

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
PT BEKASI ASRI PEMULA, Tbk dan ENTITAS ANAK
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011**

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk dan ENTITAS ANAK

Daftar Isi

Halaman

LAPORAN KEUANGAN

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1
Laporan Laba Rugi Komprehensif Konsolidasian	2
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

	Catatan	September 2012	Desember 2011
<u>ASET</u>			
Aset			
Kas dan setara kas	2c,2m,4,28	6.268.437.802	7.427.938.501
Piutang usaha	2d,2m,5,28	8.598.924.669	6.662.412.257
Piutang pihak berelasi	2e,2m,9,28	25.512.814.678	31.353.489.640
Piutang lain-lain	2m,6	7.089.000	7.127.636
Aset real estat	2g,7	93.273.246.119	93.089.609.637
Pajak dibayar dimuka		282.535.275	282.535.275
Uang muka	2h,8	8.470.463.338	8.590.473.936
Aset tetap – bersih (Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 2.590.151.210 dan Rp 2.370.201.969 per 30 September 2012 dan 31 Desember 2011)	2i,10	761.815.500	671.037.841
JUMLAH ASET		143.175.326.381	148.084.624.723
<u>LIABILITAS DAN EKUITAS</u>			
Liabilitas			
Utang bank	2m,11	12.127.632.137	23.259.487.896
Utang usaha	2m,12	2.983.982.021	4.535.948.318
Utang pihak berelasi	2e,2m,9	-	5.811.218.852
Utang lain-lain	15	3.757.946.631	2.731.469.168
Utang pajak	13a	504.882.343	1.452.407.540
Pendapatan diterima dimuka	2k,14	37.165.782.527	28.033.988.427
Utang sewa pembiayaan	2q,17	359.641.621	375.960.522
Biaya yang masih harus dibayar		32.511.748	62.901.874
Liabilitas imbalan pasca kerja	2l,16	1.180.366.430	1.015.377.690
JUMLAH LIABILITAS		58.112.745.458	67.278.760.287
<u>EKUITAS</u>			
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk			
Modal saham-Nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar 200.000.000.000 saham, ditempatkan dan disetor 661.784.520 dan 650.000.020 saham per 30 September 2012 dan 31 Desember 2011	19	66.178.452.000	65.000.002.000
Tambahan modal disetor	20	7.205.168.134	6.203.485.634
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas pengendali		(15.197.623.663)	(15.197.623.663)
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya		26.869.514.224	24.793.493.753
Sub Jumlah		85.055.510.695	80.799.357.724
Kepentingan non pengendali	18	7.070.228	6.506.712
JUMLAH EKUITAS		85.062.580.923	80.805.864.436
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		143.175.326.381	148.084.624.723

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI KOMPREHENSIF KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal-Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

	Catatan	September 2012	September 2011
PENJUALAN	2j,21	16.113.105.148	20.785.507.970
BEBAN POKOK PENJUALAN	2j,22	7.176.791.286	10.164.784.469
LABA KOTOR		8.936.313.862	10.620.723.501
BEBAN USAHA & PENDAPATAN (BEBAN)			
LAIN			
Pemasaran	2j,23	(950.115.799)	(843.207.613)
Umum dan administrasi	2j,24	(5.349.272.848)	(4.344.774.437)
Pendapatan keuangan	2j	987.143.025	2.257.104.886
Beban keuangan	2j	(995.212.179)	(3.576.336.450)
Pendapatan operasional lain	2j,25	169.428.585	409.150.900
Jumlah		(6.138.029.216)	(6.098.062.714)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		2.798.284.646	4.522.660.787
Manfaat / (Beban) Pajak			
Pajak Kini	2n,13b	(721.700.660)	(675.830.105)
Laba tahun berjalan		2.076.583.986	3.846.830.682
Pendapatan komprehensif lainnya		-	-
Laba Komprehensif Bersih Tahun Berjalan		2.076.583.986	3.846.830.682
Jumlah laba komprehensif yang didistribusikan kepada :			
Pemilik entitas induk		2.076.020.471	3.846.163.925
Kepentingan non pengendali	18	563.515	666.757
Jumlah		2.076.583.986	3.846.830.682
Laba Bersih Per Saham dasar	2p	3,14	5,92

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

	Distribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk				Sub Jumlah	Kepentingan Non Pengendali	Jumlah Ekuitas
	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Selisih Nilai Transaksi Restruksasi Sipengendali	Tambahan Modal disetor	Saldo Laba Yang Belum di Tentukan Penggunaannya			
Saldo Per 31 Desember 2010	65.000.002.000	(15.197.623.663)	6.203.485.634	18.892.490.640	74.898.354.611	6.257.740	74.904.612.351
Kepentingan non sepengendali						666.757	666.756
Laba bersih				3.846.163.925	3.846.163.925		3.846.163.925
Saldo Per 30 September 2011	65.000.002.000	(15.197.623.663)	6.203.485.634	22.738.654.565	78.744.518.536	6.924.497	78.751.443.032
Kepentingan non sepengendali						(34.241)	(34.241)
Laba bersih				3.122.209.858	3.122.209.858		3.122.209.858
Saldo Per 31 Desember 2011	65.000.002.000	(15.197.623.663)	6.203.485.634	24.793.493.753	80.799.357.724	6.506.712	80.805.864.436
Tambahan Modal Disetor	1.178.450.000				1.178.450.000		1.178.450.000
Agio atas Exercise Warrant			1.001.682.500		1.001.682.500		1.001.682.500
Kepentingan non sepengendali						563.516	563.516
Laba bersih	-	-	-	2.076.020.471	2.076.020.471	-	2.076.020.471
Saldo Per 30 September 2012	66.178.452.000	(15.197.623.663)	7.205.168.134	26.869.514.224	85.055.510.695	7.070.228	85.062.580.923

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

	<u>September 2012</u>	<u>September 2011</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	9.067.652.236	8.821.432.962
Pembayaran kepada pemasok dan pihak ketiga	(866.792.571)	(3.205.665.195)
Pembayaran kepada karyawan	(1.644.275.300)	(1.295.664.067)
Pembayaran bunga bersih	(1.567.574.335)	(2.004.722.479)
Pembayaran pajak	(2.056.028.692)	(1.126.660.116)
Pembayaran lainnya - bersih	1.088.811.500	479.647.000
Arus Kas bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>4.021.792.838</u>	<u>1.668.368.105</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(315.100.742)	(749.571.391)
Deposito	1.000.000.000	-
Lain-lain	932.122.500	-
Arus Kas bersih (Digunakan untuk) Aktivitas Investasi	<u>1.617.021.758</u>	<u>(749.571.391)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penambahan modal saham dan modal disetor	1.178.450.000	-
Pembayaran (penerimaan) utang bank	(10.147.183.295)	(3.647.196.301)
Pembayaran dari pihak pihak berelasi	2.170.418.000	950.625.440
Arus Kas bersih (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>(6.798.315.295)</u>	<u>(2.696.570.861)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS		
	(1.159.500.699)	(1.777.774.147)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN		
	<u>7.427.938.501</u>	<u>2.840.311.588</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN		
	<u>6.268.437.802</u>	<u>1.062.537.441</u>
AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI ARUS KAS		
Kepentingan non sependali	(563.515)	(666.757)
Selisih transaksi restrukturisasi entitas sependali	-	-
Proforma ekuitas yang timbul dari transaksi restrukturisasi Entitas sependali	-	-

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Bekasi Asri Pemula (Perusahaan) didirikan berdasarkan Akta Pendirian no. 909 tanggal 20 Oktober 1993 dibuat di hadapan Ny. Hj. Nazli Alida Lubis, S.H. notaris di Bekasi. Akta Pendirian telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C2-4547.HT.01.01.Th.94 tanggal 11 Maret 1994 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia no. 54 tanggal 8 Juli 1994, Tambahan No. 4097/1994. Pada tanggal 28 Pebruari 2007 diadakan Risalah Rapat mengenai peningkatan modal dasar saham dan modal ditempatkan berdasarkan akta no. 30 yang dibuat di hadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., notaris di Jakarta dengan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 5 April 2007 No. W7-03629 HT.01.04-TH.2007. Dalam rangka penawaran umum perdana kepada masyarakat, Anggaran Dasar Perusahaan diubah seluruhnya dengan akta no. 160 tanggal 29 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Drs. Buntario Tigris, S.H,S,E,M.H, notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 1 Nopember 2007 dengan No. C-01935 HT.01.04-TH.2007. Anggaran Dasar Perusahaan mengalami beberapa kali perubahan dan perubahan terakhir mengenai perubahan seluruh Anggaran Dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan Peraturan Bapepam LK nomor IX.J.I dengan akta no. 49 tanggal 16 Juli 2008 yang dibuat di hadapan Drs. Wijayanto Suwongso, SH, notaris di Jakarta.

Perusahaan telah memperoleh surat pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dan LK dengan Surat No. S-6498/BL/2007 tanggal 19 Desember 2007 untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 150.000.000 lembar saham biasa. Pada tanggal 14 Januari 2008 seluruh saham sejumlah 650.000.000 telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah dalam bidang real estat, perdagangan, pembangunan, industri, percetakan, agrobisnis, pertambangan dan jasa angkutan. Perusahaan mulai melakukan kegiatan komersial sejak tahun 2004 dan kegiatan usaha yang dilakukan perusahaan sampai dengan saat ini adalah real estat.

Perusahaan dan Entitas anak memiliki dan mengelola proyek perumahan yang berlokasi di Serpong dan Bekasi, yaitu Bumi Serpong Residence di daerah Pamulang (Entitas anak PT Puriayu Lestari), Taman Alamanda (Induk Perusahaan PT Bekasi Asri Pemula) dan Alamanda Regency (Entitas anak PT Karya Graha Cemerlang) di daerah Bekasi Timur .

Perusahaan dan Entitas anak berdomisili di Jakarta dengan kantor pusatnya beralamat di Gedung Tomang Tol Lt. 2, Jalan Arjuna Nomor 1, Tanjung Duren Selatan, Jakarta Barat.

b. Dewan Komisaris, Dewan Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Susunan anggota Direksi dan Komisaris Perusahaan per 30 September 2012 berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat oleh Notaris Drs. Misahardi, S.H. No. 4 tanggal 3 Juni 2011 dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-AH.01.10-23405 tanggal 25 Juli 2011 tentang perubahan susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama : Ir. Andry Soetarto
Komisaris : Djaja Hendrawan MBA
Komisaris Independen : Warinton Simanjuntak
SE, SH

Direktur

Direktur utama : Ir. Suwito
Direktur : Salomon
Direktur Tidak Terafiliasi : Ardiyanto, Jo

Ketua Komite Audit : Warinton Simanjuntak
Anggota : Petrus Bambang Priyatno
Anggota : J. Inawati MBA

Pada tanggal 30 September 2012 dan 2011 Perusahaan dan Entitas Anak mempunyai karyawan tetap masing-masing sekitar 40 orang dan 29 orang.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

1. UMUM - Lanjutan

c. Entitas anak

Nama	Kegiatan Usaha Utama	Kepemilikan Tahun 2010	Tahun Operasi Komersial	September 2012 Jumlah Aset	Desember 2011 Jumlah Aset
PT Karya Graha Cemerlang Di Bekasi Timur	Real Estat (Alamanda Regency)	99,980%	2003	74.121.830.215	75.336.107.586
PT Puri Ayu Lestari Di Pamulang Tangerang	Real Estat (Bumi Serpong Residence)	99,996%	1991	35.680.363.733	36.403.186.874

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan

Laporan keuangan konsolidasi Perusahaan disajikan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, meliputi Interpretasi yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dan Peraturan No. VIII.G.7. tentang “Pedoman Penyajian laporan Keuangan“, Lampiran Keputusan Ketua badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam dan LK) No. Kep-06/PM/2000 tanggal 13 Maret 2000 yang telah diubah dengan Surat Keputusan Ketua Bapepam dan LK No. KEP-554/BL/2010 tanggal 30 Desember 2010, dan Surat Edaran No. SE-02/PM/2002 tentang Pedoman Penyajian dan Pengungkapan laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik Industri Real Estat, yang telah dipertegas dengan Surat Edaran No. SE-03/BL/2011 tanggal 13 Juli 2011. Seperti diungkapkan dalam catatan-catatan terkait daibawah ini, beberapa standar akuntansi telah direvisi dan diterbitkan, diterapkan efektif tanggal 1 Januari 2011.

Laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir 30 September 2012 disusun sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 1 (Revisi 2009), “Penyajian Laporan Keuangan“ yang telah diterapkan sejak 1 januari 2011.

Dasar pengukuran laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing masing akun tersebut, Laporan keuangan konsolidasian ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah.

b. Prinsip Konsolidasi

Efektif tanggal 1 Januari 2011, Perusahaan secara retrospektif menerapkan PSAK No. 4 (Revisi 2009), “Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri“, kecuali untuk beberapa hal sebagai berikut diterapkan secara prospektif, antara lain : (i) kerugian anak perusahaan yang mengakibatkan akun kepentingan non-pengendali bersaldo defisit; (ii) kehilangan pengendalian atas anak perusahaan; (iii) perubahan dalam bagian kepemilikan entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian; (iv) hak suara potensial dalam menentukan pengendalian yang ada; (v) konsolidasi atas entitas anak yang dibatasi dalam jangka waktu yang panjang.

Seluruh transaksi dan saldo akun antar entitas yang signifikan telah dieliminasi..

Entitas anak dikonsolidasikan secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal perusahaan kehilangan pengendalian, pengendalian dianggap ada ketika perusahaan secara langsung atau tidak langsung melalui entitas anak, lebih dari setengah kekuasaan suara entitas, kecuali dalam keadaan yang jarang dapat ditunjukkan secara jelas bahwa kepemilikan tersebut tidak diikuti dengan pengendalian. Dalam kondisi tertentu, pengendalian juga ada ketika perusahaan memiliki setengah atau kurang kekuasaan suara suatu entitas.

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI – Lanjutan

c. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu kurang dari tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang, tidak dibatasi penggunaannya, serta dapat dijadikan kas tanpa terjadi perubahan nilai yang signifikan.

d. Piutang Usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah neto setelah dikurangi dengan penyisihan piutang tak tertagih, yang diestimasi berdasarkan penelaahan terhadap status saldo piutang pada akhir periode. Piutang dihapuskan pada dalam periode dimana piutang tersebut dipastikan tidak dapat tertagih. Karena sebagian besar piutang berasal dari Kredit Kepemilikan Rumah PT Bank Tabungan Negara (97%), manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang dapat tertagih, sehingga tidak dilakukan penyisihan piutang tak tertagih.

e. Transaksi dengan Pihak-pihak yang Mempunyai Pihak berelasi

Efektif 1 Januari 2012, Perusahaan menerapkan PSAK 7 (revisi 2010) “Pengungkapan pihak-pihak Berelasi” PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi. Penerapan PSAK yang direvisi tersebut tidak membahas pengaruh yang signifikan terhadap pengungkapan tersebut dalam laporan keuangan.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan perusahaan, jika:

1. Langsung atau tidak langsung yang melakukan satu atau lebih perantara suatu pihak :
 - a) Mengendalikan atau dikendalikan oleh, atau berada dibawah pengendalian bersama dengan perusahaan
 - b) Memiliki kepentingan dalam perusahaan yang menimbulkan pengaruh signifikan atas perusahaan
 - c) Memiliki pengendalian bersama atas perusahaan
2. Suatu pihak adalah entitas asosiasi grup
3. Suatu pihak adalah ventura bersama dimana perusahaan sebagai venturer
4. Suatu pihak adalah anggota dari personil manajemen kunci perusahaan
5. Suatu pihak adalah anggota keluarga dekat dari individu yang diuraikan pada butir (1) atau (4)
6. Suatu pihak adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi signifikan oleh atau dimana transaksi signifikan dimiliki oleh langsung maupun tidak langsung, individu seperti diuraikan dalam butir (4) atau (5)
7. Suatu pihak adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja perusahaan atau entitas yang terkait dengan perusahaan.

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

f. Investasi pada Perusahaan Asosiasi

Investasi saham dengan kepemilikan 20% sampai dengan 50%, baik langsung maupun tidak langsung, dinyatakan sebesar biaya perolehan, ditambah atau dikurangi dengan bagian laba atau rugi perusahaan asosiasi sejak perolehan sebesar persentase kepemilikan dan dikurangi dengan dividen yang diterima (metode ekuitas). Bila terjadi penurunan nilai investasi yang bersifat permanen, maka nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu dan kerugiannya dibebankan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

Berdasarkan metode ekuitas, jika bagian investor atas kerugian perusahaan asosiasi sama atau melebihi nilai tercatat dari investasi, maka investasi dilaporkan nihil. Kerugian selanjutnya dicatat oleh investor apabila telah timbul liabilitas atau investor melakukan pembayaran liabilitas perusahaan asosiasi yang dijaminnya. Jika perusahaan asosiasi selanjutnya laba, investor akan mengakui penghasilan apabila setelah bagiannya atas laba, investor akan mengakui penghasilan apabila setelah bagiannya atas laba menyamai bagiannya atas kerugian bersih yang belum diakui.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI - Lanjutan

g. Aset Real Estat

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aset real estat.

Beban bunga dan selisih kurs sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan tanah. Kapitalisasi dihentikan pada saat proses pengembangan proyek selesai.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual. Perusahaan menyediakan 40% dari lahan untuk sarana dan prasarana termasuk fasilitas umum dan sosial. Alokasi biaya ini ke dalam harga pokok adalah 20%, 25% dan 55% masing-masing untuk tipe rumah 21/66, 25/66 dan 31/96.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman, dan akumulasi biayanya akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai.

Proyek dalam penyelesaian merupakan pembangunan rumah yang sedang dikembangkan. Akumulasi biaya perolehan proyek dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing proyek yang bersangkutan pada saat pembangunan proyek tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan.

Untuk persediaan berupa rumah, biayanya terdiri dari biaya perolehan tanah, biaya pembangunan konstruksi dan untuk pembangunan rumah biaya pinjaman tidak dikapitalisasi kedalam rumah yang dijual karena pembuatan rumah sampai dengan siap dijual waktunya dibawah 12 bulan. Sehingga biaya pinjaman diakui sebagai beban pada periode terjadinya (PSAK 26 – Revisi 1997 tentang Biaya Pinjaman).

h. Uang Muka

Uang muka dinyatakan sebesar nilai perolehan, merupakan pembayaran untuk pengurusan sertifikat jual beli yang akan ditagih kemudian kepada konsumen.

i. Aset Tetap

Perusahaan menerapkan PSAK No. 16 (Revisi 2007), “Aset Tetap” yang menggantikan PSAK No.16 (1994) aset tetap dan aset lain-lain dan PSAK No. 17 (1994), “Akuntansi Penyusutan” berdasarkan PSAK No.16 (Revisi 2007), suatu entitas harus memilih model biaya (*cost model*) atau model revaluasi (*revaluation model*) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas aset tetap. Perusahaan telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Penerapan PSAK revisi ini tidak menimbulkan dampak yang signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan.

Aset tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Kendaraan	4-8
Peralatan kantor dan proyek	4

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada Laporan Laba Rugi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan pada Laporan Laba Rugi pada periode yang bersangkutan. Perusahaan tidak melakukan penilaian atas kemungkinan penurunan nilai aset karena aset utama perusahaan ialah berupa tanah yang dinilai tidak akan turun nilainya karena alokasinya yang cukup strategis.

Berdasarkan PSAK No.48 “Penurunan Nilai Aset”, nilai aset ditelaah atas kemungkinan penurunan nilai aset ke jumlah yang dapat diperoleh kembali yang disebabkan oleh peristiwa atau perubahan keadaan yang mengidentifikasi nilai tercatatnya mungkin tidak dapat dipulihkan.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI - Lanjutan

j. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari penjualan tanah kavling tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :

- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli
- Harga jual akan tertagih
- Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
- Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berliabilitas lagi untuk menyelesaikan tanah kavling yang dijual, seperti liabilitas untuk memamatkan tanah kavling atau liabilitas untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi liabilitas penjual, sesuai dengan pengikatan jual –beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan dan
- Hanya tanah kavling saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan atas tanah kavling tersebut.
- Pendapatan dari penjualan bangunan rumah beserta tanah kavlingnya, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi :
 - Proses penjualan telah selesai
 - Harga jual akan tertagih
 - Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli
 - Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berliabilitas atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila kriteria pengakuan pendapatan dari penjualan dengan metode akrual penuh tidak terpenuhi, maka pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit.

Pendapatan dan beban termasuk pendapatan dan beban lain-lain diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah yaitu : biaya yang secara langsung berhubungan atau dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat termasuk biaya pinjaman. Biaya-biaya tersebut dialokasikan berdasarkan jumlah rumah yang sudah terjual.

k. Pendapatan Diterima di Muka

Dinyatakan dengan nilai perolehan, merupakan semua penerimaan uang yang berasal dari konsumen bila seluruh syarat penjualan dengan menggunakan metode akrual penuh belum dipenuhi.

l. Imbalan Pasca Kerja

Perusahaan dan Entitas anak menerapkan PSAK No. 24 (Revisi 2004) "Imbalan Kerja" yang berlaku efektif untuk laporan keuangan yang dimulai tanggal 1 Juli 2004 dengan penerapan secara retrospektif. Berdasarkan PSAK No. 24 (Revisi 2004), beban imbalan kerja berdasarkan UU No. 13 berdasarkan perhitungan aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*. Keuntungan dan kerugian aktuarial diakui sebagai penghasilan atau beban apabila akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui pada akhir periode pelaporan sebelumnya melebihi jumlah yang lebih besar diantara 10% dari nilai kini imbalan pasti dan 10% dari nilai wajar aset program pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian ini diakui dengan metode garis lurus sepanjang rata-rata sisa masa kerja dari karyawan. Lebih lanjut, biaya jasa lalu atas pengenalan program manfaat pasti atau perubahan liabilitas imbalan dari program yang ada harus diamortisasi sepanjang periode sampai imbalan tersebut menjadi hak atau *vested*.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI - Lanjutan

m. Instrumen Keuangan

Efektif tanggal 1 Januari 2010. Perusahaan mengadopsi PSAK No. 50 (Revisi 2006). “Instrumen Keuangan : Penyajian dan Pelaporan”, dan PSAK No 55 (Revisi 2006) “Instrumen Keuangan : Pengakuan dan Pengukuran”.

PSAK No. 50 (Revisi 2006) mengatur persyaratan tentang penyajian dari instrumen keuangan dan informasi yang harus diungkapkan di dalam laporan keuangan, sedangkan PSAK No. 55 (Revisi 2006) mengatur prinsip – prinsip dasar pengakuan dan pengukuran aset keuangan, liabilitas keuangan, dan kontrak pembelian dan penjualan item non – keuangan. Pernyataan ini, antara lain, memberikan definisi dan karakteristik terhadap derivatif, kategori dari instrumen keuangan, pengakuan dan pengukuran, akuntansi lindung nilai dan penetapan dari hubungan lindung nilai.

Efek kumulatif dari penerapan secara prospektif PSAK yang direvisi tersebut adalah sebesar yang telah dicatat pada saldo laba pada tanggal 1 Januari 2010.

Aset Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Aset keuangan dalam ruang lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2006) diklasifikasikan sebagai salah satu dari aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, investasi dimiliki hingga jatuh tempo atau aset keuangan tersedia untuk dijual. Perusahaan menetapkan klasifikasi aset keuangan setelah pengakuan awal dan, jika diperbolehkan dan sesuai, akan melakukan evaluasi pada setiap akhir tahun keuangan.

Pada saat pengakuan awalnya, aset keuangan diukur pada nilai wajar, dan dalam hal aset keuangan yang tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, ditambah dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan tersebut.

Pengukuran Setelah Pengukuran Awal

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak dimiliki kuotasi di pasar aktif. Setelah pengakuan awal, PSAK No. 55 (Revisi 2006) mensyaratkan aset tersebut dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dan keuntungan dan kerugian terkait diakui pada laporan laba rugi ketika pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Aset keuangan perusahaan mencakup kas dan setara kas serta piutang.

Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain diklasifikasikan dan dicatat sebagai pinjaman yang diberikan dan piutang sesuai dengan PSAK No. 55 (Revisi 2006).

Penyisihan atas jumlah yang tidak tertagih dicatat bila ada bukti yang obyektif bahwa perusahaan tidak akan dapat menagih utang tersebut. Piutang tidak tertagih dihapuskan pada saat identifikasi. Rincian lebih lanjut tentang kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan diungkapkan dalam catatan di bawah ini.

Penghentian Pengakuan

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

- I. Hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir atau.
- II. Perusahaan mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau menanggung liabilitas untuk membayar arus kas yang diterima tersebut tanpa penundaan yang signifikan kepada pihak ketiga melalui suatu kesepakatan penyerahan dan (a) secara substansial mentransfer seluruh resiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, atau (b) secara substansial tidak mentransfer dan tidak memiliki seluruh resiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut, namun telah mentransfer pengendalian atas keuangan tersebut.

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI - Lanjutan

m. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Penghentian Pengakuan - Lanjutan

Apabila perusahaan mentransfer hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan atau mengadakan kesepakatan penyerahan dan tidak mentransfer maupun tidak memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat secara aset keuangan tersebut dan juga tidak mentransfer pengendalian atas aset keuangan tersebut, maka suatu aset keuangan baru diakui oleh perusahaan sebesar keterlibatan berkelanjutan dengan aset keuangan tersebut.

Keterlibatan berkelanjutan berbentuk pemberian jaminan atas aset yang ditransfer, diukur sebesar jumlah terendah antara nilai aset yang ditransfer dan nilai maksimal dari pembayaran yang diterima yang mungkin harus dibayar kembali oleh perusahaan.

Pada saat penghentian pengakuan atas aset keuangan secara keseluruhan, maka selisih antara nilai tercatat dan jumlah dari (i) pembayaran yang diterima, termasuk setiap aset baru yang diperoleh dikurangi setiap liabilitas baru yang harus ditanggung ; dan (ii) setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui secara langsung dalam ekuitas harus diakui pada laporan laba rugi.

Penurunan Nilai

Pada setiap tanggal laporan posisi keuangan, perusahaan mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai. Penurunan nilai atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan dianggap telah terjadi jika, dan hanya jika, terdapat bukti yang obyektif mengenai penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset tersebut (“peristiwa yang merugikan”), dan peristiwa estimasi arus kas masa depan atas aset keuangan atau kelompok aset keuangan yang dapat diestimasi secara handal.

Bukti penurunan nilai dapat meliputi indikasi pihak peminjam atau kelompok pihak peminjam mengalami kesulitan keuangan signifikan, wanprestasi atau tunggakan pembayaran bunga atau pokok, terdapat kemungkinan bahwa pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya dan pada saat data yang dapat diobservasi mengindikasikan adanya penurunan yang dapat diukur atas estimasi arus kas masa datang, seperti meningkatnya tunggakan atau kondisi ekonomi yang berkorelasi dengan wanprestasi.

Aset Keuangan yang Dicatat pada Biaya Perolehan Diestimasi

Untuk pinjaman yang diberikan dan piutang yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi, perusahaan pertama kali menentukan secara individual apakah terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang signifikan secara individual, atau secara kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika perusahaan menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka perusahaan memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang sejenis dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif. Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau terus diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jika terdapat bukti obyektif bahwa kerugian penurunan nilai telah terjadi, jumlah kerugian tersebut diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa mendatang yang belum terjadi). Nilai tercatat atas aset keuangan dikurangi jumlah kerugian tersebut diakui secara langsung dalam laporan laba rugi.

Pendapatan bunga terus diakui atas nilai tercatat yang telah dikurangi tersebut, berdasarkan tingkat suku bunga efektif awal aset keuangan tersebut. Pinjaman yang diberikan beserta dengan penyisihan terkait dihapuskan jika tidak terdapat kemungkinan yang realistis atas pemulihan di masa mendatang dan seluruh angsuran, jika ada, sudah direalisasi atau ditransfer kepada perusahaan.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI - Lanjutan

m. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Aset Keuangan yang Dicatat pada Biaya Perolehan Diestimasi - Lanjutan

Jika, dalam tahun berikutnya, nilai estimasi kerugian penurunan nilai aset keuangan bertambah atau berkurang yang dikarenakan peristiwa yang terjadi setelah penurunan nilai diakui, maka kerugian penurunan nilai yang sebelumnya diakui ditambahkan atau dikurangi (dipulihkan) dengan menyesuaikan akun penyisihan. Pemulihan tersebut tidak boleh mengakibatkan nilai tercatat aset keuangan melebihi biaya perolehan diamortisasi yang seharusnya jika penurunan nilai tidak diakui pada tanggal pemulihan dilakukan. Jumlah pemulihan aset keuangan diakui pada laporan laba rugi.

Nilai kini atas estimasi arus kas masa datang didiskonto dengan menggunakan suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut. Jika pinjaman yang diberikan memiliki suku bunga variable, maka tingkat diskonto yang digunakan untuk mengukur setiap kerugian penurunan nilai adalah suku bunga efektif yang berlaku.

Liabilitas Keuangan

Pengakuan Awal dan Pengukuran

Liabilitas keuangan dalam ruang lingkup PSAK No. 55 (Revisi 2006) diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau utang dan pinjaman. Pada tanggal laporan posisi keuangan, perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan selain yang diklasifikasikan sebagai utang dan pinjaman. Perusahaan menetapkan klasifikasi atas liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Pengakuan awal liabilitas keuangan dicatat pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengukuran Setelah Pengakuan Awal

Liabilitas keuangan perusahaan mencakup utang usaha dan utang lain – lain, dan utang dan pinjaman.

a) Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang dikenakan bunga diukur dengan biaya yang diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif (“SBE”). Pada tanggal laporan posisi keuangan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah dari pokok pinjaman terkait dalam bagian liabilitas lancar. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba atau rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya serta melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE.

Amortisasi biaya dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas perolehan dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai bagian dari “Beban bunga dan Keuangan Lainnya” dalam laporan laba rugi.

b) Utang Usaha dan Utang Lain – lain

Liabilitas untuk utang usaha dan utang lain – lain dinyatakan sebesar jumlah tercatat (jumlah kosong), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substantial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substantial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui dalam laporan laba-rugi.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intense untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang
tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI - Lanjutan

m. Instrumen Keuangan - Lanjutan

Liabilitas Keuangan - Lanjutan

Nilai Wajar Instrumen

Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif pada setiap tanggal pelaporan ditentukan dengan mengacu pada kuotasi harga pasar yang berlaku pada akhir periode pelaporan, tanpa pengurangan untuk biaya transaksi.

Untuk instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan di pasar aktif, nilai wajar ditentukan dengan menggunakan teknik penilaian yang diizinkan oleh PSAK No. 55 (Revisi 2006) seperti dengan mengacu pada transaksi wajar (*arm's length transaction*); yang serupa; analisa arus kas yang didiskontokan atau model penilaian lainnya.

Penghentian Pengakuan

Sebuah liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak tersebut dihentikan, atau dibatalkan atau kadaluarsa.

n. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

Sesuai dengan peraturan perundangan perpajakan, pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final tidak lagi dilaporkan sebagai pendapatan kena pajak, dan semua beban sehubungan dengan pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final tidak boleh dikurangkan. Di lain pihak, baik pendapatan maupun beban tersebut dipakai dalam perhitungan laba rugi menurut akuntansi. Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer sehingga tidak diakui adanya aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Apabila nilai tercatat aset atau liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final berbeda dari dasar pengenaan pajaknya maka perbedaan tersebut tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak penghasilan final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka dan pajak yang masih harus dibayar.

o. Informasi Segmen

Bentuk primer informasi segmen Perusahaan disajikan menurut pengelompokan (segmen) usaha. Segmen usaha adalah komponen yang dapat dibedakan dalam menghasilkan suatu produk atau jasa yang berbeda dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan segmen lain. Sedangkan bentuk sekunder informasi segmen disajikan menurut segmen geografis. Segmen geografis adalah komponen yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa pada lingkungan (wilayah) ekonomi tertentu dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan pada komponen yang beroperasi pada lingkungan (wilayah) ekonomi lain. Perusahaan dan Entitas anak bergerak di segmen yang sama yaitu real estat.

p. Laba Bersih per Saham

Labanya (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan. Jumlah rata-rata tertimbang per 30 September 2012 dan 2011 adalah 661.784.520 dan 650.000.020 lembar saham.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI - Lanjutan

q. Sewa

Perusahaan menerapkan PSAK No.30 (Revisi 2007), “sewa” yang menggantikan PSAK No.30. Sewa yang mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset kepada penyewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan. Pada awal masa sewa, sewa pembiayaan dikapitalisasi sebesar nilai wajar aset sewaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas sehingga menghasilkan suatu tingkat bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Beban sewa dicatat dalam laporan laba rugi. Aset sewaan dengan dasar sewa pembiayaan dicatat pada akun aset tetap dan didepresiasi sepanjang masa manfaat dari aset sewaan tersebut atau periode masa sewa, mana yang lebih pendek, jika tidak ada kepastian yang memadai bahwa penyewa akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa. Sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset dikapitalisasi sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dalam laporan laba rugi dengan dasar garis lurus (*straight-line basis*).

r. Penggunaan Estimasi oleh Manajemen

Penyusun laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan pihak manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi angka yang dilaporkan dan pengungkapan aset dan liabilitas kontijensi pada tanggal laporan keuangan serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

3. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (ISAK)

a. Standar yang berlaku efektif pada tahun berjalan

Perusahaan telah menerapkan semua standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Publik Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2011. Penerapan standar-standar baru dan revisi serta interpretasi telah berdampak terhadap perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan yang mempengaruhi laporan keuangan dan pengungkapan laporan keuangan untuk periode berjalan atau tahun sebelumnya.

Perusahaan telah menerapkan semua standar baru dan revisi serta interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan dari Ikatan Akuntan Publik Indonesia yang relevan dengan operasinya dan efektif untuk periode akuntansi yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2011. Penerapan standar-standar baru dan revisi serta interpretasi telah berdampak terhadap perubahan kebijakan akuntansi Perusahaan yang mempengaruhi laporan keuangan dan pengungkapan laporan keuangan untuk periode berjalan atau tahun sebelumnya.

PSAK 1 (revisi 2009), Penyajian Laporan Keuangan

Standar revisi ini telah mengatur perubahan dalam terminologi, format dan isi laporan keuangan, termasuk judul laporan keuangan yang telah direvisi.

PSAK 1 (revisi 2009) ini diterapkan secara retrospektif. Namun, standar yang direvisi ini tidak mempengaruhi hasil usaha yang dilaporkan atau posisi keuangan Perusahaan.

PSAK 7 (revisi 2010), Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi

Standar ini memperluas definisi pihak-pihak berelasi dan pengungkapan hubungan pihak-pihak berelasi, transaksi dan saldo termasuk komitmen. Standar ini juga mengharuskan pengungkapan hubungan antara entitas induk dan entitas anak terlepas dari apakah telah terjadi transaksi antara mereka.

Perusahaan telah mengevaluasi hubungan pihak-pihak berelasi dan mengungkapkan sesuai dengan standar revisi ini.

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

3. PENERAPAN PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN (PSAK) DAN INTERPRETASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN BARU DAN REVISI (ISAK) - Lanjutan

b. PSAK dan ISAK revisi yang berlaku efektif pada periode berjalan, namun tidak berdampak material atau tidak relevan terhadap Perusahaan

- PSAK 2 (revisi 2009), Laporan Arus Kas
- PSAK 4 (revisi 2009), Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri
- PSAK 5 (revisi 2009), Segmen Operasi
- PSAK 8 (revisi 2010), Peristiwa Setelah Periode Pelaporan
- PSAK 12 (revisi 2009), Bagian Partisipasi dalam Ventura Bersama
- PSAK 15 (revisi 2009), Investasi Pada Entitas Asosiasi
- PSAK 19 (revisi 2010), Aset Tidak Berwujud
- PSAK 22 (revisi 2010), Kombinasi Bisnis
- PSAK 23 (revisi 2010), Pendapatan
- PSAK 25 (revisi 2009), Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan
- PSAK 48 (revisi 2009), Penurunan Nilai Aset
- PSAK 57 (revisi 2009), Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi
- PSAK 58 (revisi 2009), Aset Tidak Lancar yang Dimiliki untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan.
- ISAK 7 (revisi 2009), Konsolidasi Entitas Bertujuan Khusus
- ISAK 9, Perubahan atas Liabilitas Purna Operasi, Liabilitas Restorasi, dan Liabilitas Serupa.
- ISAK 10, Program Loyalitas Pelanggan
- ISAK 11, Distribusi Aset Non Kas Kepada Pemilik
- ISAK 12, Pengendalian Bersama Entitas
- ISAK 17 (2010), Laporan Keuangan Interim dan Penurunan Nilai

c. Standar dan Interpretasi telah diterbitkan tapi belum diterapkan pada periode berjalan yang berlaku untuk laporan keuangan yang dimulai atau setelah 1 Januari 2012 :

- PSAK 10 (revisi 2010), Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Valuta Asing
- PSAK 18 (revisi 2010), Akuntansi dan Pelaporan Program Punakarya
- PSAK 24 (revisi 2010), Imbalan Kerja
- PSAK 46 (revisi 2010), Akuntansi Pajak Penghasilan
- PSAK 50 (revisi 2010), Instrumen Keuangan: Penyajian
- PSAK 60, Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- ISAK 13 (2010), Lindung Nilai Investasi Neto dalam Kegiatan Usaha Luar Negeri
- ISAK 20, Pajak Penghasilan-Perubahan Dalam Status Pajak Entitas atau Para Pemegang Saham
- ISAK 15, PSAK 24 Batas Aset Imbalan Pasti, Persyaratan Pendanaan Minimum dan Interaksinya

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

4. KAS DAN SETARA KAS

	September 2012	Desember 2011
Kas	19.968.000	16.968.000
Bank pihak ketiga:		
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	18.183.154	508.025.020
PT Bank Central Asia, Tbk	3.137.903.068	890.514.393
PT Bank Mutiara, Tbk (d/h PT Bank Century, Tbk)	72.141.910	4.178.693
PT Bank Negara Indonesia (Persero)	7.666.686	4.974.555
PT CIMB Niaga, Tbk (d/h PT Bank Lippo, Tbk)	4.054.179	2.599.913
PT Bank DKI	377.927	677.927
PT Bank Panin	8.142.878	-
Deposito		
Bank Jawa Barat	3.000.000.000	6.000.000.000
Jumlah	<u>6.268.437.802</u>	<u>7.427.938.501</u>

Bank di tempatkan pada bank pihak ketiga dan deposito ditempatkan pada Bank Jawa Barat sebagai bank pihak ketiga dengan jangka waktu satu bulan dan kisaran tingkat bunga adalah sebesar 8,5 % per tahun dengan mata uang Rupiah.

5. PIUTANG USAHA

	September 2012	Desember 2011
Piutang usaha pihak ketiga:		
Dalam penyelesaian	4.203.083.791	2.328.884.499
Kredit pemilikan rumah	4.395.840.878	4.333.527.758
Jumlah	<u>8.598.924.669</u>	<u>6.662.412.257</u>

Kredit Kepemilikan Rumah adalah piutang kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) atas KPR yang belum diterima. Piutang usaha tidak dijamin dan perusahaan tidak mencadangkan penyisihan piutang ragu-ragu atas piutang usaha pihak ketiga. Manajemen perusahaan berpendapat semua piutang usaha tersebut dapat ditagih.

Seluruh piutang yang terjadi dalam mata uang Rupiah

6. PIUTANG LAIN-LAIN

	September 2012	Desember 2011
Karyawan	7.089.000	7.127.636
Jumlah	<u>7.089.000</u>	<u>7.127.636</u>

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

7. ASET REAL ESTAT

	September 2012	Desember 2011
Tanah tersedia untuk dijual:		
Taman Alamanda - Bekasi Timur	26.393.252.105	26.356.135.467
Alamanda Regency - Bekasi Timur	22.240.275.098	22.737.767.812
Bumi Serpong Residence – Pamulang	9.039.716.114	9.586.714.340
Tanah belum dan sedang dikembangkan :		
Proyek dalam penyelesaian	17.140.491.233	17.622.444.095
Biaya sarana dan prasarana	18.459.511.569	16.786.547.923
Persediaan rumah jadi	-	-
Jumlah	93.273.246.119	93.089.609.637

Tanah tersedia untuk dijual merupakan tanah kavling siap bangun, yang berada di lokasi:

- Sisa lahan Alamanda Regency seluas 15,268 Ha pada September tahun 2012 dan 16,02 Ha pada Desember tahun 2011 dari luas tanah 32,59 Ha bersertifikat HGB atas nama PT Karya Graha Cemerlang.
- Sisa lahan Taman Alamanda seluas 3,59 Ha pada September tahun 2012 dan 3,66 Ha pada Desember tahun 2011 bersertifikat HGB atas nama PT Bekasi Asri Pemula, Tbk. dari 49,4 Ha.
- Sisa lahan Bumi Serpong Residence seluas 2,535 Ha pada September tahun 2012 dan 2,75 Ha pada Desember tahun 2011 dari luas tanah 7,02 Ha bersertifikat HGB atas nama PT Puriayu Lestari.

Proyek dalam penyelesaian merupakan bahan-bahan yang tersedia di lapangan atau yang telah terpasang dan upah yang telah dikeluarkan untuk pembangunan rumah yang sedang dikerjakan, yang direncanakan akan diselesaikan dalam waktu 3-4 bulan.

Biaya sarana dan prasarana merupakan biaya pembuatan sarana dan prasarana yang sedang dikembangkan, berupa jalan, saluran air, dan penerangan.

Tanah tersebut dijaminkan untuk utang Bank PT Bank Tabungan Negara (Persero) yaitu tanah di Bumi Serpong Residence seluas 118.806 m². Aset real estat tidak diasuransikan terhadap segala resiko.

Manajemen Perusahaan dan Entitas anak berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset real estat sehingga tidak perlu diadakan penyisihan terhadap penurunan nilai persediaan aset real estat.

8. UANG MUKA

	September 2012	Desember 2011
Uang muka	8.470.463.338	8.590.473.936
Jumlah	8.470.463.338	8.590.473.936

Uang muka ini merupakan uang muka atas pengurusan akta jual beli, surat-surat KPR dan listrik.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

10. ASET TETAP

	September 2012				Saldo akhir
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
Harga Perolehan :					
Kendaraan	2.284.874.300	235.600.000	-	-	2.520.474.300
Peralatan Proyek	100.638.950	4.308.000	-	-	104.946.950
Peralatan Kantor	655.726.560	70.818.900	-	-	726.545.460
Jumlah	3.041.239.810	310.726.900	-	-	3.351.966.710
Akumulasi Penyusutan :					
Kendaraan	1.730.833.216	168.491.733	-	-	1.899.324.949
Peralatan Proyek	94.332.184	3.718.755	-	-	98.050.939
Peralatan Kantor	545.036.569	47.738.753	-	-	592.775.322
Jumlah	2.370.201.969	219.949.241	-	-	2.590.151.210
Nilai Buku	671.037.841				761.815.500
	Desember 2011				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo akhir
Harga Perolehan :					
Kendaraan	1.656.874.300	628.000.000	-	-	2.284.874.300
Peralatan Proyek	100.638.950	-	-	(249.524.460)	100.638.950
Peralatan Kantor	560.949.060	94.777.500	-	249.524.460	655.726.560
Jumlah	2.318.462.310	722.777.500	-	-	3.041.239.810
Akumulasi Penyusutan :					
Kendaraan	1.409.110.822	321.722.411	-	-	1.730.833.216
Peralatan Proyek	80.355.729	13.976.453	-	(24.195.665)	94.332.184
Peralatan Kantor	473.133.102	71.903.452	-	24.195.665	545.036.569
Jumlah	1.962.599.653	407.602.316	-	-	2.370.201.969
Nilai Buku	355.862.657				671.037.841

Jumlah penyusutan yang dibebankan pada beban usaha pada tanggal 30 September 2012 dan 31 Desember 2011 sebesar Rp 219.949.241 dan Rp 407.602.316.

Dilakukan reklasifikasi nilai aset tetap tahun 2011 dan 2010 dikarenakan adanya aset perusahaan yaitu peralatan kantor yang masuk kedalam peralatan proyek.

Perusahaan mengasuransikan dua unit kendaraan yaitu Mitsubishi pajero dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 352.000.000 dan Suzuki grand vitara dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 276.000.000. Perusahaan beranggapan semua nilai pertanggungan sudah cukup untuk menutupi segala kerugian.

Aset tetap perusahaan dan entitas anak tidak dijadikan jaminan kepada pihak ketiga.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

11. UTANG BANK

	September 2012	Desember 2011
PT Bank Mutiara, Tbk (d/h PT Bank Century, Tbk)		
PT Puriayu Lestari	-	-
PT Karya Graha Cemerlang	-	1.276.700.258
PT Bank Tabungan Negara (Persero)		
PT Puriayu Lestari	9.568.197.937	16.969.377.218
PT Karya Graha Cemerlang	2.559.434.200	5.013.410.420
Jumlah	12.127.632.137	23.259.487.896

PT Bank Tabungan Negara (Persero)

Pada tanggal 14 April 2009 dan di hadapan notaris Bambang Suwondo, SH berdasarkan perjanjian kredit No. 421 tanggal 29 April 2009 Perusahaan memperoleh pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan maksimum pinjaman kredit Rp 40.000.000.000 dengan tingkat bunga 15% per tahun dan jangka waktu 2 (dua) tahun. Pinjaman ini merupakan pinjaman Kredit Konstruksi (*Non-Revoving*) yang diperoleh untuk membiayai 402 unit rumah di Perumahan Bumi Serpong Residence di Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang Barat, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat beserta sarana dan prasarannya dengan perincian sbb : pembangunan rumah tipe 31/96 sebanyak 141 unit dengan pembiayaan sebesar Rp 8.805.605.100, pembangunan rumah tipe 41/96 sebanyak 128 unit dengan pembiayaan sebesar Rp 9.938.022.400, pembangunan rumah tipe 51/112 unit dengan pembiayaan sebesar Rp 1.791.409.300, pembangunan rumah tipe 41/128 sebanyak 11 unit dengan pembiayaan sebesar Rp. 1.053.126.800, pembangunan rumah tipe 114/114 sebanyak 48 unit dengan pembiayaan Rp 9.258.628.800 serta pembangunan rumah tipe 105/160 sebanyak 55 unit dengan nilai pembiayaan sebesar Rp 9.936.932.500.

Agunan pinjaman ini adalah tanah dan bangunan di proyek pembangunan Bumi Serpong Residence dengan bukti kepemilikan berupa 7 (tujuh) sertifikat, yaitu SHGB No. 5957 seluas 35.666 m², SHGB No. 41 seluas 21.436 m², SHGB No. 00090 seluas 2.688 m², SHGB No. 5956 seluas 1.455 m², SHGB No. 08302 seluas 9.030 m² dan SHGB No. 08304 seluas 7.753 m² serta SHGB No. 08303 seluas 1.906 m². Kesemuanya terletak di Provinsi Banten, Tangerang dan tercatat atas nama PT Puriayu Lestari. *Standing Instruction* dan *Cessie* atas piutang yang berkaitan dengan penjualan unit rumah yang dibiayai oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero).

Berdasarkan Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu dan Penambahan Plafond atas nama PT Karya Graha Cemerlang No. 3465/BKS.UT/LS/KU/XII/2009 tanggal 23 Desember 2009, sebagai berikut :

Plafond : KYG Umum Rp 4.000.000.000
 PRK Rp 3.500.000.000

Peruntukan: Modal kerja pembangunan Perumahan Alamanda Regency sebanyak 825 unit rumah T.29/72

Sifat kredit : KYG Umum : Non Revolving
 PRK : Revolving terbatas sampai Rp 8.100.00.000

Jangka Waktu : 12 bulan

Suku bunga : 13,5% *adjustable rate* atau sesuai ketentuan Bank.

Pencairan Kredit :

- a. Penarikan kredit dapat dilakukan apabila seluruh persyaratan/liabilitas PT Karya Graha Cemerlang (sebelum maupun pada saat akad kredit) yang ditetapkan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) telah dipenuhi, kondisi lahan telah matang serta siap didirikan bangunan.
- b. KYG Umum :
 - Penarikan pertama KYG Umum maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan dan siap didirikan bangunan.
 - Penarikan selanjutnya berdasarkan prestasi fisik pembangunan di lokasi proyek perumahan dengan mempertimbangkan prestasi pemasaran (kesiapan calon konsumen)
 - Setiap penarikan yang dilakukan tetap menjaga rasio agunan terhadap outstanding KYG minimal 135%.

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

11. UTANG BANK – Lanjutan

PT Bank Tabungan Negara (Persero)- Lanjutan

c. KYG PRK :

- Penarikan kredit dapat dilakukan setiap saat setelah terpenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dengan menggunakan cek/bilyet giro sepanjang masih tersedia kelonggaran tarik.
- Setiap penarikan kredit harus dicover oleh nilai riil agunan terhadap baki debit dan kelonggaran tarik KYG PRK minimal 200%.

d. Bank berhak untuk tidak mencairkan / menunda penarikan atas prestasi proyek yang telah didukung calon konsumen dengan pertimbangan keamanan dan atau diakibatkan adanya syarat dan kondisi yang diminta Bank belum dipenuhi.

e. Kelonggaran tarik kredit dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh Bank atau dibatalkan secara otomatis oleh Bank apabila kondisi debitur menurun menjadi kurang lancar, diragukan atau macet.

Jaminan Kredit : Jaminan pokok tanah dan bangunan yang didirikan di atas 20 unit SHGB atas nama PT Karya Graha Cemerlang terletak di Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun, Bekasi, Jawa Barat terdiri dari:

- KYG : 11 SHGB terdiri atas 32,797,798, 800, 802, 804, 1997, 1998, 8251, 8252, 8256
- KYG PRK : 9 SHGB terdiri atas 33, 779, 785, 788, 805, 806, 1996, 8250, 8255.

Jaminan lain : SI melalui KC Bekasi

Cessie

Pada tanggal 9 Pebruari 2007 berdasarkan surat No. 101/BKS.UT/LS/KU/II/2007 perusahaan memperoleh pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan maksimal kredit sebesar Rp 19.500.000.000,-. Pinjaman tersebut terdiri dari :

a. Kredit Konstruksi Umum sebesar Rp 16.000.000.000 untuk pembiayaan pembangunan perumahan “Alamanda Regency” sebanyak 698 unit rumah yang berlokasi di Desa Karang Satria, Kecamatan Tambun, Jawa Barat dan pembiayaan refinancing tanah seluas 212.252 m² (terdiri dari 11 SHGB : No. 32, 797, 798, 800, 802, 804, 1997, 1998, 8251, 8252, 8256 atas nama PT Karya Graha Cemerlang).

Sifat kredit : Non Revolving

Jangka waktu : 24 bulan

b. Rekening Koran sebesar Rp 3.500.000.000 untuk pembiayaan pembangunan perumahan “Alamanda Regency” sebanyak 666 unit rumah yang berlokasi di Desa Karang Satria, Tambun, Jawa Barat. Pembangunan di atas 9 SHGB: No 33, 779, 785, 788, 805, 806, 1996, 8250, 8255 atas nama PT Karya Graha Cemerlang seluas 109.918 m².

Sifat kredit : Revolving, dengan batas penarikan sampai dengan Rp 10.500.000.000

Jangka waktu : 12 bulan

Berdasarkan persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit no.715/BKS.UT/LS/VII/2008 tanggal 18 Juli 2008, jatuh tempo

Suku bunga atas pinjaman tersebut adalah 15,5% per tahun (*adjustable rate*)

Agunan pokok atas pinjaman tersebut adalah tanah dan bangunan dengan SHGB No. 32, 33, 779, 785, 788, 797, 800, 802, 804, 805, 806, 1996, 1997, 1998, 8250, 8251, 8252, 8256 seluas 157.124 m² terletak di Desa Karang Satria, Tambun, Jawa Barat atas nama PT Karya Graha Cemerlang. Sementara itu jaminan lain adalah *corporate guarantee* dari PT Adicipta Griyasejati dan *cessie* atas piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah yang dibiayai oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero).

Berdasarkan surat persetujuan perpanjangan Kredit Yasa Griya No. 1255/S/JKJ.III/HCLU/VII/2011 tanggal 7 Juli 2011 Perusahaan memperoleh perpanjangan kredit yasa griya (KYG) dengan plafond sebesar Rp. 18.034.752.578, jangka waktu pinjaman 24 bulan, dengan suku bunga 13% per tahun

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

12. UTANG USAHA

	September 2012	Desember 2011
<u>Pihak Ketiga:</u>		
Chairudin	377.067.989	1.710.523.837
Sugiarta	961.521.381	961.521.381
Joni	592.727.615	592.727.615
Tony	483.664.351	483.664.351
CV. Tunas Karya	442.874.568	442.874.568
Endong	126.126.117	326.159.103
Lain-lain (dibawah Rp 50 Juta)	-	18.477.463
Jumlah	2.983.982.021	4.535.948.318

13. PERPAJAKAN

Utang Pajak

	September 2012	Desember 2011
Pajak penghasilan :		
Pasal 29	347.420.375	1.014.375.504
Pasal 4 (2)	108.070.048	138.893.845
Pasal 21	11.881.954	10.043.599
Pasal 23	24.777.089	18.543.613
Pajak Pertambahan Nilai	10.580.000	270.550.979
Jamsostek	2.152.877	-
Jumlah	504.882.343	1.452.407.540

14. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	September 2012	Desember 2011
Cicilan uang muka	37.165.782.527	28.033.988.427
Jumlah	37.165.782.527	28.033.988.427

15. UTANG LAIN - LAIN

	September 2012	Desember 2011
Uang muka penjualan tanah	2.250.000.000	2.250.000.000
Lain – lain	1.507.946.631	481.469.168
Jumlah	3.757.946.631	2.731.469.168

Booking fee tersebut diproses dan dikembalikan kepada pembeli sekitar 1 – 2 bulan sejak diterimanya surat penolakan permohonan KPR oleh perusahaan dan entitas anak.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

16. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan mencatat liabilitas imbalan pasca kerja sebesar Rp 1.180.366.430 dan Rp 1.015.377.690 masing-masing pada tanggal 30 September 2012 dan 31 Desember 2011. Beban penyisihan imbalan pasca kerja yang dibebankan selama tahun berjalan adalah sebesar Rp 188.938.740 dan Rp 118.066.971 masing-masing pada tanggal 30 September 2012 dan 2011.

Perusahaan mencatat penyisihan imbalan pasca kerja berdasarkan perhitungan aktuaris independen yang dilakukan oleh PT Sakura Aktualita Indonesia yang dalam laporannya tertanggal 23 Pebruari 2012 dan 17 Januari 2011 dengan menggunakan metode “*Projected-Unit-Credit*” dan asumsi-asumsi sebagai berikut:

Tingkat diskonto	: 7% per tahun
Tingkat kenaikan gaji tahunan	: 10% per tahun
Tingkat mortalitas	: 100% dari Tabel CSO 1980
Usia pensiun	: 55 tahun

17. UTANG SEWA PEMBIAYAAN

	September 2012	Desember 2011
PT BII Finance	359.641.621	375.960.522
Saldo akhir	359.641.621	375.960.522

Pada tanggal 29 Juli 2011, perusahaan memperoleh fasilitas sewa pembiayaan dengan hak opsi dari PT BII Finance untuk 1 (satu) unit kendaraan Mitsubishi Pajero Sport Tahun 2011 sebesar Rp. 352.000.000. Pinjaman dicicil selama 23 kali angsuran sebesar Rp. 12.895.000 dan akan berakhir pada bulan Juli 2013.

Pada tanggal 24 Agustus 2011, perusahaan memperoleh fasilitas sewa pembiayaan dengan hak opsi dari PT BII Finance untuk 1 (satu) unit kendaraan Suzuki Grand Vitara Tahun 2011 sebesar Rp 276.000.000. Pinjaman dicicil selama 23 kali angsuran sebesar Rp. 10.111.000 dan akan berakhir pada bulan Agustus 2013.

18. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Entitas anak	September 2012		
	Saldo Awal	Laba (Rugi) Entitas anak	Saldo Akhir
PT Puriayu Lestari	35.488	167.944	203.432
PT Karya Graha Cemerlang	6.471.224	395.572	6.866.796
	6.506.712	563.516	7.070.228

Entitas anak	Desember 2011		
	Saldo Awal	Laba (Rugi) Entitas anak	Saldo Akhir
PT Puriayu Lestari	74.371	(38.883)	35.488
PT Karya Graha Cemerlang	6.183.369	287.855	6.471.224
	6.257.740	248.972	6.506.712

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

19. MODAL SAHAM

Berdasarkan akta pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bekasi Asri Pemula No. 160 tanggal 20 Oktober 2007 yang dibuat di hadapan Drs. Buntario Tigris, S.H., di Jakarta dinyatakan bahwa perubahan nilai nominal saham dari Rp 500 per lembar menjadi Rp 100 per lembar saham. Pada tanggal 14 Januari 2008 dilakukan penjualan saham perdana ke masyarakat sebanyak 150.000.000 lembar setelah mendapatkan pernyataan efektif dari ketua Bapepam dan lembaga keuangan no. S - 6498/BL/2007 tanggal 19 Desember 2007, sehingga komposisi pemegang saham per 30 September 2012 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal dasar, nominal saham Rp. 100 per lembar	2.000.000.000	-	200.000.000.000
Modal ditempatkan & disetor penuh:			
PT Adicipta Griyasejati	499.995.000	75,55253%	49.999.500.000
Budi Kartika (Direktur utama)	5.000	0,0000%	500.000
Masyarakat	161.784.520	24,4467%	16.178.452.000
Jumlah	661.784.520	100%	66.178.452.000
Saham dalam Portepel	1.338.215.480	-	133.821.548.000

Komposisi pemegang saham per 31 Desember 2011 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah
Modal dasar, nominal saham Rp. 100 per lembar	2.000.000.000	-	200.000.000.000
Modal ditempatkan & disetor penuh:			
PT Adicipta Griyasejati	499.995.000	76,9223%	49.999.500.000
Budi Kartika (Direktur utama)	5.000	0,0008%	500.000
Masyarakat	150.000.020	23,0769%	15.000.002.000
Jumlah	650.000.020	100%	65.000.002.000
Saham dalam Portepel	1.350.000.020	-	135.000.002.000

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

20. TAMBAHAN MODAL DISETOR

	September 2012	Desember 2011
Terdiri dari :		
Agio saham	8.501.684.200	7.500.001.700
Biaya emisi	(1.296.516.066)	(1.296.516.066)
	7.205.168.134	6.203.485.634

Pada bulan Agustus 2009 terdapat konversi waran menjadi 20 lembar saham sebesar Rp 3.700.
 Selama tahun 2012 terdapat konversi waran menjadi 11.784.500 lembar saham sebesar Rp 2.180.132.500,-

Agio saham

Merupakan saldo yang berasal dari selisih antara hasil penjualan saham kepada masyarakat dengan nilai nominalnya. Rinciannya sebagai berikut :

	September 2012	Desember 2011
Hasil penjualan 150.000.000 (seratus lima puluh juta) saham @ Rp 150	22.500.000.000	22.500.000.000
Hasil konversi waran 20 lembar @ Rp 185 tahun 2009	3.700	3.700
Hasil konversi waran 11.784.500 lembar @ Rp 185 tahun 2012	2.180.132.500	-
Nilai nominal 161.784.520 dan 150.000.020 lembar per 30 September 2012 dan Desember 2011 @ Rp 100	16.178.452.000	15.000.002.000
	8.501.684.200	7.500.001.700

Biaya emisi saham

Merupakan biaya penawaran perdana 150.000.000 saham ke masyarakat.

21. PENJUALAN

	September 2012	September 2011
Pihak Ketiga:		
Alamanda Regency - Bekasi Timur	8.825.800.604	12.640.809.023
Bumi Serpong Residence - Pamulang	6.831.324.999	4.286.693.185
Taman Alamanda - Bekasi Timur	455.979.545	3.858.005.762
	16.113.105.148	20.785.507.970

Pendapatan diakui setelah proses pembangunan rumah selesai dan konsumen telah memenuhi liabilitas uang muka pembelian rumah dan telah melakukan penandatanganan akad kredit melalui KPR serta telah dibuatnya serah terima rumah. Penjualan tidak dilakukan pada suatu kelompok yang transaksinya melebihi 10% dari total penjualan atau kepada pihak yang mempunyai pihak berelasi.

Perusahaan memiliki beberapa cara pembayaran bagi konsumennya antara lain : pembiayaan melalui KPR, tunai bertahap dan tunai keras.

Pembiayaan KPR adalah pembiayaan dengan cara mencicil kepada Bank yang menyediakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang merupakan 97% dari transaksi penjualan rumah.

Tunai bertahap merupakan cara pembiayaan dari konsumen yang membeli rumah secara tunai dimana Perusahaan memberikan kelonggaran untuk melunasinya secara bertahap dalam tempo yang amat singkat.

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
 30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

21. PENJUALAN – Lanjutan

Sedangkan pembayaran tunai keras adalah pembayaran secara *cash* (pelunasan langsung) dimana Perusahaan mempunyai kebijaksanaan memberikan *discount*. Pembayaran untuk kedua cara ini hanya 3% dari transaksi penjualan.

Jumlah penjualan unit rumah untuk periode dan tahun yang berakhir pada tanggal 30 September 2012 dan 2011 adalah sebanyak 134 unit dan 305 unit rumah.

22. BEBAN POKOK PENJUALAN

	September 2012	September 2011
Alamanda Regency - Bekasi Timur	4.172.665.787	6.345.084.419
Bumi Serpong Residence – Pamulang	2.819.748.499	1.999.265.148
Taman Alamanda - Bekasi Timur	184.377.000	1.820.434.902
Jumlah	7.176.791.286	10.164.784.469

23. BEBAN PEMASARAN

	September 2012	September 2011
Adm. KPR, notaris AJB dan pengurusan BTN	26.751.600	200.706.994
Promosi dan pemasaran	352.883.804	311.708.805
Keperluan kantor	419.357.138	230.159.485
Listrik, air, telepon dan komunikasi	151.123.257	100.632.329
Jumlah	950.115.799	843.207.613

24. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	September 2012	September 2011
Gaji	1.840.071.174	1.466.220.034
Transportasi	1.089.547.581	751.182.660
Kecamatan dan kebersihan	474.906.500	702.572.750
Penyusutan	219.949.241	292.775.639
Jasa profesional	382.128.172	374.760.989
Imbalan pasca kerja	188.938.740	118.066.971
Perbaikan dan pemeliharaan	115.267.894	122.909.423
Pajak Bumi dan Bangunan	133.666.393	107.419.708
Perijinan	299.657.500	90.363.777
Perlengkapan kantor	61.017.668	51.798.869
Jamuan dan sumbangan	69.893.146	71.291.519
Sewa kantor	25.634.808	38.984.808
Listrik, air dan telepon	59.271.645	28.502.940
Komisi	280.789.286	-
Pajak	108.533.100	92.878.350
Asuransi	-	34.854.000
Denda pajak	-	192.000
Jumlah	5.349.272.848	4.344.774.437

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

25. PENDAPATAN (BEBAN) OPERASIONAL LAIN

	September 2012	September 2011
Jasa giro	14.827.284	16.517.857
Pembatalan konsumen	169.428.585	409.150.900
Provisi dan administrasi bank	(14.242.986)	(13.618.408)
Bunga pinjaman bank	(977.185.012)	(3.562.718.042)
Pendapatan bunga pinjaman	968.531.559	2.240.587.029
Jumlah	161.359.430	(910.080.664)

Pendapatan atas pembatalan konsumen merupakan pendapatan atas *booking fee* penjualan rumah masing – masing di tahun 2012 dan 2011 dimana sebagian uang mukanya tidak dapat dikembalikan kepada konsumen sebagai akibat dari pembatalan sepihak oleh calon konsumen.

Sementara itu pendapatan lain – lain merupakan pendapatan atas selisih biaya pengurusan surat pemilikan tanah bangunan dengan realisasi pembayarannya.

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasi secara keseluruhan

**PT BEKASI ASRI PEMULA Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal – Tanggal
30 September 2012 dan 2011

(Dinyatakan dalam Rupiah)
