisi	: 0,1% flat
Jangka Waktu	: 60 bulan

Jaminan

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 798/Kwitang, terletak di Jalan Kramat Raya No. 8, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, Luas 110m² atas Nama Yayasan "BINA SARANA INFORMATIKA" Berkedudukan di Jakarta.

Sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 799/Kwitang, terletak di Jalan Keramat Raya No. 8A, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, Luas 108m² atas Nama Yayasan "BINA SARANA INFORMATIKA" Berkedudukan di Jakarta.

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Grup telah menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk seluruh karyawan tetap, serta uang penghargaan masa kerja dan ganti kerugian dalam hal terjadi pemutusan hubungan kerja. Perhitungan dilakukan berdasarkan Undang-undang Tenaga Kerja No. 13 tahun 2003 tanggal 25 Maret 2003. Tidak ada pendanaan khusus yang disisihkan sehubungan dengan imbalan pasti pasca-kerja tersebut.

Jumlah imbalan kerja Grup yang diakui pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing dihitung oleh PT Konsul Penata Manfaat Sejahtera dan PT Prima Bhaksana Lestari, aktuaris independen, dengan menggunakan metode *projected unit credit* dalam laporannya masing-masing tanggal 14 Maret 2019 dan 29 Maret 2018 dengan menggunakan asumsi-asumsi sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tingkat diskonto	8,10%	8,80%
Tingkat kenaikan gaji	4,00%	4,00%
Usia pensiun	55 Tahun	55 Tahun
Tabel mortalita	TMI 2011	TMI 2011
Metode perhitungan aktuarial	<i>Projected Unit Credit</i>	<i>Projected Unit Credit</i>

Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, yang berhak atas imbalan kerja tersebut masing-masing sebanyak 194 dan 181 karyawan.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Analisa Liabilitas Imbalan kerja yang diakui dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Nilai kini liabilitas imbalan pasti	10.757.602.172	9.235.524.605
Nilai wajar aset program	(2.662.354.954)	(1.913.754.954)
Total	<u>8.095.247.218</u>	<u>7.321.769.651</u>

Mutasi liabilitas imbalan kerja adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	7.321.769.651	6.249.628.283
Beban tahun berjalan	2.593.682.853	1.658.676.385
Pembayaran tahun berjalan	(241.421.000)	(8.200.000)
Kontribusi	(780.700.000)	(632.000.000)
Penghasilan komprehensif lain	36.008.959	53.664.983
Saldo Akhir	<u>8.929.340.463</u>	<u>7.321.769.651</u>

Rincian beban imbalan kerja yang diakui di laba rugi adalah:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Biaya jasa lalu	650.793.234	-
Biaya jasa kini	1.066.385.717	940.611.149
Biaya bunga	876.503.902	718.065.236
Total	<u>2.593.682.853</u>	<u>1.658.676.385</u>

Pengukuran kembali liabilitas imbalan kerja yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Kerugian Aktuarial Karena Penyesuaian Pengalaman	<u>897.166.765</u>	<u>926.123.736</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Sensitivitas dari kewajiban imbalan pasti terhadap perubahan asumsi aktuarial utama adalah sebagai berikut:

	Perubahan Asumsi	Dampak Perubahan Asumsi	
		Kenaikan	Penurunan
31 Desember 2019			
Tingkat diskonto	1,00%	(909.196.300)	1.005.987.219
Tingkat kenaikan gaji	1,00%	1.008.026.925	(906.868.044)
31 Desember 2018			
Tingkat diskonto	1,00%	(8.806.537.759)	9.746.062.185
Tingkat kenaikan gaji	1,00%	9.790.309.248	(8.766.064.853)

24. MODAL SAHAM

Komposisi Pemegang Saham Perusahaan berdasarkan catatan dari Biro Administrasi Efek PT Adimitra Jasa Kopora pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Lembar Saham	Persentase Kepemilikan	Total
PT Bumi Citra Investindo	327.284.100	22,89%	32.728.410.000
Masyarakat (dibawah 5%)	1.102.631.425	77,11%	110.263.142.500
Total	1.429.915.525	100,00%	142.991.552.500

Komposisi Pemegang Saham Perusahaan berdasarkan catatan dari Biro Administrasi Efek PT Adimitra Jasa Kopora pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Total Saham	Persentase Pemilikan	Total (Rupiah)
PT Bumi Citra Investindo	326.710.000	22,85%	32.671.000.000
Masyarakat (dibawah 5%)	1.103.205.525	77,15%	110.320.552.500
Total	1.429.915.525	100,00%	142.991.552.500

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Agio saham penawaran saham perdana	5.000.000.000	5.000.000.000
Agio saham pelaksanaan - Waran Seri I	2.299.155.250	2.299.155.250
Tambahan modal di setor (Pengampunan Pajak)	448.900.000	448.900.000
	<u>7.748.055.250</u>	<u>7.748.055.250</u>
Dikurangi: biaya emisi pelaksanaan penawaran saham perdana	<u>(2.459.048.733)</u>	<u>(2.459.048.733)</u>
Total	<u>5.289.006.517</u>	<u>5.289.006.517</u>

26. LABA PER SAHAM

Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar dan dilusian:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	22.126.695.013	49.108.866.021
Jumlah rata-rata tertimbang saham beredar	<u>1.429.915.525</u>	<u>1.429.915.525</u>
Laba Neto per Saham - dasar dan dilusian	<u>15,47</u>	<u>34,34</u>

27. PENDAPATAN NETO

Akun ini terdiri dari:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Perusahaan		
<u>Pihak ketiga</u>		
Tanah (Kavling siap bangun)	57.045.045.455	137.415.812.050
Bangunan (Gudang dan Ruko)	<u>58.794.025.807</u>	<u>49.493.089.198</u>
Total Pendapatan (Penjualan) Perusahaan	<u>115.839.071.262</u>	<u>186.908.901.248</u>
Entitas Anak (PT Milwater Pratama Mandiri)		
Pendapatan pemakaian air pelanggan	14.734.381.453	13.336.463.133
Pendapatan pemasangan instalasi	174.668.995	112.195.655
Pendapatan pemeliharaan <i>water meter</i>	<u>350.476.000</u>	<u>317.450.000</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. PENDAPATAN NETO (Lanjutan)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total Pendapatan Entitas Anak	15.259.526.448	13.766.108.788
Dikurangi: potongan kebocoran	(4.198.133)	(16.490.535)
Pendapatan Entitas Anak - Neto	15.255.328.315	13.749.618.253
Pendapatan Neto	<u>131.094.399.577</u>	<u>200.658.519.501</u>

Rincian unit (luas) penjualan / Kasiba dan ruko (Catatan 6) adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Unit / Kavling</u>	<u>Luas Tanah dan Bangunan (m²)</u>	<u>Unit / Kavling</u>	<u>Luas Tanah dan Bangunan (m²)</u>
<u>Tanah</u>				
Luas tanah	5 Kavling	46.088	15 kavling	101.102
<u>Bangunan (gudang, rumah toko)</u>				
Luas tanah bangunan	15 Unit	11.284	17 unit	11.524
Luas bangunan gudang dan ruko		6.185		5.884

28. BEBAN POKOK PENJUALAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Perusahaan		
Tanah (Kavling siap bangun)	39.600.141.800	69.142.397.350
Bangunan (Gudang dan ruko)	21.011.742.116	15.549.143.529
Total Beban Pokok Penjualan Perusahaan	<u>60.611.883.916</u>	<u>84.691.540.879</u>
Entitas Anak		
<u>Beban bahan langsung</u>		
Pemakaian material	663.546.984	457.125.134
<u>Beban tidak langsung lainnya</u>		
Beban penyusutan aset tetap	1.657.942.965	1.520.222.002
Biaya perbaikan dan pemeliharaan		
Pipa instalasi, tangki dan mesin	2.578.783.797	3.424.052.173
Beban retribusi air sungai	284.187.700	289.681.400

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. BEBAN POKOK PENJUALAN *(Lanjutan)*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alat berat	9.900.000	-
Pemasangan instalasi pipa air pelanggan	2.329.000	-
Ongkos Kirim	121.000	-
Total Beban Pokok Penjualan Entitas Anak	<u>5.196.811.446</u>	<u>5.691.080.709</u>
Total Beban Pokok Penjualan	<u>65.808.695.362</u>	<u>90.382.621.588</u>

29. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beban Pemasaran		
Promosi dan iklan	188.644.037	313.287.674
Komisi Insentif	430.833.846	-
Total Beban Pemasaran	<u>619.477.883</u>	<u>313.287.674</u>
Beban Umum dan Administrasi		
Beban gaji	26.153.643.187	26.318.881.292
Beban imbalan kerja (Catatan 23)	2.593.682.853	1.658.676.385
Representasi dan jamuan	2.074.138.799	2.408.012.867
Perijinan dan biaya pajak	1.970.577.744	1.655.669.032
Kebersihan dan keamanan	1.600.706.517	1.293.123.361
Listrik	1.359.581.489	1.352.358.121
Sumbangan	1.196.888.000	1.059.562.552
Beban penyusutan	957.551.511	1.297.810.971
Beban perbaikan dan pemeliharaan	846.686.783	604.239.733
Biaya keperluan dapur	642.783.271	352.853.782
Jasa profesional	626.805.828	533.063.000
Perjalanan dinas dan transpor	625.358.203	555.460.446
Perlengkapan kantor (ATK dan cetakan)	381.298.479	319.179.880
BPJS Ketenagakerjaan	361.294.780	328.001.744
Amortisasi perijinan dan biaya pra-operasional	320.182.205	380.982.205
Internet, web	245.539.100	213.152.211
Fotocopy dan cetak	174.504.650	271.851.045
Telephone / Komunikasi	142.910.732	141.300.869

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. BEBAN USAHA (Lanjutan)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Biaya operasional proyek (lapangan)	122.777.000	590.215.306
Asuransi	107.357.699	104.892.952
Lain-lain (dibawah Rp100.000.000)	1.054.336.374	1.085.403.167
Sub total	<u>6.706.171.476</u>	<u>6.565.999.507</u>
Total Beban Umum dan Administrasi	<u>43.558.605.203</u>	<u>42.524.690.922</u>
Total Beban Usaha	<u>44.178.083.086</u>	<u>42.837.978.596</u>

30. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Penghasilan Lain-lain		
Jasa pemeliharaan	9.863.281.978	8.645.614.447
Penghasilan dari denda terlambat bayar	249.497.123	174.785.570
Laba atas penjualan aset tetap	249.488.636	39.284.446
Bunga deposito	153.749.855	341.777.567
Jasa giro	54.549.789	63.213.149
Penghasilan dari pemasangan line telepon	40.500.000	88.839.000
Penghasilan dari administrasi penyambungan instalasi	17.860.000	26.702.000
Lain-lain	184.626.502	227.740.326
Total Penghasilan Lain-lain	<u>10.813.553.883</u>	<u>9.607.956.506</u>
Beban Keuangan		
Bunga pinjaman Bank Capital	(1.165.498.537)	(16.761.254.290)
Beban bunga Bank Harda	(350.381.565)	(508.451.442)
Provisi pinjaman bank	(880.000.000)	(500.000.000)
Biaya administrasi bank	(27.103.484)	(40.171.183)
Bunga utang pembiayaan	(34.695.723)	(27.522.195)
Total Beban Keuangan	<u>(2.457.679.309)</u>	<u>(17.837.399.110)</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

30. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN (Lanjutan)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beban Lain-lain		
Asuransi kredit	(20.000.000)	(383.938.260)
Beban SKP pajak	-	(447.020.695)
Beban denda keterlambatan	-	(4.148.966)
Lain-lain	(48.572.459)	(3.614.722)
Total Beban Lain-lain	<u>(68.572.459)</u>	<u>(838.722.643)</u>
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Neto	<u>8.287.302.114</u>	<u>(9.068.165.247)</u>

31. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Transaksi dengan pihak berelasi:

	<u>Hubungan Berelasi</u>	<u>Jenis Transaksi Berelasi</u>	<u>Total Transaksi (Rp)</u>
31 Desember 2019			
Aset			
<u>Bank</u>			
PT BPR Danatama Indonesia	Perusahaan Afiliasi	Rekening Giro bank	168.949.135
Entitas anak MPM;			
PT BPR Danatama Indonesia	Perusahaan Afiliasi	Rekening Giro bank	47.031.319
Total			<u>215.980.454</u>
Persentase terhadap total aset konsolidasian			<u>0,0249%</u>
Piutang pihak berelasi			
<u>Perusahaan</u>			
PT Bumi Citra Investindo	Pemegang saham	Piutang bunga pinjaman	385.203.899
Ibu Anni Halim	Direktur Utama	Piutang pinjaman	604.070.000
Bp. Edward Halim		Piutang pinjaman	300.000.000
<u>Entitas anak</u>			
Entitas anak (PT MP) -			
Tn Rudy Wijaya	Perusahaan Afiliasi	Sisa tambahan setoran modal	1.995.000.000
Total			<u>3.284.273.899</u>
Persentase terhadap total aset konsolidasian			<u>0,379%</u>
Utang pihak berelasi			
<u>PT Setia Pratama Konindo</u>			
Utang usaha (entitas anak MPM)	Perusahaan Afiliasi	Utang Usaha	1.043.388.953
PT Setia Pratama Konindo			
(Entitas anak MPM)	Perusahaan Afiliasi	Pinjaman untuk modal kerja	3.013.829.386
Total			<u>4.057.218.339</u>
Persentase terhadap total Liabilitas konsolidasian			<u>0,936%</u>

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK HUBUNGAN BERELASI (Lanjutan)

	<u>Hubungan Berelasi</u>	<u>Jenis Transaksi Berelasi</u>	<u>Total Transaksi (Rp)</u>
31 Desember 2018			
Aset			
Bank			
PT BPR Danatama Indonesia	Perusahaan Afiliasi	Rekening Giro bank	165.158.483
Entitas anak MPM;			
PT BPR Danatama Indonesia	Perusahaan Afiliasi	Rekening Giro bank	45.810.833
Total			210.969.316
Persentase terhadap total aset konsolidasian			0,0248%
Piutang pihak berelasi			
Perusahaan			
PT Bumi Citra Investindo	Pemegang saham	Piutang bunga pinjaman	385.203.899
Ibu Ani Halim	Direktur Utama	Piutang pinjaman	454.070.000
Entitas anak			
Entitas anak (PT MP dan MPM) -			
PT Setia Pratama Konindo (MPM)	Perusahaan Afiliasi	Piutang pinjaman	435.624.144
Tn Rudy Wijaya (MP)	Perusahaan Afiliasi	Sisa tambahan setoran modal	1.995.000.000
Total			3.269.898.043
Persentase terhadap total aset konsolidasian			0,385%
Utang pihak berelasi			
PT Setia Pratama Konindo			
Utang usaha (entitas anak MPM)	Perusahaan Afiliasi	Utang Usaha	309.550.853
PT Setia Pratama Konindo (Entitas anak MPM)	Pemegang saham	Pinjaman untuk modal kerja	3.449.453.530
Total			3.759.004.383
Persentase terhadap total Liabilitas konsolidasian			0,855%

Utang Entitas anak dari PT Milwater Pratama Mandiri (MPM) pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, merupakan pinjaman atas tambahan modal kerja dari pemegang saham, atas pinjaman tersebut tidak dikenakan bunga pinjaman dan utang tersebut akan dikonversi sebagai penambahan modal saham.

32. INFORMASI SEGMENT USAHA

Untuk tujuan pelaporan manajemen, saat ini Perusahaan dalam bidang usaha "Properti Industri Real-estat" dan Entitas Anak PT Milwater Pratama Mandiri bidang usaha "Pengelolaan Air-bersih" di Kawasan Industri Millenium-Cikupa, dan PT Millenium Power serta PT Citra Permai Pesona bidang usaha "Properti Industri Real-estat", Entitas anak PT Millenium Power dan PT Citra Permai Pesona sampai tanggal laporan keuangan konsolidasian belum menjalankan usaha komersil. Divisi-divisi tersebut menjadi dasar pelaporan Informasi segmen primer Perusahaan dan Entitas Anak

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. INFORMASI SEGMENT USAHA (Lanjutan)

	31 Desember 2018			Eliminasi	Konsolidasian
	PT BCP Perusahaan Properti Industri	PT MPM Pengelolaan Air bersih	PT MP & PT CPP (Belum operasional komersial)		
Laporan Posisi Keuangan					
Aset	838.617.330.616	25.389.822.813	7.602.652.588	(21.810.104.925)	849.799.701.091
Liabilitas	435.788.306.081	10.257.072.822	5.928.992.027	(12.544.092.236)	439.430.278.693
Ekuitas entitas kepemilikan	402.829.024.536	15.132.749.991	1.673.660.561	(16.806.410.553)	402.829.024.534

33. PERJANJIAN PENTING

Perjanjian-perjanjian penting dengan pihak ketiga, dan masih berlaku sampai dengan tanggal laporan, antara lain:

- Perusahaan telah mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT PLN (Persero) Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang dalam pembangunan sarana dan prasarana kelistrikan yang memadai untuk daerah Millenium Industrial estat berdasarkan Nota Kesepahaman tanggal 13 Desember 2007 No. NK.003/DISJAYA/2007, dan kontrak perjanjian kerjasama tersebut masih berjalan, dan Perusahaan telah menghibah tanah untuk sarana pembangunan Gardu Induk Tegangan Menengah di lokasi Kawasan Industri Millenium, seluas 3 (tiga) Ha (Catatan 6).
- Perjanjian Pembangunan, Pengelolaan dan Penyerahan Kembali Tanah, Bangunan dan Fasilitas Penunjang (BOT) dengan pihak Pemilik sebidang tanah Ny. Henny Halim, seluas 226m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 427 tanggal 16 Januari 2002 dan Surat Ukur No. 14/2001 tanggal 26 November 2001 yang terletak di Jalan Kramat I No. 1, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat (Catatan 12 dan 2u), dengan perjanjian sebagai berikut:
 - Perusahaan bermaksud mendirikan Bangunan dan fasilitas penunjang di atas tanah yang kemudian diperuntukkan sebagai Gedung operasional usaha,
 - Pemilik tanah menghendaki agar Perusahaan selaku Penerima Hak BOT memanfaatkan tanah dengan mendirikan bangunan untuk gedung operasional usaha / kantor di atas tanah dengan dana yang diatur oleh Penerima Hak BOT,
 - Perusahaan diberikan "Hak untuk Melakukan Pengelolaan (HMP) sebagaimana layaknya, dengan "Jangka waktu Pengelolaan" diberikan kepada Perusahaan selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut terhitung sejak tanggal efektif,
 - Tanggal Pengalihan Bangunan dan Penyerahan kembali Tanah; Penerima Hak BOT dapat menyerahkan kembali dan Bangunan serta fasilitas penunjang dalam keadaan siap ditempati kepada Pemilik Tanah selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah selesainya Jangka waktu Pengelolaan.
- Perjanjian Pinjaman Perusahaan dengan PT Citra Permai Pesona (Entitas anak). Sesuai pengikatan Perjanjian Pinjaman antara kedua belah pihak, Perusahaan disebut Pihak Pertama dan Entitas anak disebut Pihak Kedua menetapkan Surat Perjanjian Pengakuan Utang pada tanggal 15 Maret 2013, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. PERJANJIAN PENTING *(Lanjutan)*

- Pihak Pertama telah akan memberikan pinjaman dalam bentuk uang tunai secara bertahap dengan plafon maksimal sebesar Rp100.000.000.000 (seratus milyar rupiah),
- Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat untuk membuat Surat Perjanjian Pengakuan Utang ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan suku bunga pinjaman sebesar 8,5% per tahun terhitung setelah ditandatangani perjanjian pengakuan utang ini,
- Dalam hal Pihak Kedua telah melunasi utang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal II kepada Pihak Pertama yaitu pada tanggal 14 Maret 2018, maka selanjutnya Pihak Kedua memenuhi kewajibannya melunasi utang tersebut beserta bunga dengan tepat waktu kepada Pihak Pertama.

34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Risiko keuangan utama yang dihadapi Perusahaan meliputi risiko kredit, risiko nilai tukar mata uang asing, risiko likuiditas dan risiko harga. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangkan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia.

a. Risiko kredit

Risiko kredit adalah risiko dimana Perusahaan akan mengalami kerugian yang timbul dari pelanggan, klien atau pihak lawan yang gagal memenuhi kewajiban kontraktual mereka. Kebijakan Perusahaan mengelola risiko tersebut adalah dengan menerapkan kebijakan persetujuan pembelian berdasarkan prinsip kehati-hatian, melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit secara berkesinambungan serta melakukan pengelolaan atas piutangnya. Instrumen keuangan Perusahaan yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, piutang pihak berelasi, dan dana yang dibatasi penggunaannya. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut.

b. Risiko Nilai Tukar Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa mendatang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Risiko ini bagi Perusahaan relatif kecil, mengingat Perusahaan tidak memiliki piutang atau utang dalam valuta asing. Potensi yang masih ada dari saldo bank dalam valuta asing.

c. Risiko Suku Bunga

Risiko suku bunga adalah risiko dimana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar. Risiko suku bunga yang potensial dari hutang bank yang diperoleh Perusahaan.

d. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana posisi arus kas Perusahaan menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang mencukupi dalam memenuhi komitmen Perusahaan untuk operasi normal Perusahaan dan secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan kewajiban keuangan.

e. Risiko Harga

Risiko harga adalah risiko fluktuasi nilai instrumen keuangan sebagai akibat perubahan harga pasar. Saat ini, aset keuangan Perusahaan terbesar dalam bentuk pinjaman, resiko harga berdampak atas nilai riil piutang tersebut.

35. INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif ditentukan berdasarkan kuotasi nilai pasar pada tanggal laporan posisi keuangan. Kuotasi nilai pasar yang digunakan Perseroan untuk aset keuangan adalah harga penawaran (*bid price*), sedangkan untuk liabilitas keuangan menggunakan harga jual (*ask price*).

Nilai wajar untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian tertentu. Perseroan menggunakan metode discounted cash flow dengan menggunakan asumsi-asumsi berdasarkan kondisi pasar yang ada pada saat tanggal laporan posisi keuangan untuk menentukan nilai wajar dari instrumen keuangan lainnya.

	31 Desember 2019		31 Desember 2018	
	Jumlah Tercatat	Nilai Wajar	Jumlah Tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan				
Kas dan setara kas	9.668.379.584	9.668.379.584	9.365.361.629	9.365.361.629
Piutang usaha	9.484.671.737	9.484.671.737	18.577.895.216	18.577.895.216
Piutang lain-lain	15.506.525.244	15.506.525.244	15.869.452.622	15.869.452.622
Piutang pihak berelasi	3.284.273.899	3.284.273.899	3.269.898.043	3.269.898.043
Dana yang dibatasi penggunaannya	626.742.711	626.742.711	5.105.216.416	5.105.216.416
Total Aset Keuangan	38.570.593.175	38.570.593.175	52.187.823.926	52.187.823.926
Liabilitas Keuangan				
Utang bank jangka pendek	87.910.445.451	87.910.445.451	87.500.000.000	87.500.000.000
Utang usaha	6.137.555.601	6.137.555.601	5.661.488.563	5.661.488.563
Biaya masih harus dibayar	10.973.583.257	10.973.583.257	10.600.400.178	10.600.400.178
Utang bank jangka panjang	908.545.815	908.545.815	3.017.603.264	3.017.603.264
Uang jaminan	1.264.346.700	1.264.346.700	1.212.851.700	1.212.851.700
Utang lain-lain	22.794.992.251	22.794.992.251	74.792.680.730	74.792.680.730
Utang pembiayaan	326.941.842	326.941.842	180.746.119	180.746.119
Utang pihak berelasi	3.013.829.386	3.013.829.386	3.449.453.530	3.449.453.530
Total Liabilitas Keuangan	130.316.410.917	130.316.410.917	182.965.770.555	182.965.770.555

PT BUMI CITRA PERMAI Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal-tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. INSTRUMEN KEUANGAN *(Lanjutan)*

Nilai wajar atas sebagian besar aset dan Liabilitas keuangan mendekati nilai tercatat karena dampak pendiskontoan yang tidak signifikan.

36. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 April 2020.