

***PT SENTUL CITY Tbk  
DAN ENTITAS ANAK***

**Laporan Keuangan Konsolidasian Interim**  
untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada  
30 September 2019

## DAFTAR ISI

### Halaman

• Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian Interim	1-3
• Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian Interim	4
• Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian Interim	5
• Laporan Arus Kas Konsolidasian Interim	6
• Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim	7 - 92

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2019  
PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **David Partono**  
Alamat Kantor : Sentul City Building  
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City - Bogor 16811, Indonesia  
Alamat Domisili : Apartemen Botanica Tower 2, Unit 40B, RT. 005 RW. 003  
Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.  
Nomor Telepon : 021-8792 6555  
Jabatan : Presiden Direktur
  
2. Nama : **Iwan Budiharsana**  
Alamat Kantor : Sentul City Building  
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City - Bogor 16811, Indonesia  
Alamat Domisili : La Vanoise Village Blok A No. 3, Sentul City, RT. 02 RW. 01, Bojong Koneng  
Babakan Madang  
Nomor Telepon : 021-8792 6555  
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian interim PT Sentul City Tbk dan entitas anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian interim PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian interim PT Sentul City Tbk dan entitas anak telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian interim PT Sentul City Tbk dan entitas anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Sentul City Tbk dan entitas anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 25 Oktober 2019



**David Partono**  
Presiden Direktur



**Sentul City**  
PT SENTUL CITY Tbk.

**Iwan Budiharsana**  
Direktur

PT SENTUL CITY Tbk.

KANTOR PUSAT  
Gedung Menara Sudirman, Lantai 25  
Jl. Jend. Sudirman Kav. 60  
Jakarta 12190 Indonesia  
Phone : +62 21 522 6877  
Fax : +62 21 522 6818

KANTOR OPERASIONAL  
Sentul City Building  
Jl. MH. Thamrin Kav. 8 Sentul City  
Bogor 16811, Indonesia  
Phone : +62 21 8792 6555  
Fax : +62 21 8792 6565  
Website : [www.sentulcity.co.id](http://www.sentulcity.co.id)

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2019	30 Juni 2019*	31 Desember 2018
<b>ASET</b>				
<b>ASET LANCAR</b>				
Kas dan setara kas	6	211.892.469.512	278.410.216.018	250.874.910.041
Piutang usaha				
Pihak ketiga, setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang masing-masing sejumlah Rp 69.909.921.388, Rp 69.917.013.142 dan Rp 69.977.013.142 pada tanggal 30 September 2019, 30 Juni 2019 dan 31 Desember 2018	7	1.012.638.620.578	1.001.062.955.668	998.298.378.749
Pihak berelasi	7,34	151.124.800.000	151.124.800.000	151.124.800.000
Piutang non-usaha - Pihak berelasi, setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang masing-masing sejumlah Rp 7.254.155.490 pada tanggal 30 September 2019 30 Juni 2019 dan 31 Desember 2018	34	35.124.237.362	32.250.780.362	33.381.695.246
Aset keuangan lancar lainnya	8	279.572.429.762	152.517.366.537	168.060.645.540
Persediaan	9	2.835.772.564.319	2.714.463.338.308	2.472.251.932.904
Uang muka lainnya		343.498.363.648	265.205.506.848	226.480.971.735
Pajak dibayar di muka	20a	256.790.288.232	245.895.018.582	216.270.813.203
Beban dibayar di muka		25.266.229.214	27.810.670.787	30.605.123.128
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>5.151.680.002.627</b>	<b>4.868.740.653.110</b>	<b>4.547.349.270.546</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				
Tanah untuk pengembangan	10	9.057.884.906.683	9.156.969.940.892	9.080.967.612.597
Uang muka perolehan tanah	11	355.831.420.653	355.830.603.253	355.831.420.653
Uang muka penyertaan saham	12	37.500.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000
Penyertaan pada saham	13	194.873.308.973	211.798.211.109	141.441.443.206
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing Rp 155.199.398.922, Rp 151.157.696.352 dan Rp 144.020.300.185 pada tanggal 30 September 2019, 30 Juni 2019 dan 31 Desember 2018	14	211.200.380.493	212.784.898.234	215.846.370.468
Property investasi	15	1.866.369.296.787	1.750.003.236.779	1.750.003.236.779
Aset keuangan tidak lancar lainnya	16	113.898.740.214	124.676.781.633	107.778.251.860
Aset pajak tangguhan, neto	20c	14.001.827.465	14.001.827.465	14.001.827.465
Aset tak berwujud		2.012.750.633	2.012.750.633	2.012.750.633
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>11.853.572.631.901</b>	<b>11.865.578.249.998</b>	<b>11.705.382.913.661</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>17.005.252.634.528</b>	<b>16.734.318.903.108</b>	<b>16.252.732.184.207</b>

*Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2019	30 Juni 2019*	31 Desember 2018
<b>LIABILITAS</b>				
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				
Pinjaman bank jangka pendek	17a	38.814.541.150	38.814.541.150	38.814.541.150
Utang usaha - Pihak Ketiga	18	442.093.288.473	448.048.560.326	438.263.098.992
Utang non-usaha - Pihak berelasi	34	23.128.920.409	23.128.920.409	23.128.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	19	1.186.172.203.582	1.451.939.269.487	963.774.575.285
Beban masih harus dibayar		177.142.137.702	196.148.695.741	191.681.957.374
Utang pajak				
Pajak penghasilan	20b	1.130.756.592	1.106.550.556	1.549.657.743
Pajak lain-lain	20b	121.724.079.213	125.667.518.254	114.964.212.290
Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				
B a n k	17b	67.160.000.000	67.160.000.000	67.160.000.000
Sewa pembiayaan		910.910.215	1.880.411.215	3.931.303.595
Pihak ketiga	17c	440.819.000.000	441.384.500.000	441.384.500.000
Uang muka dari pelanggan	21a, 34	718.669.651.252	734.173.350.849	808.631.471.233
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>3.217.765.488.588</b>	<b>3.529.452.317.987</b>	<b>3.093.284.238.071</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun				
B a n k	17b	1.984.380.500.881	1.363.157.781.299	1.391.599.395.509
Sewa pembiayaan		1.161.384.476	1.161.384.476	1.161.384.476
Uang muka pelanggan	21a	222.740.794.924	242.163.760.783	236.250.591.041
Uang muka pelanggan - sewa	21b, 39a	685.440.000.000	685.440.000.000	685.440.000.000
Pendapatan ditangguhkan		212.719.698.630	202.983.385.652	173.473.978.582
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	22	45.996.225.136	47.195.948.326	50.397.027.314
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>3.152.438.604.047</b>	<b>2.542.102.260.536</b>	<b>2.538.322.376.922</b>
<b>Total Liabilitas</b>		<b>6.370.204.092.635</b>	<b>6.071.554.578.523</b>	<b>5.631.606.614.993</b>

*Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2019**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2019	30 Juni 2019*	31 Desember 2018
<b>E K U I T A S</b>				
Modal saham				
Modal dasar - 357.500.000 lembar saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2,000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham dan 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham;				
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B dan 50.760.468.956 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham seri D	23	6.348.431.982.900	6.348.431.420.600	6.348.431.407.300
Agio saham	24	741.595.420.202	741.595.335.857	741.595.333.862
Komponen ekuitas lainnya	25	(4.698.405.007)	(4.698.449.857)	(5.100.578.106)
Saldo laba				
Telah ditentukan penggunaannya	26a	9.700.000.000	9.700.000.000	8.700.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		2.408.626.512.968	2.436.869.351.148	2.363.534.145.437
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		9.503.655.511.063	9.531.897.657.748	9.457.160.308.493
Kepentingan non-pengendali	5	1.131.393.030.830	1.130.866.666.837	1.163.965.260.721
Total ekuitas		10.635.048.541.893	10.662.764.324.585	10.621.125.569.214
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>17.005.252.634.528</b>	<b>16.734.318.903.108</b>	<b>16.252.732.184.207</b>

*Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN**  
**KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2019**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2019	30 Juni 2019*	30 September 2018
<b>PENDAPATAN NETO</b>	27, 34	540.912.014.993	390.347.741.632	801.165.006.444
<b>BEBAN POKOK PENDAPATAN</b>	28	(225.198.521.806)	(159.807.516.572)	(293.701.584.367)
<b>LABA BRUTO</b>		<u>315.713.493.187</u>	<u>230.540.225.060</u>	<u>507.463.422.077</u>
Beban Penjualan	29	(19.222.801.581)	(15.841.889.515)	(36.512.048.407)
Beban umum dan administrasi	30	(145.181.740.483)	(101.499.083.782)	(208.041.075.619)
Beban pajak final	20d	(10.818.646.498)	(8.160.786.126)	(21.380.921.754)
Pendapatan operasi lainnya	31	39.238.887.532	33.555.715.809	11.552.389.343
Beban operasi lainnya	31	(61.023.466.731)	(41.259.745.646)	(76.950.348.844)
<b>LABA USAHA</b>		<u>118.705.725.426</u>	<u>97.334.435.800</u>	<u>176.131.416.796</u>
Bagian atas laba (rugi) neto entitas asosiasi	13	2.431.865.767	4.577.437.204	(12.721.733.549)
Pendapatan keuangan		11.508.488.404	7.604.057.277	8.216.141.456
Beban Keuangan	32	(104.370.668.295)	(68.259.757.443)	(127.874.539.239)
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<u>28.275.411.302</u>	<u>41.256.172.838</u>	<u>43.751.285.464</u>
<b>BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN</b>				
K i n i	20c	(152.309.375)	(123.681.566)	(521.586.375)
Tanggung	20c	-	-	52.888.975
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan		<u>(152.309.375)</u>	<u>(123.681.566)</u>	<u>(468.697.400)</u>
<b>LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>		<u>28.123.101.927</u>	<u>41.132.491.272</u>	<u>43.282.588.064</u>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN :</b>				
<b>Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi</b>				
Keuntungan (Kerugian) aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	22	-	-	(8.169.999)
<b>TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		<u>28.123.101.927</u>	<u>41.132.491.272</u>	<u>43.274.418.065</u>
<b>Laba neto yang diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik entitas induk		26.257.512.017	41.925.143.174	42.993.691.851
Kepentingan non-pengendali		1.865.589.910	(792.651.902)	288.896.213
<b>T o t a l</b>		<u>28.123.101.927</u>	<u>41.132.491.272</u>	<u>43.282.588.064</u>
<b>Total laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada :</b>				
Pemilik entitas induk		26.257.512.017	41.925.143.174	42.985.521.852
Kepentingan non-pengendali		1.865.589.910	(792.651.902)	288.896.213
<b>T o t a l</b>		<u>28.123.101.927</u>	<u>41.132.491.272</u>	<u>43.274.418.065</u>
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	33	<u>0,48</u>	<u>0,76</u>	<u>0,78</u>

*Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2019**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor	Komponen ekuitas lainnya	Saldo laba (defisit)		Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Total Ekuitas
				Telah ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya			
<b>Saldo per 31 Desember 2017</b>	6.348.430.906.600	741.595.258.757	34.400.802.119	7.700.000.000	2.021.190.028.185	9.153.316.995.661	789.237.636.453	9.942.554.632.114
Penambahan saham dari waran	389.000	69.850	-	-	-	458.850	-	458.850
Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak	-	41.458.597.923	-	-	-	41.458.597.923	-	41.458.597.923
Kepentingan Non Pengendali	-	-	-	-	-	-	261.410.990.292	261.410.990.292
Cadangan saldo laba	-	-	-	1.500.000.000	(1.500.000.000)	-	-	-
Total laba komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	42.985.521.839	42.985.521.839	-	42.985.521.839
<b>Saldo per 30 September 2018</b>	<b>6.348.431.295.600</b>	<b>783.053.926.530</b>	<b>34.400.802.119</b>	<b>9.200.000.000</b>	<b>2.062.675.550.024</b>	<b>9.237.761.574.273</b>	<b>1.050.648.626.745</b>	<b>10.288.410.201.018</b>
<b>Saldo per 31 Desember 2018</b>	6.348.431.407.300	741.595.333.862	(5.100.578.106)	8.700.000.000	2.363.534.145.437	9.457.160.308.493	1.163.965.260.721	10.621.125.569.214
Penambahan saham dari waran	575.600	86.340	-	-	-	661.940	-	661.940
Cadangan saldo laba	-	-	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)	-	-	-
Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak	-	-	402.173.099	-	-	402.173.099	-	402.173.099
Setoran modal oleh kepentingan non-pengendali pada entitas anak	-	-	-	-	19.834.855.514	19.834.855.514	(34.437.819.801)	(14.602.964.287)
Total penghasilan komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	26.257.512.017	26.257.512.017	1.865.589.910	28.123.101.927
<b>Saldo per 30 September 2019</b>	<b>6.348.431.982.900</b>	<b>741.595.420.202</b>	<b>(4.698.405.007)</b>	<b>9.700.000.000</b>	<b>2.408.626.512.968</b>	<b>9.503.655.511.063</b>	<b>1.131.393.030.830</b>	<b>10.635.048.541.893</b>
	Catatan 23	Catatan 24	Catatan 25	Catatan 26a			Catatan 5	

*Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan*



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2019**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	30 September 2019	30 Juni 2019 *	30 September 2018
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan kas dari pelanggan	373.823.713.339	294.140.459.451	874.783.557.073
Pengeluaran kas untuk :			
Perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok	(615.249.802.462)	(521.584.111.520)	(802.817.971.421)
Pengeluaran kas untuk karyawan	(70.631.193.450)	(45.430.511.660)	(64.055.973.196)
(Pembayaran) Penerimaan kas untuk aktivitas operasional lainnya	151.372.385.619	490.486.535.327	(772.654.150.170)
Arus kas (digunakan untuk) diperoleh dari operasi	(160.684.896.954)	217.612.371.598	(764.744.537.714)
Pembayaran beban keuangan	(192.296.494.839)	(182.307.621.550)	(146.306.534.484)
Penerimaan bunga	11.494.941.401	7.604.050.223	8.216.141.456
Pembayaran pajak penghasilan	(795.753.901)	(566.788.754)	(344.784.114)
Pembayaran pajak final	(22.231.375.054)	(19.577.918.561)	(40.409.602.787)
<b>Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>(364.513.579.347)</b>	<b>22.764.092.956</b>	<b>(943.589.317.643)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Pembelian aset tetap	(6.533.108.762)	(4.075.923.933)	(17.158.616.577)
Penyertaan investasi pada entitas anak	(51.062.500.000)	(51.062.500.000)	16.793.945
Penerimaan dari pencairan investasi tersedia untuk dijual	463.200.549	-	500.000.000
<b>Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>(57.132.408.213)</b>	<b>(55.138.423.933)</b>	<b>(16.641.822.632)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Penerimaan pinjaman jangka pendek - pihak ketiga	92.500.000.000	90.000.000.000	236.500.000.000
Pembayaran pinjaman jangka pendek - pihak ketiga	(300.000.000.000)	-	-
Pembayaran pinjaman bank jangka pendek	-	-	(91.365.427)
Penerimaan pinjaman bank jangka panjang	640.000.000.000	(28.441.614.210)	433.049.000.000
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	(47.218.894.628)	-	(36.328.054.450)
Tambahan modal disetor	402.835.039	402.143.544	41.459.056.773
Pembayaran pinjaman sewa pembiayaan	(3.020.393.380)	(2.050.892.380)	5.419.482.500
<b>Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>	<b>382.663.547.031</b>	<b>59.909.636.954</b>	<b>680.008.119.396</b>
<b>(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(38.982.440.529)</b>	<b>27.535.305.977</b>	<b>(280.223.020.879)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>250.874.910.041</b>	<b>250.874.910.041</b>	<b>587.660.922.874</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE</b>	<b>211.892.469.512</b>	<b>278.410.216.018</b>	<b>307.437.901.995</b>

\* Reklasifikasi akun

*Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian Interim secara keseluruhan*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Sentul City Tbk ("Perusahaan") didirikan pertama kali dengan nama PT Sentragriya Kharisma dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta No. 311 tanggal 16 April 1993. Akta pendirian ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-24350.HT.01.01.Th.93 tanggal 8 Juni 1993 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693. Nama Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir menjadi PT Sentul City Tbk berdasarkan akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 26 tanggal 19 Juli 2006. Perubahan nama Perusahaan ini disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21373.HT.01.04.Th.2006 tanggal 20 Juli 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 25 April 2008, Tambahan No. 4949. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 15 Januari 2009, yang dibuat oleh Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai mana dinyatakan pada Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-36025.AH.01.02.Th.2009 tanggal 29 Juli 2009.

Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (selanjutnya disebut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 7 Juli 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah dicatat oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.0950442 tanggal 10 Juli 2015.

Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM-LK) yang tertuang dalam akta Notaris No. 122 tanggal 17 April 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, dan telah dicatat oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0130120 tanggal 25 April 2017, dan telah dicatat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 25 dan Tambahan No. 1100/L Tahun 2018.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan dan yang terakhir adalah dengan akta Notaris No. 43 tanggal 27 Juni 2019, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perusahaan. Perubahan ini telah dicatat oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0295217 tanggal 8 Juli 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan meliputi bidang konstruksi, real estate, perdagangan dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :

- a. kegiatan usaha utama Perseroan, meliputi :
  - (i) menjalankan usaha-usaha di bidang konstruksi, antara lain konstruksi gedung tempat tinggal (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41011), konstruksi gedung perkantoran (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41012), konstruksi gedung perbelanjaan (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41014), konstruksi gedung kesehatan (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41015), konstruksi gedung pendidikan (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41016), konstruksi gedung penginapan (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41017), konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41018) dan konstruksi gedung lainnya (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41019);

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)**

- (ii) menjalankan usaha di bidang real estate yang dimiliki sendiri atau disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68110);
- (iii) menjalankan usaha di bidang real estate atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68200);
- (iv) menjalankan usaha di bidang Kawasan industri (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68130).

**b. Kegiatan usaha penunjang, meliputi :**

- (i) kegiatan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan, antara lain konstruksi bangunan elektrikal (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42213), konstruksi bangunan pengolahan, penyaluran dan penampungan air minum, air limbah dan drainase (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42212) dan konstruksi jaringan elektrikal dan telekomunikasi lainnya termasuk konstruksi jaringan pipa untuk gas (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42219);
- (ii) perdagangan besar atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak atas bahan-bahan konstruksi mencakup kayu dan berbagai kayu olahan, cat, pelitur, vernis, material konstruksi, kaca datar, semen, ubin dan lain-lain (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 46100);
- (iii) aktivitas kebersihan umum bangunan (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 81210);
- (iv) kegiatan usaha instalasi listrik (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43211), baik pada bangunan gedung baik untuk tempat tinggal maupun bukan tempat tinggal;
- (v) kegiatan usaha instalasi telekomunikasi (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43212) pada bangunan gedung baik untuk tempat tinggal maupun bukan tempat tinggal seperti pemasangan antenna;
- (vi) kegiatan usaha instalasi saluran air (plumbing) (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43221) pada bangunan gedung baik untuk tempat tinggal maupun bukan tempat tinggal, termasuk kegiatan pemeliharaan dan perbaikan instalasi saluran air;
- (vii) kegiatan usaha instalasi mekanikal (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43291) pada bangunan gedung, seperti lift, tangga berjalan (eskalator), ban berjalan (conveyor), gondola dan pintu otomatis.

Perusahaan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1995 dan berdomisili di Sentul City Building, Jl. MH. Thamrin Kavling 8, kawasan perumahan Sentul City, Bogor.

Pemegang saham utama perusahaan adalah PT Sakti Generasi Perdana (SGP), yang didirikan di Indonesia berdomisili di Menara Sudirman Lantai 26 Jl. Jendral Sudirman, Kavling 60, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia, sedangkan pemegang saham utama SGP adalah Ibu Stella Isabella Djohan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak**

Nama entitas anak	Domisili	Jenis usaha	Mulai operasi komersial	Persentase pemilikan (%)		Total aset (dalam jutaan Rupiah)	
				30 Sep 2019	31 Des 2018	30 Sep 2019	31 Des 2018
PT Kota Ulung Selaras (KUS)****	Jakarta	Real Estat	2011	80,0	80,0	4.524.474	4.502.028
PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)	Bogor	Real Estat	2016	99,9	99,9	2.348.307	2.017.185
PT Natura City Developments (NCD)***	Jakarta	Real Estat	2013	99,3	99,3	896.366	924.947
PT Aftanesia Raya (AR)	Bogor	Real Estat	2011	99,9	99,9	735.506	734.610
PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)	Bogor	Pengelolaan kota	1999	99,9	99,9	180.751	178.491
PT Gazelle Indonesia (GI)	Bogor	Real Estat	2004	99,9	99,9	215.325	214.230
PT Sentul PP Properti (SPP)*	Bogor	Real Estat	2016	51,0	51,0	167.266	159.745
PT Gununggeulis Elok Abadi (GGEA)	Bogor	Restoran dan pariwisata	1995	99,9	99,9	81.327	72.134
PT Karya Megah Sukses (KMS)	Jakarta	Real Estat	2013	99,9	99,9	55.273	55.248
PT Fauna Land Sentul (FLS)	Bogor	Pariwisata	2016	70,0	70,0	20.000	20.000
PT Sentul Air Nusantara (SAN)	Bogor	Pengelolaan air	2013	99,9	99,9	17.193	18.157
PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)	Bogor	Perdagangan dan jasa	2017	99,2	99,2	7.402	3.617
PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)	Bogor	Real Estat	2017	99,8	99,8	1.315	750
PT Sentul City Properti (SCP)*****	Bogor	Real Estat	2019	99,9	-	3.275	-
<b>Melalui NCD</b>							
PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)**	Jakarta	Pengelolaan Kota	2017	99,0	99,0	570	213
<b>Melalui BJA</b>							
PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)	Jakarta	Pengelolaan air	2013	99,9	99,9	5.417	5.421
<b>Melalui AR</b>							
PT Bintang Perdana Mulia (BPM)	Jakarta	Real Estat	2012	99,8	99,8	55.235	56.723
<b>Melalui GGEA</b>							
PT Jaya Selaras Utama (JSU)	Bogor	Jasa parkir	2016	99,9	99,9	2.044	2.302

\* Dikonsolidasikan sejak tahun 2016

\*\* Dikonsolidasikan sejak tahun 2017

\*\*\*Dahulu dikenal sebagai PT Sepong Karya Cemerlang

\*\*\*\*Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri

\*\*\*\*\*Dikonsolidasikan sejak tahun 2019

**PT Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA))**

Berdasarkan akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, No. 17 tertanggal 1 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 107.000.000.000 terdiri dari 107.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai mana tercantum dalam Surat Keputusan tanggal 2 April 2013, No. AHU-0028695. AH.01.09. Tahun 2013. Kepemilikan tetap sebesar 50%.

Berdasarkan akta Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., No. 40 tertanggal 4 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 360.000.000.000 terdiri dari 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 65% akibat dari transaksi ini (Catatan 4).

Berdasarkan akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 42 tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan membeli saham BJA dari PT Graha Andrasentra Propertindo dengan nilai transaksi sebesar Rp 700.000.000.000 untuk mendapatkan saham BJA 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 80% akibat dari transaksi ini.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (Lanjutan)**

**PT Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA)) (Lanjutan)**

Berdasarkan akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 96 tanggal 20 Juli 2018, mengenai perubahan nama PT Bukit Jonggol Asri menjadi PT Kota Unggul Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0014779.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 23 Juli 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 1 November 2018, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Unggul Selaras menjadi PT Kota Ulung Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0024839.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan No. AHU-AH.01.03-0262196 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018.

**PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)**

Berdasarkan akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 120 tanggal 17 April 2017, tanggal 17 April 2017 Perusahaan mengakuisisi 99,99% atau 2.017.499 saham GRSA yang dimiliki PT Sakti Generasi Perdana dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, di mana pelaksanaannya dilakukan melalui penerbitan saham dengan nilai transaksi right issue sebesar Rp 2.017.499.000.000 (Catatan 4).

**PT Aftanesia Raya (AR)**

Berdasarkan akta Notaris Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., No. 166 dan 167 tertanggal 18 Agustus 2011, Perusahaan membeli seluruh saham AR dari pemegang saham lama, pihak ketiga, sejumlah 1.875.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Perusahaan juga mengambil seluruh saham baru yang diterbitkan AR sejumlah 276.810.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 276.810.000.000.

Dengan demikian, Perusahaan memiliki seluruh saham AR dengan nilai penyertaan sebesar Rp 278.685.000.000, yang terdiri dari 278.685.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham.

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang (SKC))**

Berdasarkan notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa SKC tanggal 18 Juni 2012, SKC meningkatkan modal dasar, ditempatkan dan disetor, SKC menyetujui masuknya Perusahaan sebagai pemegang saham baru SKC dengan mengambil bagian sebanyak 1.320.000 saham atau senilai Rp 132.000.000.000 dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham. Hal ini dimuat dalam akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn No. 5 tanggal 14 September 2012 (Catatan 4).

Berdasarkan Akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. No. 118, tanggal 30 Januari 2018 di Bogor, SKC menyetujui untuk melakukan perubahan modal dasar di mana semula sebesar Rp 200.000.000.000 menjadi sebesar Rp 1.120.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perseroan yang semula sebesar Rp 133.000.000.000 menjadi sebesar Rp 280.000.000.000. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU- 0004041.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Februari 2018.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (Lanjutan)**

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Lanjutan)**

Berdasarkan akta Notaris Yunita Aristina, S.H., M.Kn., No. 18 tanggal 21 Maret 2018, Notaris di Jakarta Utara, mengenai perubahan nama PT Serpong Karya Cemerlang menjadi PT Natura City Developments. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-6468.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Maret 2018.

Berdasarkan akta Notaris Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. No. 110, tanggal 26 April 2018, Notaris di Kabupaten Bogor, antara lain mengenai perubahan status dan anggaran dasar menjadi perusahaan terbuka, serta perubahan komposisi susunan pengurus yang efektif pada tanggal tersebut.

Berdasarkan surat dari lembaga Otoritas Jasa Keuangan No S-122/D.04/2018 tanggal 20 September 2018, pendaftaran saham PT Natura City Developments Tbk di Bursa Efek Indonesia dinyatakan efektif. Jumlah saham Perusahaan yang akan tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 5.400.000.000 saham.

**PT Gazelle Indonesia (GI)**

Berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 17 tanggal 20 Maret 2013 menjelaskan bahwa Gazelle Worlwide, Inc. menyetujui penjualan saham sebanyak 1.950 saham, SGC menyetujui penjualan saham sebanyak 3.000 saham dan Tn. Moch Adnan menyetujui penjualan saham sebanyak 49 saham GI ke Perusahaan dengan nominal seluruhnya Rp 4.999.000.000. Sehingga kepemilikan Perusahaan kemudian menjadi 99,99%.

Berikut ini adalah identifikasi aset dan liabilitas dari perolehan GI :

	<b>2013</b>
Total aset	65.053.375.938
Total liabilitas	20.007.591.309
Aset neto	45.045.784.629
Kepemilikan yang diakuisisi	39,98%
Aset bersih yang diperoleh	18.009.304.694
Negatif goodwill	(16.010.304.694)
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	1.999.000.000

**PT Sentul PP Properti (SPP)**

Berdasarkan akta Notaris Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., No. 1 tanggal 1 Februari 2016, Perusahaan mendirikan perusahaan patungan dengan PT PP Properti Tbk dengan nama PT Sentul PP Properti. Kepemilikan saham Perusahaan sebesar 510.000.000 lembar saham dengan harga Rp 100 per lembar saham dengan total nominal keseluruhan Rp 51.000.000.000. Sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SPP dengan kepemilikan 51%.

**PT Gununggeulis Elok Abadi (GGEA)**

Berdasarkan akta Notaris Trimedi, S.H., No. 174 tertanggal 26 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada GGEA sebesar Rp 8.500.000.000 terdiri dari 8.500.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai mana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58356. AH.01.02. Tahun 2011.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (Lanjutan)**

**PT Karya Megah Sukses (KMS)**

Berdasarkan keputusan para pemegang saham KMS tanggal 12 April 2012, KMS meningkatkan modal dasar dan disetor, di mana Perusahaan ikut serta dan mengambil bagian dalam peningkatan modal dasar dan modal disetor tersebut. Penyertaan Perusahaan pada KMS adalah sebesar Rp 61.999.900.000 sebagai mana dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 19 Oktober 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn (Catatan 4).

**PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)**

Berdasarkan akta Notaris Trimedi, S.H. No. 46, tanggal 13 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada SGC sebesar Rp 35.000.000.000 terdiri dari 35.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Sehingga Perusahaan memiliki 39.999.999 saham dengan nilai nominal keseluruhan Rp 39.999.999.000. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai mana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58204. AH.01.02. Th 2011.

**PT Fauna Land Sentul (FLS)**

Berdasarkan akta yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. No. 5 tanggal 3 November 2016 dijelaskan bahwa Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Fauna Land Indonesia untuk mendirikan perusahaan dengan nama PT Fauna Land Sentul. Perusahaan memiliki 14.000 saham dengan harga per saham Rp 1.000.000 dengan total Rp 14.000.000.000, Perusahaan menjadi pemegang saham PT Fauna Land Sentul dengan kepemilikan sebesar 70%. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai mana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 17 November 2016, No. AHU-0051047. AH.01.01 Tahun 2016.

**PT Sentul Air Nusantara (SAN)**

Berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 9 tanggal 18 Februari 2013, SGC menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham PT Sentul Air Nusantara kepada Perusahaan sebanyak 813 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan nominal seluruhnya Rp 813.000.000 (Catatan 4).

Berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 20 Februari 2015, Perusahaan meningkatkan saham sebanyak 487 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 487.000.000.

Berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 90 dan 91 masing-masing tertanggal 26 September 2016, PT Pison Nusantara menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham SAN sebanyak 699 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 699.000.000.

**PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)**

Berdasarkan akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 28 tanggal 12 Juni 2017, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 124 saham JSG dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 124.000.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham JSG dengan persentase kepemilikan sebesar 99,20%.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (Lanjutan)**

**PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)**

Berdasarkan akta yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 118 tanggal 21 Agustus 2017 dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 509 saham KPS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 50.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham KPS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,80%.

**PT Sentul City Properti (SCP)**

Berdasarkan akta yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 41 tanggal 25 Januari 2019 dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 lembar saham SCP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 62.499.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham 99,98%.

**PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)**

Berdasarkan akta Notaris Rose Takarina, S.H., No. 3 tanggal 6 Januari 2017, dijelaskan bahwa NCD mempunyai 7.425 saham SNHS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 742.500.000 sehingga NCD menjadi pemegang saham SNHS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,00%.

**PT Bintang Perdana Mulia (BPM)**

Pada tanggal 26 Maret 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), selaku pemegang 50% saham BPM, melakukan perjanjian *Share Swap* dengan AR selaku pemegang 50% saham PT Bintang Sakti Abadi "*suatu usaha patungan*", sehingga dengan adanya perjanjian tersebut, DKN akan menjadi pemegang saham PT Bintang Sakti Abadi dengan kepemilikan 50% dan AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 50%, dengan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Bogor No. 32 pada tanggal 30 Maret 2013, yang telah ditegaskan kembali berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 31 Juli 2013.

	<b>2013</b>
Aset neto	(3.085.467.156)
Kepemilikan yang diakuisisi	50,00%
Aset bersih yang diperoleh	(1.542.733.578)
<i>Goodwill</i>	(1.842.496.578)
	<hr/>
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	<b>299.763.000</b>
	<hr/> <hr/>

Berdasarkan akta jual beli saham pada tanggal 31 Desember 2015 yang dinotariskan oleh Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., menjelaskan bahwa AR telah membeli 299 lembar saham PT Bukit Mentari Wahana (BMW) pada BPM dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah seluruhnya Rp 299.000.000, sehingga AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 99,83% dengan total kepemilikan 599 saham dengan jumlah seluruhnya Rp 599.000.000.

**PT Jaya Selaras Utama (JSU)**

Berdasarkan akta Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., No. 2 tanggal 4 Oktober 2016, GGEA mengambil alih saham JSU sebanyak 1.249 lembar saham dengan harga Rp 100.000 per lembar saham dengan total nominal keseluruhan Rp 124.900.000, sehingga GGEA menjadi pemegang saham JSU dengan kepemilikan 99,92%.



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (Lanjutan)**

**PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)**

Berdasarkan akta Notaris No. 46 tanggal 3 Mei 2011 oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, BJA mengakuisisi LSM dengan membeli 2.500 lembar saham dari Tuan Sutisna dan 2.499 lembar saham dari Tuan Hudary dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per lembar saham.

**c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan**

Pada tanggal 30 Juni 1997, Perusahaan melakukan penawaran umum kepada masyarakat atas 400.000.000 saham Seri A, yang kemudian tercatat pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 28 Juli 1997.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 4.004.000.000 saham Seri B Perusahaan. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 3 Agustus 1999.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 19 Juli 2006, para pemegang saham menyetujui pengurangan jumlah saham yang ditempatkan (*reverse stock*) Perusahaan sehingga nilai nominal per saham seri A dan B masing-masing meningkat dari Rp 500 dan Rp 100 menjadi Rp 2.000 dan Rp 400.

Pada tanggal 7 September 2006, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 8.151.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 22 September 2006.

Pada tanggal 8 September 2009, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perusahaan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu menjadi Rp 1.981.250.859.800, sesuai akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan, No. 1, tanggal 8 September 2009, yang dibuat oleh Widjiono, S.H., MM., Notaris di Bogor, di mana akta telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan tertanggal 14 Oktober 2009 No. AHU-AH.01.10-17742, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar.

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) dengan surat No. S-11066/BL/2009 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) III dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 15.025.512.897 saham seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Melalui PUT III tersebut, Perusahaan juga menerbitkan Waran Seri I, di mana untuk setiap tiga puluh saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat tujuh Waran Seri I, atau sebanyak-banyaknya 3.505.953.009 waran Seri I. Untuk pemegang saham yang memiliki satu Waran Seri I, diberikan hak untuk membeli satu saham seri C dengan harga Rp 100 per saham selama periode pelaksanaan dari 26 Juli 2010 sampai dengan 6 Agustus 2010, setelah periode tersebut waran Seri I dinyatakan kadaluarsa.

Sesuai akta yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., notaris di Jakarta, No. 36 tanggal 24 September 2010, yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagai mana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.0110-25389 tanggal 7 Oktober 2010, setelah pelaksanaan waran seri I, modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi Rp 3.833.840.501.000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)**

Pada tanggal 3 Agustus 2011, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 2.854.000.000 saham seri C sesuai akta yang dibuat oleh Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., M.Kn., notaris di Jakarta No. 49, tanggal 22 Agustus 2011, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai mana ternyata dalam surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.10-30301 tanggal 21 September 2011.

Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D dengan nilai nominal Rp 50 sesuai akta yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor No. 9, tanggal 17 Desember 2015, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai mana ternyata dalam surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU- 3597132.AH.01.11 tanggal 22 Desember 2015 (Catatan 24).

Pada tanggal 7 Februari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perseroan melalui penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu, sebagai mana dimuat dalam Akta Pernyataan Rapat PT Sentul City Tbk No. 79 tanggal 7 Februari 2017, sebagai mana ditegaskan kembali oleh Akta Pendirian PT Sentul City Tbk No.122, tanggal 17 April 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, Notaris di Kota Bogor untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebesar Rp 32.809.765.735 dan persetujuan pengambilalihan PT Graha Sejahtera Abadi sebanyak 99,99% milik PT Sakti Generasi Perdana di mana telah telah diterima dan dicatat dalam Badan sistem Administrasi Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, melalui Surat Pemberitahuan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 tanggal 25 April 2017 (Catatan 23 dan 4).

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

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b><u>Dewan Komisaris</u></b>		
Presiden Komisaris	Tranggono Ting	-
merangkap Komisaris Independen		
Presiden Komisaris	-	Tranggono Ting
Wakil Presiden Komisaris	Antonius Prijohandojo Kristanto	Antonius Prijohandojo Kristanto
Komisaris	Sumarsono	Sumarsono
Komisaris Independen	Soemarso Slamet Rahardjo	Soemarso Slamet Rahardjo
	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b><u>Direksi</u></b>		
Presiden Direktur	David Partono	-
Presiden Direktur merangkap sebagai Direktur Independen	-	David Partono
Direktur	Ricky Kinanto Teh	Ricky Kinanto Teh
Direktur	Iwan Budiharsana	Rickey Mabbun Leuterio

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (Lanjutan)**

Susunan Komite Audit pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

**Komite Audit**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Ketua	Soemarso Slamet Rahardjo	Soemarso Slamet Rahardjo
Anggota	Rusdy Daryono	Rusdy Daryono
Anggota	Jonardi	Jonardi

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi, pemegang saham yang merupakan bagian dari manajemen dan personil manajemen kunci lainnya pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

	<u>Direksi</u>		<u>Dewan Komisaris</u>	
	<u>(dalam ribuan Rupiah)</u>		<u>(dalam ribuan Rupiah)</u>	
	<u>%</u>	<u>Rp</u>	<u>%</u>	<u>Rp</u>
<b><u>30 September 2019</u></b>				
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	16,53	10.709.682	4,00	2.589.600
<b><u>31 Desember 2018</u></b>				
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	15,70	14.351.617	3,15	2.883.629

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan dan entitas anak mempunyai masing-masing sejumlah 403 dan 453 karyawan tetap.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN**

**a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang dikeluarkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bagi perusahaan publik.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual (*accrual basis*), dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis (*historical cost concept*), kecuali untuk akun tertentu yang diukur dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*), menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**b. Perubahan Kebijakan Akuntansi**

Adopsi PSAK dan ISAK Revisian dan PSAK Baru

Standar baru, amandemen, revisi, penyesuaian dan interpretasi yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut :

- Amandemen PSAK 2 “Laporan Arus Kas – Prakarsa Pengungkapan”;
- Amandemen PSAK 13 “Properti Investasi – Pengalihan Properti Investasi” ;
- PSAK 15 (Penyesuaian), “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”;
- Amandemen PSAK 16 “Aset Tetap – Agrikulture :Tanaman Produktif”;
- Amandemen PSAK No. 46 “pajak Penghasilan – Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi”;
- Amandemen PSAK No. 53 “Pembayaran Berbasis Saham – Klarifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham”;
- PSAK 67 (Penyesuaian), “Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain”;
- PSAK 69, “Agrikultur”; dan
- PSAK 111, “Akuntansi Wa’d”.

PSAK dan ISAK Revisian dan PSAK Baru yang Telah Diterbitkan namun belum berlaku efektif

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan revisi berikut yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2018 adalah sebagai berikut :

- ISAK 33, “Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka”;
- ISAK 34, “Ketidakpastian Dalam Perlakuan Pajak Penghasilan”,
- Amandemen PSAK 15, “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”,
- Amandemen PSAK 62, “Kontrak Asuransi”;
- PSAK No. 71 “Instrumen Keuangan”;
- Amandemen PSAK 71, “Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”;
- PSAK No. 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”; dan
- PSAK No. 73 “Sewa”.

Seluruh standar baru dan amandemen standar berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2020, sementara interpretasi standar baru berlaku efektif dimulai 1 Januari 2019. Penerapan dini atas standar baru dan amandemen standar tersebut diperkenankan, sementara penerapan dini atas PSAK 73 diperkenankan jika telah menerapkan dini PSAK 72.

**c. Prinsip Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas anak.

Entitas Anak adalah seluruh entitas (termasuk entitas bertujuan khusus) di mana Perusahaan dan entitas anak memiliki pengendalian untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional.

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Perusahaan dan entitas anak memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika :

- Perusahaan dan entitas anak memiliki kekuasaan;
- Perusahaan dan entitas anak memiliki eksposur atau hak atas imbal hasil dari variabel keterlibatannya dengan entitas lainnya; dan
- Perusahaan dan entitas anak memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas entitas lain untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil entitas lainnya.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**c. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)**

Perusahaan menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap entitas jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Perusahaan dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Perusahaan. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Perusahaan mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Semua akun dan transaksi antar entitas yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan laporan posisi keuangan konsolidasian dan hasil operasi Perusahaan dan entitas anak sebagai satu kesatuan usaha.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak menimbulkan kehilangan pengendalian diperhitungkan sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayarkan dan harga saham relevan yang diakuisisi sebesar nilai tercatat aset bersih, dicatat di dalam ekuitas. Keuntungan dan kerugian pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di dalam ekuitas.

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Perusahaan:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi komprehensif lain; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif ke laporan laba rugi komprehensif konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

Kepentingan Non Pengendali mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

**d. Kombinasi Bisnis**

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)**

**Goodwill**

*Goodwill* merupakan selisih lebih biaya akuisisi entitas anak maupun entitas asosiasi terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi bagian Perusahaan dan entitas anak terhadap aset bersih yang dapat diidentifikasi, termasuk liabilitas kontinjensi, pada tanggal akuisisi. Biaya akuisisi diukur pada nilai wajar terhadap aset yang diakuisisi, instrumen ekuitas yang diterbitkan maupun liabilitas yang terjadi maupun yang diasumsikan terjadi pada tanggal akuisisi, ditambah dengan biaya-biaya yang dapat diatribusikan kepada akuisisi.

*Goodwill* pada akuisisi entitas anak, dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai di dalam nilai tercatat yang dibebankan pada laporan laba rugi. Apabila nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi, melebihi nilai wajar yang akan dibayarkan, maka selisih lebih tersebut dikreditkan seluruhnya ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Keuntungan atau kerugian pelepasan entitas anak dan entitas asosiasi meliputi nilai tercatat *goodwill* yang dikapitalisasi terkait dengan entitas yang dijual.

Kajian dan telaah penurunan nilai *goodwill* dilakukan setiap tahun atau lebih sering berdasarkan kejadian dan perubahan di dalam keadaan yang mengindikasikan potensi penurunan nilai. *Goodwill* yang diperoleh di dalam kombinasi bisnis dialokasikan ke tiap-tiap Unit Penghasil Kas (UPK), maupun kelompok penghasil kas lain, yang diharapkan untuk memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis, untuk tujuan pengujian penurunan nilai.

Tiap-tiap unit maupun kelompok dari unit di dalam *goodwill* dialokasikan, merupakan tingkat terendah bagi tujuan manajemen internal. *Goodwill* dipantau pada tingkat segmen operasi.

Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ketika nilai tercatat UPK, termasuk *goodwill*, melebihi jumlah terpulihkan UPK. Jumlah terpulihkan UPK lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai UPK.

Estimasi arus kas masa depan didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan tingkat suku bunga sebelum pajak yang merupakan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu dari uang dan risiko spesifik aset, di dalam menentukan jumlah nilai pakai.

Kerugian penurunan nilai total dialokasikan, pertama untuk mengurangi nilai tercatat *goodwill* yang dialokasikan kepada UPK dan kemudian kepada aset lainnya UPK secara pro-rata pada basis nilai tercatat untuk setiap aset di dalam UPK.

Kerugian penurunan nilai pada *goodwill* tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan**

Perusahaan dan entitas anaknya mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Perusahaan dan entitas anak menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontrak instrumen keuangan tersebut.

Pada saat pengakuan awal, aset atau liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar, kecuali aset dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, ditambah atau dikurangi dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung atas perolehan aset keuangan atau penerbitan liabilitas keuangan. Pengukuran aset dan liabilitas keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasi aset dan liabilitas keuangan tersebut.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

1. Klasifikasi

a. Aset Keuangan

Perusahaan dan entitas anak menentukan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal, sepanjang diperbolehkan, mengevaluasi penentuan klasifikasi aset keuangan setiap akhir tahun. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan diukur melalui laporan laba rugi, pinjaman yang diberikan dan piutang, dimiliki hingga jatuh tempo dan tersedia untuk dijual.

Aset keuangan Perusahaan dan entitas anak terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha dari pihak berelasi, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

i. Aset Keuangan Diukur Melalui Laporan Laba Rugi

Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi terdiri dari aset yang diklasifikasikan ke dalam kelompok untuk diperdagangkan dan aset keuangan pada saat pengakuan awal ditetapkan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Aset derivatif juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif (*effective hedge*).

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan ini diukur pada nilai wajar tanpa dikurangi biaya transaksi yang mungkin timbul pada penjualan atau pelepasan lain.

ii. Pinjaman yang Diberikan dan Piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan Perusahaan dan entitas anak tidak berniat untuk menjualnya segera atau dalam waktu dekat.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan ini diukur pada nilai wajar tanpa dikurangi biaya transaksi yang mungkin timbul pada penjualan atau pelepasan lain.

iii. Dimiliki Hingga Jatuh Tempo

Dimiliki hingga jatuh tempo (*held-to-maturity*) adalah aset keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan jatuh temponya telah ditetapkan di mana Perusahaan dan entitas anak mempunyai intensi positif dan kemampuan untuk memiliki aset keuangan tersebut hingga jatuh tempo, dan tidak ditetapkan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi atau tersedia untuk dijual.

iv. Tersedia untuk dijual

Kategori tersedia untuk dijual (*available-for-sale*) adalah aset keuangan non-derivatif yang ditetapkan sebagai tersedia untuk dijual atau yang tidak diklasifikasikan ke dalam salah satu kategori aset keuangan lainnya.

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)**

**1. Klasifikasi (Lanjutan)**

**b. Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dan liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Perusahaan dan entitas anak menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Perusahaan dan entitas anak terdiri dari pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, beban masih harus dibayar, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya dan pinjaman jangka panjang.

**i. Liabilitas Keuangan Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laporan Laba Rugi**

Liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi terdiri dari liabilitas keuangan yang diklasifikasikan ke dalam kelompok untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal ditetapkan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Liabilitas derivatif juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif.

Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dicatat di laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan keuntungan atau kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**ii. Liabilitas keuangan lainnya**

Pinjaman adalah liabilitas keuangan non-derivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif dan Perusahaan dan entitas anak tidak berniat untuk menjualnya segera atau dalam waktu dekat.

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

**2. Pengukuran Biaya Perolehan Diamortisasi**

Biaya perolehan diamortisasi dari aset dan liabilitas keuangan adalah jumlah aset atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*effective interest rate method*) yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai.

**3. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan**

Pada akhir tanggal periode pelaporan konsolidasian, Perusahaan dan entitas anak mengevaluasi apakah terdapat bukti yang obyektif bahwa aset keuangan atau kelompok aset keuangan mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan atau kelompok aset keuangan diturunkan nilainya dan kerugian penurunan nilai telah terjadi hanya jika terdapat bukti yang obyektif 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.



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)**

**3. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan (Lanjutan)**

Perusahaan dan entitas anak pertama kali menentukan apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai secara individual atas aset keuangan yang signifikan secara individual, dan secara individual atau kolektif untuk aset keuangan yang tidak signifikan secara individual.

Jika Perusahaan dan entitas anak menentukan tidak terdapat bukti obyektif mengenai penurunan nilai aset keuangan yang dinilai secara individual, terlepas aset keuangan tersebut signifikan atau tidak, maka Perusahaan dan entitas anak memasukkan aset tersebut ke dalam kelompok aset keuangan yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dan menilai penurunan nilai kelompok tersebut secara kolektif.

Aset yang penurunan nilainya dinilai secara individual dan untuk itu kerugian penurunan nilai diakui atau tetap diakui, tidak termasuk dalam penilaian penurunan nilai secara kolektif.

Jumlah kerugian penurunan nilai atas aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara individual diukur berdasarkan selisih antara nilai tercatat aset keuangan dengan nilai kini dari estimasi arus kas masa datang yang didiskontokan menggunakan tingkat suku bunga efektif awal dari aset keuangan tersebut.

Nilai tercatat aset tersebut dikurangi melalui akun cadangan kerugian penurunan nilai dan beban kerugian diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Arus kas masa datang dari kelompok aset keuangan Perusahaan dan entitas anak yang penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif, diestimasi berdasarkan arus kas kontraktual atas aset-aset di dalam kelompok tersebut dan kerugian historis yang pernah dialami atas aset-aset yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dengan karakteristik risiko kredit kelompok tersebut. Kerugian historis yang pernah dialami kemudian disesuaikan berdasarkan data terkini yang dapat diobservasi untuk mencerminkan kondisi saat ini yang tidak berpengaruh pada periode terjadinya kerugian historis tersebut, dan untuk menghilangkan pengaruh kondisi yang ada pada periode historis namun sudah tidak ada lagi pada saat ini.

**4. Penghentian Pengakuan**

Perusahaan dan entitas anak menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir atau Perusahaan dan entitas anak mengalihkan seluruh hak kontraktual untuk menerima arus kas dari aset keuangan dan secara substansial telah mengalihkan seluruh resiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya jika liabilitas keuangan tersebut berakhir, dibatalkan atau telah kadaluarsa. Jika liabilitas keuangan tertentu digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama namun dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau terdapat modifikasi secara substansial atas ketentuan liabilitas keuangan yang ada saat ini, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dianggap sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal. Pengakuan timbulnya liabilitas keuangan baru serta selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan awal dengan yang baru diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian.

Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas. Dalam transfer di mana pengendalian atas aset masih dimiliki, Perusahaan dan entitas anak tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, di mana tingkat keberlanjutan Perusahaan dan entitas anak dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

5. Saling Hapus

Aset dan liabilitas keuangan (*set-off*) dan nilai bersih dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, Perusahaan dan entitas anak ada hak yang dapat dipaksakan secara hukum saat ini yang dilaksanakan untuk melakukan saling hapus jumlah yang diakui dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara simultan.

6. Pengukuran Nilai Wajar

Nilai wajar adalah nilai di mana suatu aset dapat dipertukarkan, atau suatu liabilitas diselesaikan antara pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melaksanakan transaksi wajar (*arm's length transaction*) pada tanggal pengukuran.

Jika tersedia, Perusahaan dan entitas anak mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika harga kuotasi sewaktu-waktu dan secara berkala tersedia dan mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan teratur dalam suatu transaksi yang wajar.

Jika pasar suatu instrumen keuangan tidak aktif, Perusahaan dan entitas anak menentukan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang memahami, berkeinginan, dan jika tersedia, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, penggunaan analisa arus kas yang didiskonto dan penggunaan model penetapan harga opsi.

PSAK No. 60 mensyaratkan pengungkapan tertentu yang mensyaratkan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar dengan menggunakan hierarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan di dalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hierarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut :

- a. Kuotasi pasar (belum disesuaikan) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal (Tingkat 1);
- b. Input selain kuotasi pasar yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga) (Tingkat 2); dan
- c. Input bagi aset dan liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (input yang tidak dapat diobservasi) (Tingkat 3).

f. Kas dan Setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. Investasi dalam Saham

**Investasi dalam Entitas Asosiasi**

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Perusahaan dan entitas anak memiliki pengaruh signifikan, umumnya memiliki kepemilikan saham antara 20% dan 50% hak suara. Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Investasi pada entitas asosiasi Perusahaan dan entitas anak meliputi *goodwill* yang diidentifikasi pada saat akuisisi.

Semua agio yang dibayarkan bagi entitas asosiasi yang nilai wajarnya melebihi bagian Perusahaan dan entitas anak berupa aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi, dikapitalisasi dan dicantumkan di dalam nilai tercatat entitas asosiasi.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**g. Investasi dalam Saham (Lanjutan)**

Perusahaan dan entitas anak menilai bukti objektif setiap tanggal pelaporan apakah terdapat bukti objektif penurunan nilai investasi pada entitas asosiasi. Apabila, terjadi penurunan nilai, Perusahaan dan entitas anak menghitung jumlah penurunan nilai sebagai selisih antara jumlah terpulihkan entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakui jumlah tersebut ke dalam "bagian laba (rugi) entitas asosiasi" di dalam laporan laba rugi.

Kerugian yang belum terealisasi dieliminasi, kecuali transaksi tersebut memberikan bukti penurunan nilai atas aset yang dialihkan. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi telah diubah apabila dipandang perlu untuk memastikan konsistensi dengan kebijakan akuntansi yang diadopsi oleh Perusahaan dan entitas anak.

Apabila kepemilikan kepentingan di dalam suatu entitas asosiasi dikurangi, namun masih terdapat pengaruh signifikan, maka hanya nilai saham proporsional yang sebelumnya diakui di dalam penghasilan komprehensif lain, direklasifikasi ke dalam laba rugi apabila lebih sesuai.

Bagian laba dan kerugian bagian Perusahaan dan entitas anak pasca akuisisi diakui ke dalam laporan laba rugi, dan bagian dari pergerakan di dalam pendapatan komprehensif lain pasca akuisisi, diakui di dalam pendapatan komprehensif lain dengan dengan penyesuaian nilai tercatat investasi. Piutang dividen dari entitas asosiasi, diakui sebagai pengurang nilai tercatat investasi. Apabila bagian kerugian Perusahaan dan entitas anak pada entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingan di dalam entitas asosiasi, termasuk semua piutang yang tidak dijamin, maka Perusahaan dan entitas anak tidak mengakui kerugian lebih jauh, kecuali kerugian memiliki kewajiban legal atau konstruktif atau merupakan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Laba dan rugi yang timbul dari transaksi hulu dan hilir antara Perusahaan dan entitas anak dan entitas-entitas asosiasinya diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak hanya sepanjang terdapat kepentingan investor yang tidak terkait di dalam entitas asosiasi. Bagian investor di dalam keuntungan dan kerugian entitas asosiasi yang timbul dari transaksi tersebut, dieliminasi terhadap nilai tercatat entitas asosiasi.

**h. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

Perusahaan dan entitas anak menerapkan PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut :

- (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 atas entitas pelapor; atau
  - c. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut :
  - a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
  - b. satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
  - c. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
  - d. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
  - e. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**h. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)**

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut : (Lanjutan)

- f. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1;
- g. orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan
- h. entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan persyaratan yang disepakati oleh pihak-pihak. Persyaratan-persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi-transaksi dengan bukan pihak berelasi.

**i. Persediaan**

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode identifikasi khusus (*specific identification method*).

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan strata title); unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan strata title) dicatat berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta beban pinjaman.

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

Nilai realisasi bersih merupakan harga jual yang diestimasi di dalam kondisi normal bisnis, dikurangi beban variabel penjualan yang diterapkan dan dikurangi biaya untuk menyelesaikan persediaan dalam proses.

Estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substantial. Perusahaan dan entitas anak akan melakukan revisi dan realokasi beban, jika terjadi perubahan yang mendasar.

Biaya perolehan rumah hunian dalam penyelesaian terdiri dari beban aktual konstruksi dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

**j. Tanah untuk Pengembangan**

Tanah yang sedang dikembangkan dipindahkan ke tanah matang pada saat pengembangan tanah telah selesai. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

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

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui pada saat terjadinya.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**j. Tanah untuk Pengembangan (Lanjutan)**

Tanah yang dimiliki Perusahaan dan entitas anak tetapi belum dikembangkan, disajikan pada akun tersendiri sebagai "*Tanah untuk Pengembangan*". Tanah yang belum dikembangkan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah, dipindahkan ke akun persediaan pada saat dimulainya pengembangan tanah dan pengembangan prasarana lainnya.

**k. Biaya Pinjaman**

Bagi pinjaman yang secara langsung diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode, dikurangi semua pendapatan yang diperoleh pada investasi temporer pinjaman tersebut.

Bagi pinjaman yang tidak secara langsung dapat diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menerapkan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi merupakan rata-rata tertimbang total biaya pinjaman yang berlaku pada total pinjaman yang beredar selama periode, selain pinjaman yang dilakukan secara khusus untuk memperoleh aset kualifikasian.

Tingkat suku bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti imbalan yang didiskontokan atas pinjaman baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan di dalam pendanaan pembangunan aset kualifikasian, dikapitalisasi pada tanggal di mana pembangunan selesai.

**l. Aset Tetap**

Perusahaan dan entitas anak memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas aset tetapnya.

Aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Pada pengakuan awal, aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset meliputi harga pembelian dan semua biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset tersebut ke suatu kondisi kerja dan kondisi lokasi bagi tujuan penggunaannya termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap.

	Tahun
Bangunan	20
Instalasi air bersih	8
Peralatan proyek	4 - 5
Alat-alat pengangkutan	4
Peralatan dan perabot kantor	3 - 5

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Perusahaan dan entitas anak dan biayanya dapat diukur secara andal.

Beban perbaikan dan pemeliharaan rutin dibebankan pada laba rugi terjadinya.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dijual, biaya perolehan dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun bersangkutan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**I. Aset Tetap (Lanjutan)**

Keuntungan atau kerugian pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan penerimaan dengan nilai tercatat dan dicatat ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari operasi.

Nilai sisa, masa manfaat, dan metode depresiasi, ditinjau pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai keadaan.

Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset dinilai dan langsung dicatat terhadap jumlah terpulihkan apabila nilai tercatat aset tersebut lebih besar dibandingkan dengan jumlah terpulihkan yang diestimasi (Catatan 2n).

**m. Properti Investasi**

Properti investasi Perusahaan dan entitas anak terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana yang dikuasai Perusahaan dan entitas anak untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, dan bukan untuk digunakan dalam kegiatan produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Pada saat pengakuan awal, properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan.

Nilai tercatat termasuk biaya penggantian bagian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

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

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

Setelah pengakuan awal, Perusahaan dan entitas anak telah memilih untuk menggunakan model nilai wajar (*fair value*) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasi.

Nilai wajar properti investasi ditentukan melalui penilaian yang dilakukan oleh penilai yang memiliki kualifikasi profesional berdasarkan bukti pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi akan diakui sebagai "*Pendapatan Operasi Lainnya*" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan**

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perusahaan dan entitas anak akan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai non-keuangannya.

Apabila indikasi-indikasi tersebut muncul, atau apabila pengujian penurunan nilai bagi suatu aset diharuskan, maka Perusahaan dan entitas anak membuat suatu estimasi jumlah terpulihkan aset.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)**

Nilai terpulihkan aset adalah jumlah lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas ("UPK") dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai terpulihkan ditentukan bagi aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain atau kelompok aset. Nilai pakai ditentukan dengan mengestimasi arus kas masuk dan keluar masa depan dari pemakaian aset dan dari pelepasan akhirnya dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik aset.

Apabila nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat pada nilai terpulihkan. Kerugian penurunan nilai segera diakui laba rugi.

Pembalikan jumlah kerugian penurunan nilai atas aset selain *goodwill* akan diakui, jika, dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengujian terkini penurunan nilai. Apabila, keadaannya seperti ini, nilai tercatat aset meningkat sampai jumlah terpulihkan. Kenaikan nilai tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan (neto setelah penyusutan) seandainya aset tidak mengalami rugi penurunan nilai sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai atas aset diakui segera di dalam laba rugi, kecuali aset disajikan dalam jumlah revaluasi sesuai dengan PSAK lain. Kerugian penurunan nilai terkait dengan *goodwill* tidak dapat dibalikkan.

**o. Sewa**

Penentuan apakah suatu perjanjian merupakan perjanjian sewa, atau perjanjian yang mengandung sewa, didasarkan atas substansi perjanjian pada tanggal awal sewa dan apakah pemenuhan perjanjian tergantung pada penggunaan suatu aset spesifik dan perjanjian tersebut memberikan suatu hak untuk menggunakan aset tersebut. Sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset kepada lessee, diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan.

Selanjutnya, suatu sewa diklasifikasikan sebagai sewa operasi, jika sewa tersebut tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.

**Sebagai penyewa**

Pada awal masa sewa, Lessee mengakui sewa pembiayaan sebagai aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar aset sewa pembiayaan atau sebesar nilai kini dari pembayaran sewa minimum, jika nilai kini lebih rendah dari nilai wajar. Pembayaran sewa minimum dipisahkan antara bagian yang merupakan beban keuangan dan bagian yang merupakan pelunasan liabilitas. Beban keuangan dialokasikan ke setiap periode selama masa sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas. Rental kontinjensi dibebankan pada periode terjadinya. Beban keuangan dicatat dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset sewa pembiayaan yang dimiliki oleh lessee dengan dasar sewa pembiayaan disusutkan secara konsisten dengan metode yang sama yang digunakan untuk aset yang dimiliki sendiri, atau disusutkan secara penuh selama jangka waktu yang lebih pendek antara periode masa sewa, dan umur manfaat aset sewa pembiayaan, jika tidak ada kepastian yang memadai bahwa lessee akan mendapatkan hak kepemilikan pada akhir masa sewa.

Sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pembayaran sewa dalam sewa operasi diakui sebagai beban dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan garis lurus (*Straight line basis*) selama masa sewa.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**o. Sewa (Lanjutan)**

**Sebagai pemberi sewa**

Perusahaan dan entitas anak mengakui aset berupa piutang sewa pembiayaan di laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar total yang sama dengan investasi sewa neto.

Penerimaan piutang sewa diperlakukan sebagai pembayaran pokok dan pendapatan pembiayaan. Pengakuan pendapatan pembiayaan didasarkan pada suatu pola yang mencerminkan suatu tingkat pengembalian periodik yang konstan atas investasi neto sebagai lessor dalam sewa pembiayaan.

Perusahaan dan entitas anak mengakui aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tertentu biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Rental kontinjensi, jika ada diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. Pendapatan sewa operasi diakui sebagai pendapatan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

**p. Liabilitas yang Diestimasi atas Imbalan Kerja**

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang pada karyawan.

Imbalan pasca kerja ditentukan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003.

Liabilitas atau aset imbalan kerja bersih adalah agregat dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi dengan nilai wajar aset program (jika ada), disesuaikan dengan dampak yang membatasi aset imbalan pasti bersih terhadap batas atas aset. Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

Perusahaan dan entitas anak memiliki program pensiun imbalan pasti dan tidak terdapat pendanaan yang disisihkan atas imbalan pasca kerja ini.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan akturia independen dengan menggunakan metode "*Projected-Unit-Credit*".

Liabilitas imbalan pensiun tersebut merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laba rugi. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**q. Modal Saham**

Biaya tambahan yang dapat diatribusikan terhadap penerbitan saham biasa atau opsi biasa, setelah dikurangi pajak, diakui sebagai pengurang ekuitas.

Apabila modal saham Perusahaan dibeli kembali, maka imbalan yang dibayarkan, termasuk semua kenaikan biaya yang dapat diatribusikan langsung (setelah dikurangi pajak), dikurangi dari ekuitas yang dapat diatribusikan terhadap pemegang ekuitas Perusahaan sampai saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Pembelian kembali saham diklasifikasikan sebagai saham treasury dan disajikan di dalam cadangan saham treasury.

Apabila saham treasury dijual dan selanjutnya diterbitkan kembali, semua imbalan yang diterima, diakui sebagai kenaikan di dalam ekuitas dan surplus dan defisit yang timbul pada transaksi tersebut disajikan sebagai agio saham.



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**r. Agio Saham**

Pada saat saham terjual pada premium, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Agio Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Agio Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**s. Dividen**

Dividen diakui pada saat terhutang secara hukum. Dalam kasus dividen interim kepada pemegang saham ekuitas, ini adalah ketika dinyatakan oleh direksi. Dalam kasus dividen final, ini adalah ketika disetujui oleh pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPST).

**t. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko diakui dengan menggunakan metode pengakuan penuh (*full accrual method*) bila memenuhi semua kondisi berikut :

1. Rumah hunian, lahan siap bangun dan rumah toko :
  - a. Proses penjualan telah selesai;
  - b. Harga jual akan tertagih;
  - c. Tagihan penjualan tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang; dan
  - d. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
2. Lahan siap bangun (bila bangunan akan didirikan oleh pembeli) :
  - 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 di masa yang akan datang;
  - d. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi untuk menyelesaikan tanah kavling yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan ataupun yang menjadi kewajiban penjual sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - e. Hanya tanah kavling saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas tanah kavling tersebut.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun terdiri dari beban perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok penjualan rumah hunian dan rumah toko mencakup seluruh beban pembangunan dan taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan. Taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan termasuk di dalam "Beban Masih Harus Dibayar". Selisih antara jumlah taksiran beban dengan beban aktual pembangunan dibebankan ke "Beban Pokok Pendapatan" tahun berjalan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)**

3. Perusahaan mengakui penjualan unit apartemen dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila semua syarat berikut ini terpenuhi :
- Proses konstruksi telah melalui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai bangunan telah terpenuhi;
  - Jumlah pembayaran oleh pembeli tanah melebihi 20% dari harga jual yang/telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
  - Jumlah pendapatan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan handal.

Apabila salah satu atau lebih kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka jumlah uang yang diterima dari pembeli akan diakui sebagai "Uang muka dari pelanggan" di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Pendapatan atas jasa dan pemeliharaan diakui pada saat jasa diberikan.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

**u. Transaksi dan translasi dalam Mata Uang Asing**

**1. Mata Uang Fungsional dan Mata Uang Penyajian**

Unsur-unsur yang terdapat di dalam laporan keuangan konsolidasian bagi setiap Perusahaan dan entitas anak, diukur dengan menggunakan mata uang pada lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam IDR yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian entitas.

**2. Transaksi dan Saldo**

Transaksi dalam mata uang asing ditranslasikan terhadap mata uang fungsional Perusahaan dan entitas anak dengan nilai tukar pada tanggal transaksi.

Aset dan liabilitas moneter yang didenominasikan dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional dengan nilai tukar pada setiap akhir periode pelaporan. Nilai tukar yang digunakan sebagai tolak ukur adalah nilai tukar yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Aset dan liabilitas nonmoneter yang diukur pada nilai wajar di dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional pada nilai tukar ketika nilai wajar ditentukan.

Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang timbul akibat penyelesaian unsur-unsur moneter atau dari translasi unsur-unsur moneter yang didenominasi di dalam mata uang asing pada akhir periode pelaporan, diakui di dalam laba rugi, kecuali ketika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai instrumen yang memenuhi kualifikasi sebagai lindung nilai arus kas dan instrumen yang memenuhi lindung nilai investasi bersih, dalam hal selisih mata uang asing diakui di dalam pendapatan komprehensif lain. Ketika investasi bersih yang dilindungi nilai dijual, maka jumlah yang relevan di dalam pendapatan komprehensif lainnya dialihkan ke laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian penjualan.

Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang berkaitan dengan utang dan kas dan setara kas, disajikan di dalam laba rugi sebagai "*pendapatan keuangan*" atau "*biaya keuangan*". Keuntungan dan kerugian bersih lainnya nilai tukar mata uang asing disajikan di dalam laba rugi, sebagai "*pendapatan dan beban operasi lainnya*".

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**u. Transaksi dan translasi dalam Mata Uang Asing (Lanjutan)**

Perubahan nilai wajar instrumen keuangan tersedia untuk dijual yang didenominasi di dalam mata uang asing dianalisis antara selisih translasi yang timbul dari perubahan di dalam biaya perolehan diamortisasi aset dan perubahan lainnya di dalam nilai tercatat aset. Selisih translasi terkait dengan perubahan di dalam biaya perolehan diamortisasi diakui di dalam laba rugi dan perubahan nilai tercatat diakui di dalam penghasilan komprehensif lain.

Selisih translasi aset dan liabilitas keuangan non moneter yang dinilai pada nilai wajar, dilaporkan sebagai bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar (misalnya selisih translasi aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian nilai wajar dan selisih translasi aset keuangan tersedia untuk dijual, diakui di dalam pendapatan komprehensif lain) dalam hal selisih nilai tukar asing yang telah diakui di dalam pendapatan komprehensif lain direklasifikasi ke dalam laba rugi.

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Dolar Amerika Serikat (USD)	14,174	14,481
Dolar Hongkong (HKD)	1,808	1,856

**v. Perpajakan**

**1) Pajak Penghasilan**

Pajak penghasilan badan dihitung untuk setiap Perusahaan sebagai badan hukum berdiri sendiri.

Beban pajak penghasilan terdiri dari beban pajak kini dan beban pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui pada laba rugi, kecuali untuk komponen yang diakui secara langsung di ekuitas atau dalam penghasilan komprehensif lain.

**Pajak Kini**

Beban pajak kini terdiri dari estimasi utang atau restitusi pajak atas laba atau rugi kena pajak untuk tahun yang bersangkutan dan penyesuaian terkait dengan utang atau restitusi pajak tahun-tahun sebelumnya. Beban pajak kini diukur berdasarkan laba kena pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan.

**Pajak Tangguhan**

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tujuan pelaporan keuangan, dan nilai yang digunakan untuk tujuan perpajakan. Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan untuk diterapkan atas perbedaan temporer pada saat pembalikan, berdasarkan peraturan yang telah berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan. Metode ini juga mengharuskan pengakuan manfaat pajak masa depan, seperti kompensasi rugi fiskal, apabila besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasi.

**2) Pajak Final**

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko merupakan subyek pajak final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai jual, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008 dan mengalami perubahan tarif menjadi 2,5% berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 yang berlaku sejak tanggal 8 September 2016.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**v. Perpajakan (Lanjutan)**

Beban pajak final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan disajikan sebagai bagian dari beban operasi.

**3) Hal-hal perpajakan lainnya**

Koreksi terhadap liabilitas pajak diakui saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

**w. Laba per Saham**

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

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar setelah disesuaikan dengan efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif.

**x. Informasi Segmen**

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Perusahaan dan entitas anak yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), atau dalam menyediakan produk dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan intern yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Perusahaan dan entitas anak dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**y. Provisi**

Provisi diakui ketika Perusahaan dan entitas anak memiliki kewajiban legal maupun konstruktif sebagai hasil peristiwa lalu, yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Provisi tidak diakui bagi kerugian operasi di masa depan.

Provisi ditinjau pada akhir tiap periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik. Apabila tidak ada lagi kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban, maka provisi tersebut dicadangkan.

Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, jika lebih tepat, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, peningkatan cadangan karena berlalunya waktu diakui sebagai beban pendanaan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**z. Kontinjensi**

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas.

**aa. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

---

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

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

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian :

**Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan**

Perusahaan dan entitas anak menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan kedalam berbagai kategori pada saat pengakuan awal sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan dan entitas anak yang seperti diungkapkan pada Catatan 2e.

**Kontrak sewa operasi - Perusahaan atau entitas anak sebagai pemilik (lessor)**

Perusahaan mengadakan perjanjian sewa properti komersial. Perusahaan telah menetapkan, berdasarkan evaluasi atas syarat dan kondisi yang dinyatakan dalam perjanjian, bahwa semua risiko signifikan dan manfaat kepemilikan atas properti yang disewakan tersebut tidak dialihkan kepada lessee, sehingga Perusahaan mengakui komitmen sewa sebagai sewa operasi. Komitmen sewa operasi telah diungkapkan dalam Catatan 39a.

**Investasi pada Entitas Asosiasi**

Manajemen telah menilai tingkat pengaruh Perusahaan dan entitas anak pada PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Bintang Emerald Perdana, PT Cakrawala Bintang Unggulan dan PT Jakarta Polo Equestrian PT Group Seventy Asia, PT Izumi Sentul Realty (Dahulu dikenal sebagai PT Sentul Summit Development) dan PT Sentul Investindo telah menetapkan bahwa Perusahaan dan entitas anak hanya memiliki pengaruh signifikan, walaupun Perusahaan dan entitas anak memiliki masing-masing 50% kepemilikan, sehingga diakui sebagai investasi pada entitas asosiasi (Catatan 13).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Pertimbangan (Lanjutan)**

**Pajak Penghasilan**

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perusahaan dan entitas anak mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

Perusahaan dan entitas anak mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan dan entitas anak. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

**Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha**

Perusahaan dan entitas anak mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya.

Dalam hal tersebut, Perusahaan dan entitas anak mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang usaha pelanggan guna mengurangi jumlah piutang usaha yang diharapkan dapat diterima oleh Perusahaan dan entitas anak. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Nilai tercatat dari piutang usaha Perusahaan dan entitas anak sebelum penyisihan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp 1.233.673.341.966 dan Rp 1.219.400.191.891. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

**Masa Manfaat dari Aset Tetap**

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 3 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Perusahaan dan entitas anak menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 211.200.380.493 dan Rp 215.846.370.468. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 14.

**Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Penjualan**

Perusahaan dan entitas anak mengakui pendapatan dan beban pokok penjualan dari proyek yang masih dalam progress pembangunan berdasarkan metode persentase penyelesaian. Tahap penyelesaian diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 2t. Asumsi yang penting diperlukan adalah dalam menentukan tahap penyelesaian (persentase penyelesaian) dan jumlah estimasi pendapatan dan jumlah biaya pembangunan.

Dalam membuat asumsi, Perusahaan dan entitas anak mengevaluasi berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 27 dan beban pokok pendapatan proyek diungkapkan dalam Catatan 28.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)**

**Aset Pajak Tangguhan**

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

Nilai tercatat pajak tangguhan yang diakui pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 14.001.827.465. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 20c.

**Nilai Wajar Instrumen Keuangan**

Perusahaan dan entitas anak menentukan nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut dipengaruhi secara signifikan oleh asumsi yang digunakan, termasuk tingkat suku bunga diskonto dan estimasi arus kas di masa depan. Dalam hal tersebut, estimasi nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat disubstansikan oleh perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, tidak dapat segera direalisasikan.

Apabila input yang digunakan untuk mengukur nilai wajar aset dan liabilitas dapat dikategorikan di dalam tingkat yang berbeda di dalam hierarki nilai wajar, maka penilaian nilai wajar dikategorikan di dalam keseluruhan pada tingkat yang sama di dalam hierarki nilai wajar sebagai input terendah yang signifikan terhadap pengukuran.

Perusahaan dan entitas anak mengakui transfer antara tingkatan di dalam hierarki nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan selama perubahan tersebut terjadi.

Metode dan asumsi yang diterapkan dan teknik penilaian yang digunakan, diungkapkan di dalam Catatan 37.

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi beban untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan beban tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

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

**Pensiun dan Imbalan Kerja**

Perusahaan dan entitas anak menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah yang tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Perusahaan dan entitas anak mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan, Perusahaan dan entitas anak mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)**

Sementara Perusahaan dan entitas anak berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dan entitas anak dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih.

Nilai tercatat atas liabilitas diestimasi imbalan kerja Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sebesar Rp 45.996.225.136 dan Rp 50.397.027.314. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 22.

**4. KOMBINASI BISNIS**

**PT Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA))**

Berdasarkan akta Notaris Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., No. 40 tertanggal 4 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 360.000.000.000 terdiri dari 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 65% dari transaksi ini.

Berikut ini adalah aset dan liabilitas yang diperoleh dari KUS :

	<b>2013</b>
Nilai tercatat kepemilikan sebelumnya (50%)	1.731.114.747.689
Nilai wajar kepemilikan sebelumnya (50%)	2.130.231.621.377
Laba kepemilikan sebelumnya atas investasi pada entitas asosiasi	399.116.873.688
Nilai wajar kepemilikan sebelumnya (50%)	2.130.231.621.377
Investasi dikendalikan (15%)	300.000.000.000
Total nilai kepemilikan (65%)	2.430.231.621.377
Total aset	4.932.394.131.131
Total liabilitas	(671.930.888.377)
Aset neto	4.260.463.242.754
Kepemilikan yang diakuisisi	65,00%
Nilai wajar aset neto yang diperoleh (65%)	2.769.301.107.790
<i>Goodwill negatif</i>	339.069.486.413



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**4. KOMBINASI BISNIS (Lanjutan)**

**PT Bintang Perdana Mulia (BPM)**

Pada tanggal 26 Maret 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), selaku pemegang 50% saham BPM, melakukan perjanjian *Share Swap* dengan PT Aftanesia Raya selaku pemegang 50% saham PT Bintang Sakti Abadi "suatu usaha patungan", sehingga dengan adanya perjanjian tersebut, DKN akan menjadi pemegang saham PT Bintang Sakti Abadi dengan persentase kepemilikan 50% dan PT Aftanesia Raya menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 50%. PT Aftanesia Raya memiliki control pada BPM, kebijakan keuangan dan operasional.

Transaksi di atas menghasilkan *goodwill* sebesar Rp 1.842.496.578 yang disajikan dalam akun "Aset tak berwujud" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

	<b>2013</b>
Total aset	29.383.962.159
Total liabilitas	32.469.429.315
Aset neto	(3.085.467.156)
Kepemilikan yang diakuisisi	50,00%
Aset neto yang diperoleh	(1.542.733.578)
<i>Goodwill</i>	1.842.496.578
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	299.763.000

**PT Gazelle Indonesia (GI)**

Berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 17 tanggal 20 Maret 2013 menjelaskan bahwa Gazelle Worlwide, Inc. menyetujui penjualan saham sebanyak 1.950 saham, SGC menyetujui penjualan saham sebanyak 3.000 saham dan Tn. Moch Adnan menyetujui penjualan saham sebanyak 49 saham PT Gazelle Indonesia ke Perusahaan dengan nominal seluruhnya Rp 4.999.000.000.

Transaksi di atas menghasilkan *goodwill* negatif sebesar Rp 16.010.304.694 yang disajikan dalam akun "*Goodwill negatif*" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

	<b>2013</b>
Total aset	65.053.375.938
Total liabilitas	20.007.591.309
Aset bersih	45.045.784.629
Kepemilikan yang diakuisisi	39,98%
Aset neto yang diperoleh	18.009.304.694
<i>Goodwill negatif</i>	(16.010.304.694)
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	1.999.000.000

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**4. KOMBINASI BISNIS (Lanjutan)**

**PT Sentul Air Nusantara (SAN)**

Berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 9 tanggal 18 Februari 2013, SGC menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham PT Sentul Air Nusantara kepada Perusahaan sebanyak 813 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan nominal seluruhnya Rp 813.000.000.

Transaksi di atas menghasilkan *goodwill* sebesar Rp 12.645.499 yang disajikan dalam akun "Aset tak berwujud" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

	<b>2013</b>
Total aset	10.976.359.249
Total liabilitas	9.172.693.404
Aset bersih	1.803.665.845
Kepemilikan yang diakuisisi	65%
Aset bersih yang diperoleh	1.172.382.799
<i>Goodwill</i>	12.645.499
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	1.185.028.298

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang (SKC))**

Berdasarkan notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa SKC, SKC menyetujui masuknya Perusahaan sebagai pemegang saham baru SKC dengan mengambil bagian sebanyak 1.320.000 saham atau senilai Rp 132.000.000.000 dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham. Hal ini dimuat dalam akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn No. 5 tanggal 14 September 2012.

Transaksi di atas menghasilkan *goodwill* sebesar Rp 157.608.556 yang disajikan dalam akun "Aset tak berwujud" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

	<b>2012</b>
Total aset	134.097.269.865
Total liabilitas	1.256.072.425
Aset bersih	132.841.197.440
Kepemilikan yang diakuisisi	99,25%
Aset bersih yang diperoleh	131.842.391.444
<i>Goodwill</i>	157.608.556
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	132.000.000.000

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**4. KOMBINASI BISNIS (Lanjutan)**

**PT Karya Megah Sukses (KMS)**

Berdasarkan keputusan para pemegang saham KMS tanggal 12 April 2012, KMS meningkatkan modal dasar dan disetor, di mana Perusahaan ikut serta dan mengambil bagian dalam peningkatan modal dasar dan modal disetor tersebut. Penyertaan Perusahaan pada KMS adalah sebesar Rp 61.999.900.000 sebagai mana dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 19 Oktober 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

Transaksi di atas menghasilkan selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali sebesar Rp 107.082.573 yang disajikan dalam "Tambah modal disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

	<b>2012</b>
Total aset	64.799.802.875
Total liabilitas	2.906.885.621
Aset bersih	61.892.917.254
Kepemilikan yang diakuisisi	99,99%
Aset bersih yang diperoleh	61.892.817.427
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	107.082.573
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	61.999.900.000

**PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)**

Berdasarkan akta No. 120 yang dibuat oleh Elizabeth karina Leonita tanggal 17 April 2017, Perusahaan mengakuisisi 99,99% atau 2.017.499 saham GRSA dengan nilai nominal sebesar Rp 1.000.000 per saham yang dimiliki oleh PT Sakti Generasi Perdana, di mana pelaksanaannya dilakukan melalui penerbitan saham "Right issue" dengan nilai transaksi Rp 2.017.499.000.000 (Catatan 1c).

Berikut adalah aset dan kewajiban yang dapat diidentifikasi yang diperoleh dari GRSA :

	<b>2017</b>
Total aset	2.017.179.941.803
Total liabilitas	9.590.398.254
Aset bersih	2.007.589.543.549
Kepemilikan yang diakuisisi	99,99%
Aset bersih yang diperoleh	2.007.588.548.461
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	9.910.451.539
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	2.017.499.000.000

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**5. TRANSAKSI DENGAN KEPENTINGAN NON PENGENDALI**

Rincian kepentingan non-pengendali atas ekuitas dan bagian atas hasil bersih entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut :

Entitas anak	Domisili	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
		30 September 2019	31 Desember 2018
PT Kota Ulung Selaras (KUS) dan entitas anak	Bogor	733.174.834	731.402.097
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak	Bogor	341.672.554	376.043.159
PT Sentul PP Properti (SPP)	Bogor	51.348.397	51.322.706
Lainnya	Bogor	5.197.246	5.197.299
Total		1.131.393.031	1.163.965.261

Proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut :

Entitas anak	Persentase kepemilikan (%)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
PT Kota Ulung Selaras (KUS) dan entitas anak	20	20
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak	51	51
PT Sentul PP Properti (SPP)	49	49

Laba (rugi) yang dialokasikan untuk kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut :

Entitas anak	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
PT Kota Ulung Selaras (KUS) dan entitas anak	1.772.737	(2.553.483)
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak	67.162	34.384.541
PT Sentul PP Properti (SPP)	25.691	888.213

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan entitas anak dari Perusahaan dan entitas anak yang memiliki kepentingan non-pengendali yang material terhadap Perusahaan dan entitas anak dan didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar Perusahaan.

Ringkasan laporan posisi keuangan KUS adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Aset lancar	848.393.884	848.919.343
Aset tidak lancar	3.676.080.021	3.653.108.843
Liabilitas jangka pendek	(913.553.416)	(869.658.878)
Liabilitas jangka panjang	(96.363.056)	(126.675.560)
Total ekuitas	3.514.557.433	3.505.693.748
Diatribusikan ke :		
Pemilik entitas induk	3.514.556.316	3.505.692.632
Kepentingan non-pengendali	1.117	1.116

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**5. TRANSAKSI DENGAN KEPENTINGAN NON PENGENDALI (Lanjutan)**

Ringkasan laporan laba rugi komprehensif KUS adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Pendapatan neto	9.322.800	30.688.784
Beban pokok pendapatan	(4.090.906)	(14.182.965)
Beban usaha	(800.680)	(13.642.607)
(Beban) Pendapatan keuangan	(3.534.358)	(3.201.643)
(Beban) Pendapatan lain-lain	7.966.828	(12.428.983)
<b>(Rugi) laba sebelum pajak</b>	<b>8.863.685</b>	<b>(12.767.414)</b>
Beban pajak	-	-
<b>(Rugi) laba tahun berjalan</b>	<b>8.863.685</b>	<b>(12.767.414)</b>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-
<b>(Rugi) penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>	<b>8.863.685</b>	<b>(12.767.414)</b>

Ringkasan laporan arus kas KUS adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Arus kas dari aktivitas operasi	(11.293.133)	(60.643.310)
Arus kas untuk aktivitas investasi	-	-
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	12.193.054	58.990.528
Kenaikan (penurunan) neto dalam kas dan setara kas	899.921	(1.652.782)

Ringkasan laporan posisi keuangan NCD adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Aset lancar	480.457.811	496.146.393
Aset tidak lancar	415.907.977	428.800.321
Liabilitas jangka pendek	(45.078.550)	(66.611.420)
Liabilitas jangka panjang	(75.917.473)	(83.506.067)
Total ekuitas	775.369.765	774.829.227
Diatribusikan ke :		
Pemilik entitas induk	775.362.265	398.727.120
Kepentingan non-pengendali	7.500	376.102.107

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**5. TRANSAKSI DENGAN KEPENTINGAN NON PENGENDALI (Lanjutan)**

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain NCD adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Pendapatan neto	55.615.625	213.260.534
Beban pokok pendapatan	(21.906.996)	(81.113.786)
Beban usaha	(33.904.404)	(41.853.921)
Pendapatan keuangan	1.567.928	2.482.108
Pendapatan (Beban) lain-lain	(1.081.479)	(4.122.913)
<b>(Rugi) laba sebelum pajak</b>	290.674	88.652.022
Beban pajak	(152.309)	(495.143)
<b>(Rugi) laba tahun berjalan</b>	138.364	88.156.879
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	13.937	138.572
<b>(Rugi) penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>	152.301	88.295.451

Ringkasan laporan arus kas NCD adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Arus kas dari aktivitas operasi	(16.925.584)	(315.686.910)
Arus kas untuk aktivitas investasi	(204.502)	1.749.859
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	402.173	301.401.672
Kenaikan (penurunan) neto dalam kas dan setara kas	(16.727.913)	(12.535.379)

Ringkasan laporan posisi keuangan SPP adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Aset lancar	167.097.457	159.553.353
Aset tidak lancar	168.899	191.680
Liabilitas jangka pendek	(62.473.709)	(55.004.817)
Total ekuitas	104.792.647	104.740.216
Diatribusikan ke :		
Pemilik entitas induk	53.444.250	53.417.510
Kepentingan non-pengendali	51.348.397	51.322.706

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**5. TRANSAKSI DENGAN KEPENTINGAN NON PENGENDALI (Lanjutan)**

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain SPP adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Pendapatan neto	-	7.979.658
Beban pokok pendapatan	-	(6.170.923)
Beban usaha	(22.782)	(93.123)
(Beban) Pendapatan keuangan	83.557	306.520
(Beban) Pendapatan lain-lain	(8.345)	(209.453)
	<hr/>	<hr/>
<b>(Rugi) laba sebelum pajak</b>	52.430	1.812.679
Beban pajak	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Laba (Rugi) tahun berjalan</b>	52.430	1.812.679
<b>Pendapatan komprehensif lain tahun berjalan</b>	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>(Rugi) laba komprehensif tahun berjalan</b>	52.430	1.812.679
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Ringkasan laporan arus kas SPP adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Arus kas dari aktivitas operasi	(2.929.723)	(6.372.891)
Arus kas untuk aktivitas investasi	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Kenaikan (penurunan) neto dalam kas dan setara kas</b>	(2.929.723)	(6.372.891)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**6. KAS DAN SETARA KAS**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>KAS</b>	634.942.543	528.022.666
<b>B a n k</b>		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	51.675.249.321	17.226.871.708
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	51.529.386.998	107.024.813.089
PT Bank QNB Indonesia Tbk	15.020.821.071	15.752.549.644
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.619.562.436	17.316.755.368
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.916.210.810	13.144.390.982
PT Bank Central Asia Tbk	4.857.291.110	11.357.610.509
PT Bank Capital Indonesia Tbk	4.062.514.476	45.227.331
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	1.393.300.117	1.707.051.178
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.112.395.990	518.904.805
PT Bank Permata Tbk	1.108.261.156	5.241.876.492
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	666.850.224	304.308.224
PT Bank UOB Indonesia Tbk	465.763.135	275.713.835
PT Bank Pan Indonesia Tbk	353.258.844	367.955.220
PT Bank Mega Tbk	296.998.682	128.026.765
PT Bank Bukopin Tbk	187.720.347	384.323.911
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	100.775.150	-
PT Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Tbk	49.963.366	49.963.366
PT Bank Muamalat Tbk	27.568.345	56.931.294
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	24.893.160	17.332.937
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	24.677.529	-
<b>Dalam Dolar AS</b>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	154.581.502	158.581.286
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	30.826.891	28.820.521
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.941.101	9.909.638
<b>Dalam Dolar Hongkong</b>		
PT Bank UOB Indonesia Tbk	18.434.976	19.083.298
<b>Sub-total</b>	<u>161.706.246.737</u>	<u>191.137.001.401</u>
<b>Setara kas</b>		
<b>Deposito berjangka</b>		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	17.500.000.000	14.999.999.999
PT Bank Bukopin Tbk	7.000.000.000	12.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.500.000.000	5.000.000.000
PT Bank Muamalat Tbk	5.252.495.945	4.181.050.369
PT Bank Mega Tbk	5.000.000.000	12.500.000.000
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	4.000.000.000	9.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	2.079.948.671	1.020.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia Tbk	1.310.000.000	-
PT Bank Permata Tbk	508.835.616	508.835.616
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	400.000.000	-
<b>Sub-total</b>	<u>49.551.280.232</u>	<u>59.209.885.984</u>
<b>T o t a l</b>	<u><u>211.892.469.512</u></u>	<u><u>250.874.910.041</u></u>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**6. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)**

Deposito berjangka memiliki jangka waktu 3 bulan sejak tanggal penempatan dan dikenakan tingkat suku bunga berkisar 5,00% - 8,15% per tahun masing-masing untuk tahun yang berakhir 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

Pendapatan bunga deposito berjangka pada tanggal 30 September 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 4.423.580.659 dan Rp 3.964.318.210.

**7. PIUTANG USAHA**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
Penjualan rumah hunian, ruko,apartemen dan lahan siap bangun	1.017.388.639.645	1.014.360.721.940
Jasa pelayanan dan pemeliharaan	55.061.996.296	51.765.552.603
Lain-lain	10.097.906.025	2.149.117.348
Sub Total	1.082.548.541.966	1.068.275.391.891
Dikurangi:		
Penyisihan kerugian penurunan nilai	(69.909.921.388)	(69.977.013.142)
Pihak ketiga - Neto	1.012.638.620.578	998.298.378.749
<b>Pihak berelasi (Catatan 34)</b>	151.124.800.000	151.124.800.000
<b>Neto</b>	<u>1.163.763.420.578</u>	<u>1.149.423.178.749</u>

Analisa berdasarkan umur piutang usaha pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Belum jatuh tempo	107.463.511.688	106.220.198.099
Lewat jatuh tempo :		
Kurang dari 3 bulan	106.136.709.416	104.908.746.445
3 - 6 bulan	11.636.681.426	11.502.049.271
6 bulan - 1 tahun	194.767.818.657	192.514.426.117
Lebih dari 1 tahun	813.668.620.780	804.254.771.959
Total	1.233.673.341.966	1.219.400.191.891
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	(69.909.921.388)	(69.977.013.142)
<b>Neto</b>	<u>1.163.763.420.578</u>	<u>1.149.423.178.749</u>

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	69.977.013.142	70.262.314.057
(Penghapusan) penambahan penyisihan penurunan nilai	(67.091.754)	(285.300.915)
Penghapusan piutang	-	-
<b>Saldo akhir</b>	<u>69.909.921.388</u>	<u>69.977.013.142</u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**7. PIUTANG USAHA (Lanjutan)**

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha di atas cukup untuk menutup kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, seluruh piutang usaha Perusahaan dan entitas anak merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

**8. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Piutang lain-lain, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai piutang	210.928.473.497	85.961.757.718
Dana yang dibatasi penggunaannya	67.630.456.265	81.085.387.822
Investasi jangka pendek	1.000.000.000	1.000.000.000
Uang jaminan	13.500.000	13.500.000
<b>T o t a l</b>	<u>279.572.429.762</u>	<u>168.060.645.540</u>

**a. Piutang Lain-lain**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
PT Surya Cipta Utama	50.458.416.125	-
PT Cakrawala tujuh samudra	15.000.000.000	15.000.000.000
PT Perdana Semesta Nusantara	13.500.000.000	13.500.000.000
PT Pison	4.504.332.155	4.500.000.000
PT Cyber Future	1.000.000.000	1.000.000.000
PT Adigraha Multi Selaras	955.646.598	955.646.598
Lain-lain	149.125.072.298	74.621.104.799
<b>T o t a l</b>	<u>234.543.467.176</u>	<u>109.576.751.397</u>
Penyisihan penurunan nilai piutang	<u>(23.614.993.679)</u>	<u>(23.614.993.679)</u>
<b>N e t o</b>	<u>210.928.473.497</u>	<u>85.961.757.718</u>

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal	23.614.993.679	19.346.768.216
Penambahan penyisihan penurunan piutang	-	4.268.225.463
<b>T o t a l</b>	<u>23.614.993.679</u>	<u>23.614.993.679</u>

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, seluruh piutang lain-lain Perusahaan dan entitas anak merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**8. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)**

**a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)**

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang masing-masing pihak pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan penurunan nilai piutang lain-lain tersebut di atas cukup untuk menutup kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

**b. Dana yang dibatasi penggunaannya**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Bank Bukopin Tbk	19.302.743.295	19.231.376.786
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	13.155.820.719	14.057.461.395
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.990.016.997	18.803.123.214
PT Bank CIMB Niaga Tbk	9.007.873.566	9.007.873.565
PT Bank Jabar Banten	3.903.598.924	5.497.728.711
PT Bank Muamalat Tbk	3.001.255.774	2.294.947.698
PT Bank Central Asia Tbk	989.831.608	1.434.681.932
PT Bank UOB Indonesia Tbk	972.596.253	-
PT Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero) Tbk	734.174.130	5.549.198.126
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	514.805.000	4.361.074.491
PT Bank Pan Dubai Syariah Tbk	57.740.000	-
PT Bank Permata Tbk	-	847.921.904
<b>Total</b>	<u>67.630.456.265</u>	<u>81.085.387.822</u>

Dana Perusahaan dan entitas anak yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 merupakan dana pencairan KPR dari konsumen. Berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Perusahaan dan bank, dana Perusahaan digunakan sebagai jaminan atas utang PT Bank Bukopin Tbk (Catatan 17a) yang tidak bisa digunakan oleh Perusahaan.

**9. PERSEDIAAN**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Lahan siap bangun	1.521.301.627.209	1.347.632.326.143
Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian	508.632.075.422	620.169.220.613
Apartemen	786.368.709.624	469.564.469.425
Ruko dan Kios	18.903.067.566	34.323.706.657
Lain-lain	567.084.498	562.210.066
<b>Total</b>	<u>2.835.772.564.319</u>	<u>2.472.251.932.904</u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Persediaan awal	2.472.251.932.904	2.137.378.069.321
Penambahan tahun berjalan	508.975.114.266	776.408.179.708
Persediaan tersedia untuk dijual	2.981.227.047.170	2.913.786.249.029
Beban pokok pendapatan (catatan 28)	(145.454.482.851)	(441.534.316.125)
<b>T o t a l</b>	<u>2.835.772.564.319</u>	<u>2.472.251.932.904</u>

Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan tanah siap bangun, beban konstruksi rumah dan prasarana lainnya yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan melakukan reklasifikasi lahan siap bangun ke tanah dalam akun properti investasi sesuai tujuan penggunaan masing-masing (Catatan 15).

Jumlah persediaan yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui pada tahun 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing adalah sebesar Rp 165.450.837.058 dan Rp 248.789.180.005 atau 5,83% dan 10,06% dari jumlah nilai persediaan. Penjualan tersebut belum diakui karena pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Manajemen berpendapat tidak perlu perlindungan asuransi untuk persediaannya karena sebagian besar terdiri dari tanah.

Manajemen berpendapat bahwa nilai realisasi persediaan lebih tinggi dari biayanya, sehingga penyisihan atas persediaan tersebut tidak diperlukan.

---

**10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, luas tanah untuk pengembangan masing-masing berjumlah 14.872 hektar dan 14.897 hektar dengan nilai masing-masing Rp 9.057.884.906.683 dan Rp 9.080.967.612.597. Perusahaan telah mempunyai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah tersebut.

Perusahaan dan entitas anak berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah seluas 117,09 hektar dan 74,7 hektar bertempat di Desa Bojong Koneng dan Karang Tengah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank KUS kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 17a dan 17b).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, KUS mengubah Perjanjian jaminan tanah menjadi tanah dan bangunan berupa SHGB No.43 seluas 1,43 hektar yang terletak di Citaringgul sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Bukopin Tbk (Catatan 17b).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah pengembangan seluas 3,58 hektar digunakan sebagai jaminan atas pinjaman GGEA dari PT Bank UOB Indonesia, sampai dengan tanggal pelaporan keuangan ini, tanah yang dijamin masih dalam proses pelepasan hak (Catatan 17b).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Tanah Perusahaan seluas 66,35 hektar berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Citaringgul, Desa Hambalang, Desa Sumur Batu, Desa Bojongkoneng dan Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada perseorangan melalui PT Ciptadana Capital sebagai perantara (Catatan 17c).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**10. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)**

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah Perusahaan seluas 4,34 hektar berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Bojong Koneng, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sampai dengan tanggal pelaporan keuangan ini, tanah yang dijaminkan masih dalam proses pelepasan hak (Catatan 17a).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah Perusahaan seluas 0,71 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari Queen Bridge Investment Ltd. (Catatan 19).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah Perusahaan seluas 4,34 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 17b).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah Perusahaan seluas 265,54 hektar berlokasi di Desa Bojong koneng, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten kota Bogor dan tanah seluas 7,56 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, kecamatan Babakan Madang, Kabupaten kota Bogor serta piutang usaha sebesar Rp 150 miliar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank QNB Indonesia Tbk (Catatan 17b).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tanah Perusahaan seluas 0,98 hektar, 12,13 hektar dan 14,26 hektar masing-masing berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bintang Harapan Desa (Catatan 19).

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Perusahaan dan entitas anak berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2015-2034. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Rincian dan luas tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut (hektar) :

	30 September 2019	31 Desember 2018
<b>Lokasi</b>		
Jonggol	4.811	4.811
Babakan Madang	2.198	2.198
Kadupandak	1.441	1.441
Gunung Halu	1.297	1.297
Sukanagara	992	992
Buah Dua	800	800
Banjarsari	708	708
Cisarua	703	703
Cariu	612	612
Sumedang Selatan	511	511
Tambaksari	437	437
Gunung Sindur	125	149
Congeang	94	94
Cikalong Kulon	78	78
Sukaraja	52	52
Babakan	13	13
<b>Total</b>	<b>14.872</b>	<b>14.897</b>

Tanah seluas 500 hektar yang terletak di Kecamatan Cariu terdapat kesepakatan antara PT Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA)) (entitas anak) dengan PT Graha Andrasentra Propertindo Tbk berdasarkan Akta Perjanjian No 4 tanggal 3 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. Jual beli dan pengalihan tanah tersebut akan dilakukan setelah pengurusan dokumen tanah telah selesai.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**11. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH**

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Perusahaan dan entitas anak melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Perusahaan dan entitas anak. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara. Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka perolehan tanah".

Saldo uang muka perolehan tanah masing-masing sebesar Rp 335.831.420.653 pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Perusahaan dan entitas anak.

**12. UANG MUKA PENYERTAAN SAHAM**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Bintang Sakti Abadi	37.500.000.000	37.500.000.000

Sesuai dengan Perjanjian Patungan (*Joint Venture*) tanggal 28 Maret 2012 antara PT Aftanesia Raya dan PT Mulia Andalan Perdana dalam Pasal 3 ayat 3.2 dinyatakan bahwa akan dilakukan peningkatan modal dasar menjadi Rp 300.000.000.000 dan meningkatkan modal ditempatkan menjadi Rp 75.000.000.000, di mana dari jumlah tersebut masing-masing pemegang saham akan meningkatkan modal disetor masing-masing pemegang saham adalah Rp 37.500.000.000.

**13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Rincian penyertaan saham pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

Entitas asosiasi	Domisili	Persentase kepemilikan efektif (%)	
		<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Sukses Pratama Gemilang	Jakarta	50,00	50,00
PT Langgung Sakti Persada	Jakarta	50,00	50,00
PT Serumpun Lestari Sejahtera*	Jakarta	50,00	50,00
PT Bintang Emerald Perdana*	Jakarta	50,00	50,00
PT Cakrawala Bintang Unggulan*	Jakarta	50,00	50,00
PT Royal Sentul Resort Hotel	Jakarta	48,00	48,00
PT Group Seventy Asia	Jakarta	45,00	45,00
PT Jakarta Polo and Equestrian	Jakarta	42,00	42,00
PT Izumi Sentul Realty (Dahulu dikenal sebagai PT Sentul Summit Development)	Jakarta	50,00	30,00
PT Sentul Investindo	Jakarta	7,57	7,57

\* Perusahaan belum beroperasi

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

30 September 2019				
Entitas asosiasi	Pada awal periode	Penambahan	Bagian laba (rug) neto entitas asosiasi	Pada akhir periode
PT Izumi Sentul Realty	79.614.425.148	51.000.000.000	(5.647.575.287)	124.966.849.861
PT Sukses Pratama Gemilang	36.712.205.424	-	8.148.850.132	44.861.055.556
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	(5.334)	15.742.572.517
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	3.772.056.376	-	(69.403.744)	3.702.652.632
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	105.000.000
PT Sentul Investindo	178.407	-	-	178.407
Penyisihan penurunan nilai	(15.104.999.000)	-	-	(15.104.999.000)
<b>T o t a l</b>	<b>141.441.443.206</b>	<b>51.000.000.000</b>	<b>2.431.865.767</b>	<b>194.873.308.973</b>
31 Desember 2018				
Entitas asosiasi	Pada awal periode	Penambahan	Bagian laba (rug) neto entitas asosiasi	Pada akhir periode
PT Izumi Sentul Realty	99.554.319.764	-	(19.939.894.616)	79.614.425.148
PT Sukses Pratama Gemilang	36.835.007.701	-	(122.802.277)	36.712.205.424
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.893.351	-	(315.500)	15.742.577.851
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	4.242.937.912	-	(470.881.536)	3.772.056.376
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	105.000.000
PT Sentul Investindo	-	178.407	-	178.407
Penyisihan penurunan nilai	(15.104.999.000)	-	-	(15.104.999.000)
<b>T o t a l</b>	<b>161.975.158.728</b>	<b>178.407</b>	<b>(20.533.893.929)</b>	<b>141.441.443.206</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut :

	<b>PT Izumi Sentul Realty</b>	
	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>
Aset lancar	1.470.126.682.073	1.066.288.312.334
Aset tidak lancar	16.831.184.653	19.323.143.935
Liabilitas jangka pendek	(24.470.157.435)	(8.063.695.348)
Liabilitas jangka panjang	(997.485.789.272)	(812.166.343.761)
<b>Aset neto</b>	<b>465.001.920.019</b>	<b>265.381.417.160</b>
Persentase kepemilikan	50%	30%
Bagian atas aset neto entitas asosiasi	232.500.960.010	79.614.425.148
<b>Total tercatat</b>	<b>232.500.960.010</b>	<b>79.614.425.148</b>
Pendapatan	-	6.250.000
Beban pokok pendapatan	-	-
Beban usaha	(19.532.153.479)	(17.054.404.989)
Beban bunga	-	(49.507.530.312)
Pendapatan bunga	-	69.366.910
Pendapatan lain-lain, Neto	706.902.523	20.003.006
(Rugi) laba sebelum pajak	(18.825.250.956)	(66.466.315.385)
<b>Total (rugi) laba komprehensif</b>	<b>(18.825.250.956)</b>	<b>(66.466.315.385)</b>

  

	<b>PT Sukses Pratama Gemilang</b>	
	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>
Aset lancar	93.686.721.638	109.712.819.689
Aset tidak lancar	20.288.903	20.288.903
Liabilitas jangka pendek	(3.984.899.425)	(36.308.697.741)
<b>Aset neto</b>	<b>89.722.111.116</b>	<b>73.424.410.851</b>
Persentase kepemilikan	50%	50%
Bagian atas aset neto entitas asosiasi	44.861.055.558	36.712.205.426
<b>Total tercatat</b>	<b>44.861.055.558</b>	<b>36.712.205.426</b>
Pendapatan	25.827.378.316	-
Beban pokok pendapatan	(9.118.053.943)	-
Beban usaha	(729.768.520)	(643.840.650)
Pendapatan lain-lain, Neto	318.144.412	398.236.100
(Rugi) laba sebelum pajak	16.297.700.265	(245.604.550)
<b>Total (rugi) laba komprehensif</b>	<b>16.297.700.265</b>	<b>(245.604.550)</b>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

	PT Langgeng Sakti Persada	
	30 September 2019	31 Desember 2018
Aset lancar	2.869.113.414	2.869.124.083
Aset tidak lancar	28.718.390.546	28.719.164.569
Liabilitas jangka pendek	(103.132.950)	(103.132.950)
Aset neto	31.484.371.010	31.485.155.702
Persentase kepemilikan	50%	50%
Bagian atas aset neto entitas asosiasi	15.742.185.505	15.742.577.851
Total tercatat	15.742.185.505	15.742.577.851
Beban lain-lain, Neto	(10.669)	(631.000)
Total (rugi) laba komprehensif	(10.669)	(631.000)

**PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu dikenal sebagai PT Sentul Summit Development)**

Berdasarkan akta No. 111 dari Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., tanggal 26 September 2017, Perusahaan mendirikan PT Sentul Summit Development dengan modal dasar sebesar 125.000 dan pada tanggal 2 November 2017 ditingkatkan menjadi sebesar 3.500.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per lembarnya.

Pada tanggal 28 November 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian pemesanan saham dan antar pemegang saham dengan Sumitomo Corporation (Sumitomo) untuk melakukan penempatan saham baru di PT Sentul Summit Development dari modal yang sebelumnya sebesar Rp 3.500.000.000 dan 100% saham dimiliki Perusahaan diubah menjadi Rp 333.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 3 yang dibuat oleh Mina NG, SH, M.Kn., tanggal 8 Februari 2018, PT Sentul Summit Development berganti nama menjadi PT Izumi Sentul Realty.

Pada tanggal 23 April 2019, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 42 yang dibuat oleh Notaris Angela Meilany Basiroen, S.H., notaris di Jakarta, PT Izumi Sentul Realty melakukan peningkatan saham sebanyak 170.000.000 saham. Sehingga total kepemilikan Perusahaan menjadi sebesar Rp 150.900.000.000.

Sumitomo dan Perusahaan sepakat kedua belah pihak akan menempatkan modal mereka ke PT Sentul Summit Development dengan komposisi Sumitomo sebesar Rp 233.100.000.000 (70%) dan Perusahaan sebesar Rp 99.900.000.000 (30%).

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan dengan PT Sentul Summit Development tanggal 5 Desember 2017, Perusahaan menjual properti ke SSD dengan total harga sebesar Rp 1.266.165.000.000.

Penjualannya diakui berdasarkan persentase progress pekerjaan sebesar 42,45% yaitu sebesar Rp 537.487.042.500 dan beban pokok pendapatan sebesar Rp 162.639.763.655 pada tanggal 31 Desember 2017.

Penjualannya diakui berdasarkan persentase progress pekerjaan sebesar 23,01% yaitu sebesar Rp 291.344.566.500 dan beban pokok pendapatan sebesar Rp 88.158.797.684 yang berakhir pada 31 Desember 2018.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

**PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu dikenal sebagai PT Sentul Summit Development) (Lanjutan)**

Penjualannya diakui berdasarkan persentase progres pekerjaan sebesar 12,64% yaitu sebesar Rp 160.043.256.000 dan beban pokok pendapatan sebesar Rp 48.427.953.182 pada periode enam bulan yang berakhir pada 30 September 2019, sehingga total progress sampai dengan 30 September 2019 sebesar 78,10%.

Dari penjualan tersebut, Perusahaan mengakui pendapatan ditangguhkan masing-masing sebesar Rp 33.484.590.845 dan Rp 60.955.730.645 pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 yang merupakan bagian 30% dari keuntungan penjualan properti dari Perusahaan kepada ISR.

**PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)**

Investasi BJA atas 300 saham SPG, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 29 tanggal 15 Maret 2011 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SPG.

**PT Langgeng Sakti Persada (LSP)**

Investasi BJA atas 15.750 saham LSP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 56 tanggal 19 Nopember 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan LSP.

**PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)**

Investasi BJA atas 5.000 saham SLS, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 113 tanggal 13 September 2013 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SLS.

**PT Group Seventy Asia (GSA)**

Berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 7 tanggal 30 September 2016 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0089289 tanggal 14 Oktober 2016, dijelaskan bahwa Perusahaan dan Group 70 International Inc sepakat untuk mendirikan GSA, dengan kepemilikan Perusahaan sebanyak 5.085 lembar saham atau sebesar Rp 5.085.000.000 dengan 45% kepemilikan.

**PT Bintang Emerald Perdana (BEP)**

Investasi BJA atas 300 saham BEP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 152 tanggal 20 Desember 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan BEP.

**PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)**

Investasi BJA atas 300 saham CBU, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 52 tanggal 13 Juni 2013 dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan CBU.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)**

**PT Sentul Investindo (SI)**

Berdasarkan akta Notaris Chandra Lim, S.H., LL. M., No. 12 tanggal 10 Agustus 2018, Perusahaan mengambil seluruh saham seri B sebanyak 155.873 lembar saham dengan nilai nominal Rp 1 per lembar saham yang diterbitkan oleh SI.

Berdasarkan akta Notaris Chandra Lim, S.H., LL. M., No. 72 tanggal 20 Desember 2018 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHUAH. 01.03-0279997 tanggal 26 Desember 2018, dijelaskan bahwa terdapat peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor sebanyak 22.534 lembar saham, sehingga jumlah saham yang dimiliki Perusahaan sebanyak 178.407 lembar saham dengan nominal Rp 1 per lembar saham.

**PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)**

Berdasarkan akta Notaris Utiek Rochmuljati Abdurahman, S.H., No. 5 tanggal 19 Juni 2006, RSRH menerbitkan saham baru sehingga mengakibatkan kepemilikan saham Perusahaan terdilusi dari 99,99% menjadi 48,00%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada RSRH tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada RSRH sebesar Rp 14.999.999.000.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, nilai tercatat investasi untuk RSRH adalah nihil.

**PT Jakarta Polo dan Equestrian (JPE)**

Berdasarkan akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 51 tanggal 30 September 2006, Perusahaan telah menjual 45.000 saham JPE kepada pihak ketiga dan diperjelas kembali oleh akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No 42 tanggal 21 Oktober 2009. Setelah pengalihan tersebut, persentase pemilikan efektif Perusahaan di JPE yang sebelumnya sebesar 60% terdilusi menjadi 42%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada JPE tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada JPE sebesar Rp 105.000.000.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, nilai tercatat investasi untuk JPE adalah nihil.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**14. ASET TETAP**

30 September 2019	Saldo awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo akhir
<b>Nilai perolehan</b>				
Tanah	28.625.823.187	-	-	28.625.823.187
Bangunan	144.756.604.649	1.073.513.937	870.366.736	146.700.485.322
Instalasi air bersih	62.650.272.194	1.865.321.320	-	64.515.593.514
Peralatan proyek	15.989.079.473	354.024.977	-	16.343.104.450
Alat-alat pengangkutan	10.736.880.653	14.506.213	(697.323.600)	10.054.063.266
Peralatan dan perabot kantor	37.934.665.160	3.109.342.315	-	41.044.007.475
<b>Aset dalam penyelesaian</b>	<b>55.218.599.313</b>	<b>-</b>	<b>(870.366.736)</b>	<b>54.348.232.577</b>
<b>Aset sewa pembiayaan kendaraan</b>	<b>3.954.746.024</b>	<b>116.400.000</b>	<b>697.323.600</b>	<b>4.768.469.624</b>
<b>T o t a l</b>	<b>359.866.670.653</b>	<b>6.533.108.762</b>	<b>-</b>	<b>366.399.779.415</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>				
<b>Pemilikan langsung</b>				
Bangunan	39.874.677.201	4.347.876.889	-	44.222.554.090
Instalasi air bersih	51.435.650.034	975.291.035	-	52.410.941.069
Peralatan proyek	6.146.968.869	3.282.809.841	-	9.429.778.710
Alat-alat pengangkutan	8.210.829.019	778.037.874	(928.984.469)	8.059.882.424
Peralatan dan perabot kantor	36.223.407.427	1.292.441.320	-	37.515.848.747
<b>Aset sewa pembiayaan kendaraan</b>	<b>2.128.767.635</b>	<b>502.641.778</b>	<b>928.984.469</b>	<b>3.560.393.882</b>
<b>Total</b>	<b>144.020.300.185</b>	<b>11.179.098.737</b>	<b>-</b>	<b>155.199.398.922</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>215.846.370.468</b>			<b>211.200.380.493</b>
<b>31 Desember 2018</b>				
<b>Nilai perolehan</b>				
Tanah	28.625.823.187	-	-	28.625.823.187
Bangunan	142.226.575.747	-	2.530.028.902	144.756.604.649
Instalasi air bersih	62.650.272.194	-	-	62.650.272.194
Peralatan proyek	6.373.245.458	9.511.550.377	104.283.638	15.989.079.473
Alat-alat pengangkutan	10.014.311.375	722.569.278	-	10.736.880.653
Peralatan dan perabot kantor	36.560.203.113	1.163.155.447	211.306.600	37.934.665.160
<b>Aset dalam penyelesaian</b>	<b>52.799.543.236</b>	<b>5.264.675.217</b>	<b>(2.845.619.140)</b>	<b>55.218.599.313</b>
<b>Aset sewa pembiayaan kendaraan</b>	<b>3.954.746.024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.954.746.024</b>
<b>T o t a l</b>	<b>343.204.720.334</b>	<b>16.661.950.319</b>	<b>-</b>	<b>359.866.670.653</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>				
<b>Pemilikan langsung</b>				
Bangunan	32.738.679.775	7.135.997.426	-	39.874.677.201
Instalasi air bersih	50.665.797.845	769.852.189	-	51.435.650.034
Peralatan proyek	4.449.696.850	1.697.272.019	-	6.146.968.869
Alat-alat pengangkutan	6.898.196.944	1.312.632.075	-	8.210.829.019
Peralatan dan perabot kantor	33.658.119.132	2.565.288.295	-	36.223.407.427
<b>Aset sewa pembiayaan kendaraan</b>	<b>1.691.746.658</b>	<b>437.020.977</b>	<b>-</b>	<b>2.128.767.635</b>
<b>Total</b>	<b>130.102.237.204</b>	<b>13.918.062.981</b>	<b>-</b>	<b>144.020.300.185</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>213.102.483.130</b>			<b>215.846.370.468</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**14. ASET TETAP (Lanjutan)**

Beban penyusutan dibebankan ke dalam beban pokok pendapatan, beban penjualan dan beban umum dan administrasi masing-masing untuk periode atau tahun yang berakhir pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Beban pokok pendapatan	596.387.619	795.183.489
Beban penjualan	-	30.375.915
Beban umum dan administrasi	10.529.846.779	13.092.503.577
<b>Total</b>	<u><u>11.126.234.398</u></u>	<u><u>13.918.062.981</u></u>

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Perusahaan dan entitas anak berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2011-2033. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Aset dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 terutama terdiri dari lahan parkir. Aset dalam penyelesaian tersebut sudah diselesaikan pada akhir tahun 2018 dengan persentase penyelesaian kini sebagai berikut :

	<u>Persentase penyelesaian (tidak diaudit)</u>	<u>Akumulasi biaya perolehan</u>	<u>Tanggal penyelesaian diestimasi</u>
Lahan parkir condotel	100%	<u><u>20.463.347.080</u></u>	Desember 2018

Semua aset tetap pada periode pelaporan telah digunakan secara penuh untuk mendukung aktivitas operasi entitas. Aset tersebut belum sepenuhnya disusutkan, dan tidak terdapat aset yang disusutkan penuh yang masih digunakan entitas di dalam operasinya.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, aset tetap berupa bangunan serta peralatan dan perabot kantor diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan sekitar Rp 1.122,7 miliar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

**15. PROPERTI INVESTASI**

<u>30 September 2019</u>	<u>Saldo awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Nilai wajar yang diakui dalam laba rugi</u>	<u>Saldo akhir</u>
Tanah	729.405.599.999	-	-	729.405.599.999
Aset dalam penyelesaian	810.962.636.780	116.366.060.008	-	927.328.696.788
Bangunan Alana	209.635.000.000	-	-	209.635.000.000
<b>Total</b>	<u><u>1.750.003.236.779</u></u>	<u><u>116.366.060.008</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.866.369.296.787</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)**

<u>31 Desember 2018</u>	<u>Saldo awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Nilai wajar yang diakui</u>	
			<u>dalam laba rugi</u>	<u>Saldo akhir</u>
Tanah	529.690.741.250	-	199.714.858.749	729.405.599.999
Aset dalam penyelesaian	663.516.260.570	147.446.376.210	-	810.962.636.780
Bangunan Alana	-	144.310.218.257	65.324.781.743	209.635.000.000
<b>Total</b>	<b>1.193.207.001.820</b>	<b>291.756.594.467</b>	<b>265.039.640.492</b>	<b>1.750.003.236.779</b>

Di bawah ini adalah rincian dan lokasi tanah dan bangunan dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 :

<u>Proyek</u>	<u>Lokasi</u>	<u>Jumlah</u>	
		<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
AEON Mall	JI MH Thamrin No 61, Sentul City - Bogor	1.656.734.296.787	1.540.368.236.779

Di bawah ini adalah estimasi jangka waktu penyelesaian atas aset dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2019.

<u>Proyek</u>	<u>Persentase penyelesaian</u>		<u>Perkiraan waktu penyelesaian</u>	
	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
AEON Mall	100% Perataan	100% Perataan	Kuartal 1 2017	Kuartal 1 2017
	100% Pondasi	100% Pondasi	31 Desember 2016	31 Desember 2016
	95,87% Konstruksi	85,06% Konstruksi	September 2019	September 2019

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi sebesar Rp 87.925.826.545 dan Rp 32.293.807.780.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan menggunakan dasar penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Bambang dan Ernasapta, dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar dan pendekatan biaya, laporannya tertanggal 22 Maret 2019.

Nilai wajar properti investasi atas tanah pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp 729.405.599.999.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**16. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Dana yang dibatasi penggunaannya	98.094.158.118	90.767.806.098
Uang Jaminan yang dapat dikembalikan	15.804.582.096	16.547.245.213
Aset keuangan tersedia untuk dijual	-	463.200.549
<b>T o t a l</b>	<u><u>113.898.740.214</u></u>	<u><u>107.778.251.860</u></u>

**Dana yang dibatasi penggunaannya**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	78.220.680.620	79.499.435.153
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.357.358.964	7.005.353.015
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.758.165.386	10.000.000
PT Bank Central Asia Tbk	2.195.930.199	1.629.049.378
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.372.049.881	-
PT Bank Permata Tbk	1.217.652.342	369.730.438
PT Bank Bukopin Tbk	972.320.726	971.525.124
PT Bank UOB Indonesia Tbk	-	1.282.712.990
<b>T o t a l</b>	<u><u>98.094.158.118</u></u>	<u><u>90.767.806.098</u></u>

Dana Perusahaan dan entitas anak yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 merupakan dana pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Perusahaan dan entitas anak berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Perusahaan dan bank.

**17. PINJAMAN**

**a. Pinjaman Bank Jangka Pendek**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Bank Pan Indonesia Tbk	19.814.541.150	19.814.541.150
PT Bank Bukopin Tbk	19.000.000.000	19.000.000.000
<b>T o t a l</b>	<u><u>38.814.541.150</u></u>	<u><u>38.814.541.150</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. PINJAMAN (Lanjutan)**

**a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)**

**Entitas Anak**

**Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA))**

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran dengan maksimum sebesar Rp 20.000.000.000, dikenakan suku bunga 11% per tahun, jatuh tempo sampai dengan 20 Februari 2015 dan sudah diperpanjang sampai dengan 20 Mei 2021 dengan suku bunga 12,25%. Perusahaan menjaminkan aset berupa tanah sebagai jaminan pinjaman ini (Catatan 10).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak masing-masing sebesar Rp Rp 19.814.541.150.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)**

**Perusahaan**

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/045/ BUKI/PK-REG/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 10.000.000.000 dari Bukopin dengan jangka waktu 3 bulan sampai dengan 24 Oktober 2014. Berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Fasilitas Kredit No.10971/DIBA IV/VII/2018 tanggal 10 Juli 2018, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 24 Oktober 2018.

Berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 15321/DIBA IV/X/2018 tanggal 5 Oktober 2018, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 24 Oktober 2019, sebagaimana tercantum dalam Addendum Perjanjian Kredit No. XLVIII/080/BUKI/ADD-PKREG/X/2018 tanggal 8 Oktober 2018.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 9.000.000.000 dari Bukopin dengan jangka waktu 6 bulan sampai dengan 24 April 2015. Berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit No. XLVII/113/BUKI/ADD-PK-REG/X/2017 tanggal 26 Oktober 2017, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 30 Oktober 2018. Perusahaan menjaminkan rekening atas nama PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)), entitas anak sebesar Rp 19.000.000.000 (Catatan 8b). Berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 15321/DIBA IV/X/2018 tanggal 5 Oktober 2018, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 30 Oktober 2019.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.000.000.000.

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

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 92 tanggal 24 Oktober 2015, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 17.500.000.000 dari BTN dengan jangka waktu 36 bulan sampai dengan 28 Oktober 2018 dengan suku bunga 13%. Perusahaan menjaminkan tanah dan bangunan seluas 43,40 hektar di daerah Sentul City, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup (Catatan 10).

Pada tanggal 1 November 2018, Perusahaan telah melunasi sejumlah kreditnya kepada BTN.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil.



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. PINJAMAN (Lanjutan)**

**b. Pinjaman Bank Jangka Panjang**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia Tbk	863.967.750.000	868.667.750.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	479.166.666.671	497.916.666.667
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	340.000.000.000	-
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	300.000.000.000	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	62.331.915.651	85.627.894.746
PT Bank Bukopin Tbk	6.074.168.559	6.547.084.096
<b>T o t a l</b>	<u><u>2.051.540.500.881</u></u>	<u><u>1.458.759.395.509</u></u>
Bagian pinjaman bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk	31.060.000.000	31.060.000.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	25.000.000.000	25.000.000.000
PT Bank Negara Indonesia Tbk	10.500.000.000	10.500.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	600.000.000	600.000.000
<b>T o t a l</b>	<u><u>67.160.000.000</u></u>	<u><u>67.160.000.000</u></u>
Pinjaman bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia Tbk	853.467.750.000	858.167.875.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	454.166.666.671	472.916.666.667
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	340.000.000.000	-
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	300.000.000.000	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	31.271.915.651	54.567.894.746
PT Bank Bukopin Tbk	5.474.168.559	5.947.084.096
<b>T o t a l</b>	<u><u>1.984.380.500.881</u></u>	<u><u>1.391.599.520.509</u></u>

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

**Perusahaan**

Berdasarkan akta No 14 dan 15 yang dibuat oleh Tintin Surtini, S.H., M.H., tanggal 6 Juni 2017. Perusahaan memperoleh fasilitas kredit Investasi sebesar Rp 812.000.000.000 dan Rp 56.700.000.000 yang ditujukan untuk membiayai Proyek Aeon Mall. Jangka waktu pinjaman adalah 180 bulan atau sampai 5 Juni 2032 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan tingkat 11,25% per tahun.

Perusahaan menjaminkan tanahnya seluas 4,34 hektar sebagai jaminan (Catatan 10).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. PINJAMAN (Lanjutan)**

**b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)**

**PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (Lanjutan)**

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Menetapkan persyaratan perjanjian sewa guna usaha dengan PT Aeon Mall Indonesia sebelum tanggal jatuh tempo kecuali jika penghentiannya dilakukan untuk pelunasan pinjaman;
- Mengubah bentuk hukum dan/atau status hukum Perusahaan;
- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan kepemilikan saham mayoritas;
- Menjual dan menjaminkan aset, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun;
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang perusahaan kepada pemegang saham dan/atau perusahaan afiliasi;
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi);
- Mengikatkan diri sebagai Penjamin (Borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun;
- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan-tindakan kepailitan;
- Melakukan merger, akuisisi, reorganisasi atau investasi atau penyertaan pada perusahaan lain;
- Menerbitkan atau menjual saham kecuali saham publik;
- Melunasi atau membayar pokok dan/atau biaya bunga dan/atau biaya-biaya lainnya atas pinjaman/kredit/hutang kepada pihak lain di luar pihak yang telah disetujui bank;
- Menarik kembali modal yang telah disetor;
- Melakukan tindakan yang melanggar hukum dan/atau peraturan yang berlaku;
- Membuka bisnis baru yang tidak berhubungan dengan bisnis yang ada;
- Berinvestasi, penyertaan modal atau akuisisi saham di perusahaan lain;
- Memungkinkan pihak lain untuk menggunakan Perusahaan untuk kegiatan usaha pihak lain;
- Memberikan pinjaman kepada siapapun, termasuk kepada pemegang saham, kecuali jika pinjaman diberikan dalam rangka transaksi perdagangan yang berkaitan langsung dengan bisnisnya;
- Membawa sewa dari perusahaan leasing yang nilai transisinya bersifat material dan / atau mengakibatkan pelanggaran terhadap *Financial covenant*;
- Menjual dan/atau menyewakan barang agunan;
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan bangkrut;
- Hipotek atau menjaminkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;
- Mengubah jalur bisnis;
- *Interfinancing* dengan perusahaan afiliasi, perusahaan induk dan/atau anak perusahaan yang nilai transisinya bersifat material;
- Membuat kesepakatan dan transaksi yang tidak adil, termasuk namun tidak terbatas pada:
  - a. Melakukan atau membatalkan kontrak atau kesepakatan yang memiliki dampak signifikan
  - b. Melakukan kemitraan yang mungkin berdampak negatif terhadap aktivitas bisnis
  - c. Melakukan transaksi dengan pihak lain, baik perorangan maupun perusahaan
- Menyerahkan atau mentransfer semua atau sebagian hak dan / atau kewajiban; dan
- Mengubah ketentuan *Master Lease*.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan ke BNI masing-masing adalah sebesar Rp 863.967.750.000 dan Rp 868.667.750.000.

**PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)**

**Perusahaan**

Perusahaan memperoleh pinjaman sindikasi berjangka dengan maksimum kredit USD 37.000.000 untuk tranche-A. Fasilitas ini akan didenominasi dalam mata uang Rupiah dan jumlah fasilitas akan ditentukan dalam Rupiah. Penarikan pertama dilakukan bulan November 2017. Pinjaman tersebut akan digunakan untuk membiayai kembali pinjaman bank yang ada.

Jangka waktu pinjaman adalah 8 tahun sejak tanggal penarikan pertama termasuk masa tenggang 12 bulan dengan tingkat bunga 11% per tahun.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. PINJAMAN (Lanjutan)**

**b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)**

**PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Lanjutan)**

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 273,10 hektar sebagai jaminan (Catatan 10).

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk :

- Melakukan perubahan atas usaha Peminjam yang bersifat material tanpa persetujuan tertulis dari Pemberi Pinjaman;
- Melakukan perubahan pengendali Peminjam tanpa persetujuan tertulis dari Pemberi Pinjaman;
- Menjadi penjamin bagi pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis dari Pemberi Pinjaman;
- Memperpanjang pinjaman dengan pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pemberi Pinjaman;
- Melakukan merger, akuisisi, penggabungan atau melakukan tindakan korporasi yang bersifat mayoritas tanpa persetujuan tertulis dari Pemberi Pinjaman.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan ke QNBI masing-masing adalah sebesar Rp 479.166.666.671 dan Rp 497.916.666.667.

**PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)**

**Entitas anak**

**PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)**

Berdasarkan Surat Hutang yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, SH., nomor 60 tanggal 19 Juli 2019, GRSA mendapatkan fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) dari Mayapada sebesar RP 340.000.000.000 dengan jangka waktu 72 bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 24 Juli 2025. Bunga atas fasilitas pinjaman tersebut sebesar 14% per tahun.

Jaminan atas pinjaman tersebut adalah sebidang tanah seluas 5.186 M<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Citaringgul Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor yang terdaftar atas nama Perusahaan.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman GRSA ke Mayapada masing-masing adalah sebesar Rp 340.000.000.000 dan Nihil.

**PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)**

**Perusahaan**

Pada Bulan Agustus 2019 Perusahaan mendapat persetujuan fasilitas pinjaman dari BAG berdasarkan surat dari BAG No. SK/252/DKK1/VIII/2019 tanggal 29 Agustus 2019. Perusahaan memperoleh *fasilitas Fixed Loan* sebesar Rp 300.000.000.000 dengan jangka waktu 78 bulan. Tingkat suku bunga pinjaman tersebut sebesar 13.5% per tahun.

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 59,17 Hektar, *personal guarantee* atas nama Bapak Kwee Cahyadi Kumala, *Corporate guarantee* atas PT Indah Raya Kemilau dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) The Alana Hotel & Conference Centre yang dimiliki oleh Perusahaan sebagai jaminan.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan ke BAG masing-masing adalah sebesar Rp 300.000.000.000 dan Nihil.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. PINJAMAN (Lanjutan)**

**b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)**

**Entitas anak**

**PT Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA))**

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA menandatangani Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan di hadapan Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., di mana BJA memperoleh 3 fasilitas kredit dari Panin dengan nilai maksimum Rp 250.000.000.000, dibagi menjadi 3 (tiga) fasilitas pinjaman yaitu Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP 1), Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP 2) dan Pinjaman Rekening Koran (PRK).

PJP 1 dengan nilai maksimum Rp 100.000.000.000, PJP 2 dengan nilai maksimum Rp 130.000.000.000, dan PRK dengan nilai maksimum Rp 20.000.000.000. Ketiga pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 11% per tahun fluktuasi. Untuk PJP 1 akan jatuh tempo dalam waktu 1,5 tahun, PJP 2 akan jatuh tempo dalam waktu 2,5 tahun dan untuk PRK akan jatuh tempo dalam waktu 2 tahun.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No.029/CIB-PK/VI/16, dijelaskan bahwa fasilitas PJP dan PRK dengan nilai sebesar Rp 170.907.149.719 dan Rp 20.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 12,25% per tahun telah diperpanjang dengan jatuh tempo sampai dengan 20 Mei 2021 untuk PJP dan 20 Februari 2017 untuk PRK, jaminan atas pinjaman tersebut berupa *cross collateral* antara Perusahaan dan BJA seluas 280,21 hektar (Catatan 10), fidusia piutang penjualan untuk produk BJA (Catatan 7) dan *personal guarantee* atas nama Bapak Kwee Cahyadi Kumala.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 62.331.915.651 dan Rp 85.627.894.746.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)**

**Entitas Anak**

**PT Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA))**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 tanggal 19 April 2012, BJA memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bukopin dengan jumlah maksimum Rp 25.000.000.000 dan dikenakan bunga efektif sebesar 12,9% per tahun. Pinjaman ini akan berlaku selama dua tahun dari tanggal pencairan pertama kali. Pinjaman ini telah dilunasi pada bulan April 2014.

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 11759/DIBA/IV/IX/2014 tanggal 17 September 2014, BJA memperoleh Penambahan Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bukopin dengan jumlah maksimum Rp 15.500.000.000 dan dikenakan bunga efektif sebesar 14% per tahun. Pinjaman ini akan berlaku selama 3 tahun dari tanggal pencairan pertama kali. BJA menjaminkan aset berupa tanah seluas 3,09 hektar sebagai jaminan atas pinjaman ini.

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. 55 tanggal 28 September 2017, Notaris Dr. Nuraini Zachman SH., M.Kn., Bukopin memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan jumlah fasilitas sebesar Rp 7.347.084.096 dengan tingkat bunga 12,57% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 September 2019. BJA mengubah jaminan tanah menjadi SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar sebagai jaminan (Catatan 10).

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak masing-masing sebesar Rp 6.074.168.559 dan Rp 6.547.084.096.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**17. PINJAMAN (Lanjutan)**

**c. Pinjaman Pihak Ketiga**

**Surat Utang Berjangka Menengah**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Surat Utang Berjangka Menengah		
yang jatuh tempo dalam satu tahun	440.819.000.000	441.384.500.000

**Perusahaan**

Pada tanggal 31 Juli 2013, Perusahaan menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN) dengan nilai pokok USD 33.000.000 di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan. Penggunaan hasil MTN ini adalah untuk pembayaran utang kepada Indies Investments Pte.Ltd dan akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2015.

Perusahaan telah beberapa kali melakukan perubahan, yang terakhir sebesar Rp. 317.058.000.000 dalam mata uang Rupiah dan Rp. 21.261.000.000 dalam mata uang USD, masing-masing dikenakan bunga sebesar 13,5% dan 8% per tahun.

MTN ini dijamin dengan tanah milik Perusahaan, yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng, masing-masing seluas 4,9 hektar dan 24,2 hektar (Catatan 10) dan jaminan saham dari *obligor* yaitu sebanyak 1.740.000.000 lembar saham.

Pada tanggal 31 Juli 2018 dan 28 September 2018, Perusahaan mengkonversi sisa plafond pinjaman di Golden Capital Foundation Ltd. menjadi MTN masing-masing sebesar Rp. 24.800.000.000 dan Rp. 102.500.000.000, di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan. MTN tersebut masing-masing dikenakan bunga 13,5% per tahun dan 13,5% dibayar pada saat jatuh tempo. MTN tersebut akan jatuh tempo sebesar Rp. 24.800.000.000 pada tanggal 31 Juli 2019 dan Rp 102.500.000.000 pada tanggal 3 Oktober 2019.

MTN sebesar Rp 24.800.000.000 ini dijamin dengan tanah milik PT Gazelle Indonesia yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Bojongkoneng seluas 1,2 hektar dan tanah milik Perusahaan yang berlokasi di Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul masing-masing seluas 4,69 hektar dan 0,07 hektar. Sedangkan MTN sebesar Rp102.500.000.000 dijamin dengan tanah milik PT Aftanesia Raya dan Perusahaan, masing-masing berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang seluas 22,79 hektar dan Desa Sumur Batu seluas 8,5 hektar.

Pada 30 September 2019, hutang-hutang yang akan jatuh tempo sebesar Rp 338.319.000.000 pada 31 Juli 2020 dan Rp 102.500.000.000 pada 30 September 2020.

**18. UTANG USAHA**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
Dalam Rupiah		
Kontraktor dan pemasok	420.483.832.096	411.439.765.120
Konsultan	21.609.456.377	26.823.333.872
<b>T o t a l</b>	<u><u>442.093.288.473</u></u>	<u><u>438.263.098.992</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**19. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pihak ketiga		
Dalam Rupiah		
PT Daya Kharisma Nusantara	218.000.000.000	125.000.000.000
PT Bintang Harapan Desa	189.403.491.636	189.403.491.636
Queen Bridge Investment Ltd.	43.500.000.000	43.500.000.000
Golden Capital Foundation Limited	23.111.127.361	23.111.127.361
PT PP Properti Tbk	18.636.259.623	17.828.875.423
Yayasan Lukmanul Hakim Cibunian	14.026.307.104	14.026.307.104
PT Mandala Andalan Prima	13.745.837.087	13.745.837.087
Karyawan	43.723.377	301.937.487
Dividen (catatan 27)	119.319.312	119.319.312
Lain-lain	491.072.562.346	48.589.516.616
Sub-total	<u>1.011.658.627.846</u>	<u>475.626.412.026</u>
Dalam USD		
Golden Capital Foundation Limited	72.588.685.083	383.764.690.730
Queen Bridge Investment Ltd.	58.497.822.593	59.764.848.947
Perdana Securities Ltd.	36.196.588.060	36.980.583.582
Sub-total	<u>167.283.095.736</u>	<u>480.510.123.259</u>
Dalam HKD		
Golden Capital Foundation Limited	7.230.480.000	7.638.040.000
Total	<u>1.186.172.203.582</u>	<u>963.774.575.285</u>

**Golden Capital Foundation Limited (GCF)**

**Perusahaan**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 25 Januari 2017, GCF telah menyetujui untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.930.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar Rp 2% setelah pajak per tahun. Perjanjian pinjaman ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada tanggal 25 Januari 2020.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 15 Maret 2017, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 250 miliar dan USD 5.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7% per tahun dan akan jatuh tempo 1 tahun atau jatuh tempo 15 Maret 2019. Pada tanggal 15 September 2017, terjadi kesepakatan pengalihan piutang antara GCF dan PT Bintang Harapan Desa sebesar Rp 139.403.491.636 di mana hak dan kewajiban atas piutang GCF dari Perusahaan telah dialihkan ke PT Bintang Harapan Desa.

Berdasarkan Notifikasi dan pengakuan pemindahan piutang tanggal 10 April 2017 antara Yiu Kwan Fung, PT Fajar Abadi Masindo dan Prime Professional Service Ltd dengan Golden Capital Foundation, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar Rp 23.111.127.361 dan USD 3.200.000 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF.

Pada tanggal 13 Juni 2017, GCF dan SC mengadakan perjanjian, di mana GCF menunjuk Perusahaan sebagai penasihat proyek untuk mencari properti investasi potensial dan strategis yang berlokasi di Indonesia, dengan perjanjian GCF memberikan dana sebesar HKD 78.000.000.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 19 April 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 1.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 2% dan berjangka waktu 1 tahun. Perjanjian pinjaman tersebut telah diperpanjang dan akan jatuh tempo tanggal 19 April 2020.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**19. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA (Lanjutan)**

**Golden Capital Foundation Limited (GCF) (Lanjutan)**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 20 April 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 11.250.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 2% dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 20 April 2018. Pada tanggal 19 April 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 19 April 2020.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 18 Mei 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 8% dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 18 Mei 2018. Pada tanggal 16 Mei 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 16 Mei 2020.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 19 Juli 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 2.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 2% dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 19 Juli 2018. Pada tanggal 17 Juli 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 17 Juli 2019.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 22 Agustus 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 3.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 2% dan jangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 22 Agustus 2018. Pada tanggal 21 Agustus 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 22 Agustus 2019.

Pada tahun 2018, berdasarkan instruksi pembayaran yang dilakukan oleh Perusahaan kepada PT Wira Darma Sejahtera, Perusahaan sudah menyelesaikan sebagian hutang kepada PT Golden Capital Foundation Ltd yaitu sebesar Rp 39.600.000.000.

Pada bulan September 2019, Perusahaan sudah menyelesaikan sebagian hutang kepada GCF yaitu sebesar Rp 300.000.000.000.

**Entitas anak**

**PT Kota Ulung Selaras (KUS) (Dahulu dikenal sebagai PT Bukit Jonggol Asri (BJA))**

Pada tanggal 2 Desember 2016, GCF dan BJA mengadakan kesepakatan di mana GCF menunjuk BJA untuk mencari property investasi yang potensial dan strategis di Indonesia, atas kesepakatan tersebut GCF memberikan pendanaan sebesar HKD 4.000.000. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 30 November 2019.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, total saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak masing-masing sebesar Rp 102.930.292.444 dan Rp 414.513.858.091.

**PT Bintang Harapan Desa (BHD)**

Pada tanggal 18 September 2017 Perusahaan telah diberitahu tentang pengalihan hutang Perusahaan dari GCF ke BHD dengan nilai sebesar Rp 139.409.491.636. Semua hak dan kewajiban dipindahkan ke BHD untuk piutang dari Perusahaan. Perusahaan menjaminkan tanah seluas 27,37 hektar sebagai jaminan (Catatan 10).

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 29 Agustus 2017, BHD setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 150.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan jatuh tempo 1 tahun atau 28 Agustus 2018. Perusahaan telah menerima penarikan dana sebesar Rp 50.000.000.000 pada 30 Agustus 2017. Pada tanggal 15 Maret 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 15 Maret 2019. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 189.403.491.636.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**19. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA (Lanjutan)**

**Queen Bridge Investment Ltd (QBI)**

**Perusahaan**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 25 Februari 2015, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.500.000. Pada tanggal 14 April 2015 batas maksimum pinjaman tersebut diubah menjadi sebesar USD 10.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 4% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 14 April 2016, pinjaman ini dijaminkan dengan 0,71 hektar tanah berlokasi di Desa Citaringgul (Catatan 10).

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 12 April 2019, perjanjian ini sudah diperpanjang sampai dengan 13 April 2020.

**Entitas anak**

**PT Sukaputra Graha Cemerlang**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 31 Juli 2018, SGC mendapatkan pinjaman dari QBI sebesar Rp 43.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7% per tahun dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 31 Juli 2019.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, total saldo pinjaman ini masing-masing sebesar 101.997.822.593 dan Rp 103.264.848.947.

**Perdana Securities Ltd (PSL)**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 17 Desember 2014, PSL setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 3.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 4% per tahun dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 15 Desember 2017.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 36.196.588.060 dan Rp 36.980.583.582.

**PT Mandala Andalan Prima (MAP)**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 30 Januari 2015, MAP setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan dengan batas maksimum sebesar Rp 25.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 30 Januari 2016 dan berdasarkan addendum perjanjian pinjaman, pinjaman ini diperpanjang sampai dengan 30 Januari 2020.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 13.745.837.087.

**PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)**

Pada bulan Oktober 2018, Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan DKN untuk mencari proyek yang potensial dan strategis, atas kesepakatan tersebut sampai pada periode laporan ini DKN sudah memberikan pendanaan sebesar Rp 218.000.000.000.

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 218.000.000.000 dan Rp 125.000.000.000.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Di muka

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Pajak lain-lain :</b>		
Pasal 4(2)	102.886.899.274	104.668.379.458
Pajak Pertambahan Nilai	153.903.388.958	111.602.433.745
<b>T o t a l</b>	<u><u>256.790.288.232</u></u>	<u><u>216.270.813.203</u></u>

b. Utang Pajak

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Pajak Penghasilan :</b>		
Tahun Berjalan	143.302.676	562.203.679
Tahun Lalu	987.453.916	987.454.064
Sub - Total	<u>1.130.756.592</u>	<u>1.549.657.743</u>
<b>Pajak lain-lain :</b>		
Pasal 21	1.218.405.653	1.265.691.606
Pasal 23	244.416.353	875.084.505
Pasal 26	415.609.155	377.056.927
Pasal 4 (2)	20.263.977.923	33.682.730.034
Pajak Pertambahan Nilai	96.514.321.768	76.490.303.806
Pajak Bumi dan Bangunan	2.653.633.771	515.140.649
Pajak Daerah	413.714.589	1.758.204.763
Sub - Total	<u>121.724.079.213</u>	<u>114.964.212.290</u>
<b>T o t a l</b>	<u><u>122.854.835.805</u></u>	<u><u>116.513.870.033</u></u>

c. Pajak Penghasilan

Perhitungan beban pajak penghasilan tahun berjalan dan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b><u>Pajak kini :</u></b>		
Entitas anak	<u>152.309.375</u>	<u>630.738.203</u>
<b>Dikurangi :</b>		
Pajak penghasilan dibayar di muka		
Entitas anak		
Pasal 23	49.043.813	25.967.389
Pasal 25	43.553.410	42.567.135
Sub-total	<u>92.597.223</u>	<u>68.534.524</u>
Taksiran utang pajak penghasilan pasal 29		
Entitas anak	<u><u>59.712.152</u></u>	<u><u>562.203.679</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**20. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**Pajak Tangguhan**

Rincian dan mutasi aset dan liabilitas tangguhan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

	31 Desember 2018	Dikreditkan ke laporan laba (rugi) komprehensif konsolidasian	Dikreditkan ke laba (rugi) komprehensif lainnya	30 September 2019
<b>Aset pajak tangguhan</b>				
Penyisihan imbalan kerja karyawan	4.798.905.418	-	-	4.798.905.418
Penyisihan penurunan nilai	9.204.027.441	-	-	9.204.027.441
Penyusutan fiskal	(1.105.394)	-	-	(1.105.394)
<b>Neto</b>	<b>14.001.827.465</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.001.827.465</b>

  

	31 Desember 2017	Dikreditkan ke laporan laba (rugi)	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain	31 Desember 2018
<b>Aset (liabilitas) pajak tangguhan :</b>				
Penyisihan imbalan kerja karyawan	4.906.917.007	684.343.814	(792.355.403)	4.798.905.418
Penyisihan penurunan nilai	9.204.027.441	-	-	9.204.027.441
Penyusutan fiskal	(1.105.394)	-	-	(1.105.394)
<b>Neto</b>	<b>14.109.839.054</b>	<b>684.343.814</b>	<b>(792.355.403)</b>	<b>14.001.827.465</b>

Manajemen berpendapat bahwa jumlah laba fiskal pada masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan saldo aset pajak tangguhan yang belum digunakan.

**d. Beban Pajak Final**

	30 September 2019	31 Desember 2018
<b>Pendapatan yang dikenakan pajak final</b>		
Perusahaan (2,5%)	293.645.180.810	875.673.816.811
Perusahaan (5%)	29.532.506.935	77.145.605.846
Perusahaan (10%)	-	218.291.178
Perusahaan (0,5%)	750.283.600	1.125.724.834
Entitas anak (1%)	-	1.635.835.174
Entitas anak (2,5%)	56.064.523.400	209.299.908.378
Entitas anak (5%)	11.785.985.851	43.166.682.026
Entitas anak (10%)	62.278.352	1.824.578.388
<b>Total</b>	<b>391.840.758.949</b>	<b>1.210.090.442.635</b>
<b>Beban pajak final</b>		
Perusahaan (2,5%)	7.341.129.520	21.891.845.420
Perusahaan (5%)	1.476.625.347	3.857.280.291
Perusahaan (10%)	-	21.829.118
Perusahaan (0,5%)	3.751.418	5.628.623
Entitas anak (1%)	-	16.358.352
Entitas anak (2,5%)	1.401.613.085	5.232.497.709
Entitas anak (5%)	589.299.293	2.158.334.101
Entitas anak (10%)	6.227.835	187.257.839
<b>Total</b>	<b>10.818.646.498</b>	<b>33.371.031.454</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**20. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**e. Surat Ketetapan Pajak**

Direktorat Jenderal Pajak menolak keberatan Perusahaan atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) untuk periode pajak 2009 sampai dengan 2011 sebesar Rp 24.503.284.163 atas dasar itu Perusahaan harus membayar SKPKB 2011 sebesar Rp 14.214.422.182, jumlah tersebut sudah dibayar pada 21 Maret 2017.

Utang bunga sebesar Rp 6.822.922.647 telah dihapuskan karena Perusahaan mengikuti pengampunan pajak. Sisanya dibayarkan oleh Perusahaan setelah dikurangi bunga yang belum dibayarkan sebelumnya atas SKPKB PPN tahun 2004 sebesar Rp 5.139.266.914.

Berdasarkan surat No. PRIN-00304/WPJ.07/KP.0805/RIK.SIS/2017 tanggal 3 November 2017, dengan Surat Hasil Pemeriksaan No. SPHP-00455/WPJ.07/KP.0805/RIK.SIS/2018, Perusahaan dikenakan pajak kurang bayar sebesar Rp 6.117.070.414.

**21. UANG MUKA PELANGGAN**

**a. Uang Muka Pelanggan**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Rumah hunian, apartemen & lahan siap bangun	897.524.698.728	994.149.116.036
Ruko	29.950.068.427	32.897.874.457
Lain - lain	13.935.679.021	17.835.071.781
<b>T o t a l</b>	<u><u>941.410.446.176</u></u>	<u><u>1.044.882.062.274</u></u>
Uang Muka Pelanggan - Jangka Panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
Rumah hunian, apartemen & lahan siap bangun	679.043.929.122	760.297.902.530
Ruko	26.605.060.783	30.498.496.922
Lain-lain	13.020.661.347	17.835.071.781
<b>T o t a l</b>	<u><u>718.669.651.252</u></u>	<u><u>808.631.471.233</u></u>
Uang Muka Pelanggan - Jangka Panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
Rumah hunian, apartemen & lahan siap bangun	218.480.769.606	233.851.213.506
Ruko	3.345.007.644	2.399.377.535
Lain-lain	915.017.674	-
<b>T o t a l</b>	<u><u>222.740.794.924</u></u>	<u><u>236.250.591.041</u></u>

**b. Uang Muka Pelanggan - Sewa**

Uang muka pelanggan ini merupakan uang muka sewa dari PT AEON Mall Indonesia untuk pembangunan Mall di kawasan Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Sentul City, Bogor, Jawa Barat, Indonesia (Catatan 39a).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**22. LIABILITAS DIESTIMASI IMBALAN KERJA KARYAWAN**

Perusahaan dan entitas anak memberikan imbalan kepada karyawan yang telah mencapai usia pensiun 55 tahun berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003. Berdasarkan Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-128/KM-10/2008 tanggal 16 Juli 2008 dengan kontribusi Perusahaan dan entitas anak adalah 3%.

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan pada 31 Desember 2018 adalah berdasarkan laporan aktuarial independen, PT Padma Radya Aktuarial pada tanggal 20 Februari 2019. Provisi imbalan kerja karyawan untuk periode 30 September 2019 berdasarkan estimasi manajemen.

Perusahaan dan entitas anak mencatat liabilitas diestimasi bersih untuk imbalan kerja karyawan pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah masing-masing sejumlah Rp 45.996.225.136 dan Rp 50.397.027.314.

Mutasi saldo liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan selama periode berjalan adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Saldo awal tahun	50.397.027.314	50.643.157.815
Penyesuaian mutasi karyawan	-	(199.061.586)
Beban imbalan kerja tahun berjalan	611.711.495	9.084.362.637
Penghasilan komprehensif lain	135.605.755	(8.264.428.158)
Imbalan yang di keluarkan bukan dari aset program	(5.148.119.428)	(867.003.394)
Saldo akhir	<u>45.996.225.136</u>	<u>50.397.027.314</u>

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke operasional dan disajikan dalam "Gaji dan Beban Imbalan Kerja Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasi dengan rincian sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Biaya jasa kini	611.711.495	6.529.490.838
Beban bunga	-	3.326.745.227
Biaya jasa lalu	-	(771.873.428)
<b>Saldo akhir tahun</b>	<u>611.711.495</u>	<u>9.084.362.637</u>

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuarial PT Padma Radya Aktuarial dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

Asumsi dasar yang digunakan pada perhitungan aktuarial tersebut pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tingkat mortalita	TM13	TM13
Tingkat diskonto	7,25%	7,25%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	8%-10%	8%-10%
Umur pensiun (tahun)	55	55

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**22. LIABILITAS DIESTIMASI IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)**

Analisis sensitivitas di bawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang cukup untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini kewajiban imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi bahwa seluruh asumsi lain digunakan secara tetap :

	<u>31 Desember 2018</u>
Tingkat diskonto :	
Kenaikan 1%	45.695.924.343
Penurunan 1%	53.435.324.378

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan :

	<u>31 Desember 2018</u>
1 Januari -31 Desember 2018	2.197.223.988
1 Januari -31 Desember 2019	2.679.137.757
1 Januari -31 Desember 2022	16.095.152.450
1 Januari -31 Desember 2027	46.469.898.699
> 10 tahun	246.064.244.899

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun adalah antara 9,78 sampai 14,46 tahun.

**23. MODAL SAHAM**

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan terdiri atas saham Seri A, saham Seri B, saham Seri C dan saham

Seri D dengan nilai nominal saham per saham masing-masing Rp 2.000, Rp 400, Rp 100, and Rp 50. Tidak ada perbedaan dari saham seri A, B, C, dan D dalam hal kuasa dan wewenang, hak dividen dan hak likuiditas.

	<u>30 September 2019</u>			<u>31 Desember 2018</u>		
	Jumlah saham	Nilai nominal	Jumlah modal	Jumlah saham	Nilai nominal	Jumlah modal
Seri A	357.500.000	2.000	715.000.000.000	357.500.000	2.000	715.000.000.000
Seri B	1.001.000.000	400	400.400.000.000	1.001.000.000	400	400.400.000.000
Seri C	50.760.474.579	100	5.076.047.457.900	50.760.468.823	100	5.076.046.882.300
Seri D	3.139.690.500	50	156.984.525.000	3.139.690.500	50	156.984.525.000
<b>T o t a l</b>	<b>55.258.665.079</b>	<b>2.550</b>	<b>6.348.431.982.900</b>	<b>55.258.659.323</b>	<b>2.550</b>	<b>6.348.431.407.300</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**23. MODAL SAHAM (Lanjutan)**

Perusahaan mendaftarkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan catatan yang dibuat oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan, yaitu PT Sirca Datapro Perdana, susunan pemegang saham pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

<u>30 September 2019</u>	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah Modal
<b><u>Pemegang Saham</u></b>			
PT Sakti Generasi Perdana	23.513.477.865	42,55	2.701.363.029.562
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	20,35	1.291.832.918.219
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	20.500.684.200	37,10	2.355.236.035.119
<b>T o t a l</b>	<b>55.258.665.079</b>	<b>100,00</b>	<b>6.348.431.982.900</b>

<u>31 Desember 2018</u>	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah Modal
<b><u>Pemegang Saham</u></b>			
PT Sakti Generasi Perdana	23.513.477.865	42,55	2.701.257.563.806
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	20,35	1.291.905.791.385
Jonathan Tahir	3.354.177.360	6,07	385.349.786.423
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	17.146.501.084	31,03	1.969.918.265.686
<b>T o t a l</b>	<b>55.258.659.323</b>	<b>100,00</b>	<b>6.348.431.407.300</b>

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 78, tanggal 7 Februari 2017 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita SH, M.Kn., Notaris di Bogor, Perusahaan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, maka modal ditempatkan dan disetor 20.721.957.306 saham seri C dan 12.087.808.429 waran dengan nilai nominal Rp 100.

Perusahaan pada tanggal 7 Februari 2017 telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, maka modal ditempatkan dan disetor 20.721.957.306 saham seri C dengan nilai nominal Rp 100. Sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk No. 79 tanggal 7 Februari 2017.

Seperti ditegaskan kembali oleh Akta PT Sentul City Tbk No. 122 tanggal 17 April 2017 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn., Notaris di Kota Bogor yang telah diterima dan dicatat dalam Badan Sistem Administrasi Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, melalui Surat Pemberitahuan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 tanggal 25 April 2017.

Pemegang saham ini berhak atas pembagian dividen dari waktu ke waktu dan berhak atas satu suara per saham pada rapat umum Perseroan, serta berhak atas hasil pada pembubaran Perseroan secara proporsional dengan jumlah dan jumlah yang dibayarkan pada saham yang dimiliki. Semua hak yang melekat pada saham Perseroan dimiliki Perusahaan sampai saham tersebut diterbitkan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

Akun ini merupakan selisih antara jumlah nilai nominal saham Perusahaan sehubungan dengan penawaran saham kepada masyarakat dan hasil bersih yang diterima dari penawaran saham kepada masyarakat tersebut. Rincian agio saham pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Agio saham dari Penawaran Umum Perdana	396.038.298.690	396.038.298.690
Agio saham baru dari konversi utang ke modal	30.450.516.055	30.450.516.055
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas III	(50.551.289.700)	(50.551.289.700)
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas IV	248.843.429.539	248.843.429.539
Agio saham dari penerbitan saham baru dari Waran seri I	48.518.000.000	48.518.000.000
Agio saham dari penerbitan saham seri D pada tahun 2015	78.492.262.500	78.492.262.500
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(10.197.480.827)	(10.197.480.827)
Penerbitan Waran dari Penawaran Umum Terbatas IV	1.683.945	1.597.605
Neto	<u>741.595.420.202</u>	<u>741.595.333.862</u>

Keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 50 per saham dengan nilai pelaksanaan Rp 75 per saham pada saat peningkatan modal ditempatkan tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D (Catatan 1c).

Perusahaan melakukan peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan, melalui Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 20.721.957.306 saham seri C. Keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 100 per saham dengan nilai pelaksanaan Rp 112 (Catatan 1c).

Pada tahun 2017, terdapat 101.500 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

Pada tahun 2018, terdapat 5.007 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

Pada tahun 2019, terdapat 133 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

**25. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA**

Akun ini merupakan bagian Perusahaan atas perubahan ekuitas entitas anak dan entitas asosiasi, yang terutama berhubungan dengan transaksi yang mengubah persentase kepemilikan Perusahaan dan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi atas aset keuangan tersedia untuk dijual.

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non pengendali	<u>(4.698.405.007)</u>	<u>(5.100.578.106)</u>

Pada tahun 2018, terdapat perubahan kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan perusahaan di PT Natura City Developments Tbk semula 99,3% menjadi 51,56%. Selisih atas perubahan persentase tersebut adalah sebesar Rp 39.501.380.225. Sehingga pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, saldo komponen ekuitas Perusahaan masing-masing sebesar Rp 4.698.405.007 dan Rp 5.100.578.106.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**26. SALDO LABA - DICADANGKAN DAN DIVIDEN**

a. Saldo Laba - Dicadangkan

Berdasarkan Undang-Undang Perseroan Terbatas No. 40 Tahun 2007, Perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan umum sebesar minimum 20% dari saham Perusahaan yang diterbitkan dan disetor.

Guna memenuhi persyaratan perundang-undangan, Perusahaan telah mencadangkan saldo laba sebagai cadangan umum masing-masing sebesar Rp 9.700.000.000 dan Rp 8.700.000.000 pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

b. Dividen

Pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan tanggal 18 Juni 2014, pemegang saham telah menyetujui pembagian dividen tunai sejumlah Rp 7.849.226.253 atau Rp 0,25 (dalam satuan Rupiah) per saham (Catatan 19). Pada tanggal 22 September 2015, Perusahaan membayar dividen tersebut sebesar Rp 7.729.906.941.

Dividen sebesar Rp 1.105.263.158 sebelum pajak merupakan dividen yang akan dibagikan oleh PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang) (entitas anak) kepada kepentingan non-pengendali yaitu PT Surya Cipta Utama.

**27. PENDAPATAN NETO**

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	416.912.309.484	693.465.927.098
Pengelolaan kota	70.873.391.633	56.353.259.406
Restoran, taman hiburan dan lain-lain	53.126.313.876	51.345.819.940
<b>T o t a l</b>	<u><u>540.912.014.993</u></u>	<u><u>801.165.006.444</u></u>

Rincian pendapatan dari suatu pelanggan yang melebihi 10% dari pendapatan bersih :

	<u>30 September 2019</u>		<u>30 September 2018</u>	
	<u>Jumlah</u>	<u>%</u>	<u>Jumlah</u>	<u>%</u>
<b>Pihak ketiga</b>				
PT Wira Dharma Sejahtera	-	-	180.000.000.000	33,02
<b>Total</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>180.000.000.000</u></u>	<u><u>33,02</u></u>

**28. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	145.454.482.851	213.696.747.678
Pengelolaan kota	52.882.460.002	52.404.441.415
Restoran, taman hiburan dan lain-lain	26.215.893.335	26.921.190.630
Lain-lain	645.685.618	680.204.644
<b>T o t a l</b>	<u><u>225.198.521.806</u></u>	<u><u>293.702.584.367</u></u>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. BEBAN PENJUALAN**

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
Beban iklan dan pemasaran	12.129.838.436	22.483.334.298
Honorarium tenaga ahli	2.756.841.030	3.258.668.550
Gaji dan tunjangan	1.588.331.737	1.422.052.459
S e w a	1.424.437.071	7.200.896.067
Utilitas	1.175.702.750	1.824.400.649
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 150 juta)	147.150.557	322.696.384
<b>T o t a l</b>	<u><u>19.222.301.581</u></u>	<u><u>36.512.048.407</u></u>

**30. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
Gaji dan kesejahteraan karyawan	64.786.284.895	66.528.403.652
Honorarium tenaga ahli	21.528.129.723	45.175.426.000
Keamanan	11.158.327.248	17.431.476.220
Penyusutan (Catatan 14)	10.529.846.779	9.887.392.964
Transportasi dan perjalanan dinas	9.417.124.673	9.927.824.494
Biaya penggantian kepada konsumen (rumah)	4.500.206.536	26.524.976.961
Perbaikan dan pemeliharaan	4.491.670.492	7.041.434.810
Perlengkapan kantor	4.028.165.723	4.802.435.201
Utilitas	2.271.835.218	1.509.662.605
Pajak dan perijinan	1.983.939.934	10.473.691.404
Sewa	1.391.374.088	1.259.261.945
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 juta)	9.094.835.174	7.479.089.363
<b>T o t a l</b>	<u><u>145.181.740.483</u></u>	<u><u>208.041.075.619</u></u>

**31. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA**

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
<b>Pendapatan operasi lainnya</b>		
Pendapatan entitas asosiasi	14.533.726.144	-
Laba selisih kurs	13.977.131.448	-
Pendapatan pembatalan penjualan	1.346.200.374	-
Sewa	1.351.472.479	1.321.652.876
Lain-lain	8.030.357.087	10.230.736.467
<b>T o t a l</b>	<u><u>39.238.887.532</u></u>	<u><u>11.552.389.343</u></u>

	<u>30 September 2019</u>	<u>30 September 2018</u>
<b>Beban operasi lainnya</b>		
Beban pajak	6.073.909.800	1.066.871.622
Beban administrasi	190.858.498	179.857.174
Rugi selisih kurs	86.784.342	54.546.427.275
Lain-lain	54.671.914.091	21.157.192.773
<b>T o t a l</b>	<u><u>61.023.466.731</u></u>	<u><u>76.950.348.844</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**32. BEBAN KEUANGAN**

Beban bunga dan beban keuangan pinjaman jangka panjang sebesar Rp 104.370.668.295 dan Rp 127.874.539.239 untuk periode yang berakhir pada 30 September 2019 dan 2018.

**33. LABA PER SAHAM**

Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar yang digunakan untuk periode yang berakhir pada 30 September 2019 dan 2018 :

	30 September 2019	30 September 2018
Laba neto yang diatribusikan kepada pemilik perusahaan	26.257.512.017	42.993.691.851
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	55.258.665.079	55.258.552.816
Laba per saham dasar/dilusian	0,48	0,78

**34. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI**

Hubungan dan sifat saldo akun atau transaksi-transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

Pihak berelasi	Hubungan	Transaksi
PT Bintang Emerald Perdana	Entitas asosiasi	Piutang usaha, piutang non-usaha dan utang non usaha
PT Cakrawala Bintang Unggulan	Entitas asosiasi	Piutang usaha dan piutang non-usaha
PT Jakarta Polo dan Equestrian	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Royal Sentul Resort Hotel	Entitas asosiasi	Piutang non usaha dan utang non-usaha
PT Group Seventy Asia	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha dan utang non-usaha
PT Serumpun Lestari Sejahtera	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha dan utang non-usaha
PT Langeng Sakti Persada	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Izumi Sentul Realty (dahulu dikenal sebagai PT Sentul Summit Developments)	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha, uang muka pelanggan dan penjualan
PT Padang Golf Bukit Sentul	Entitas asosiasi	Utang non-usaha
PT Sukses Pratama Gemilang	Entitas asosiasi	Utang non-usaha

Rincian saldo akun-akun dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut :

	Jumlah		Persentase terhadap jumlah aset/liabilitas (%)	
	30 September 2019	31 Desember 2018	30 September 2019	31 Desember 2018
<b>Piutang usaha</b>				
PT Bintang Emerald Perdana	112.000.000.000	112.000.000.000	0,66	0,69
PT Cakrawala Bintang Unggulan	39.124.800.000	39.124.800.000	0,23	0,24
<b>Total</b>	<b>151.124.800.000</b>	<b>151.124.800.000</b>	<b>0,89</b>	<b>0,93</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**34. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

	Jumlah		Persentase terhadap jumlah aset/liabilitas (%)	
	30 September 2019	31 Desember 2018	30 September 2019	31 Desember 2018
<b>Piutang non-usaha</b>				
PT Bintang Emerald Perdana	27.417.950.000	27.421.950.000	0,16	0,17
PT Jakarta Polo dan Equestrian	5.132.424.752	5.132.424.752	0,03	0,03
PT Cakrawala Bintang Unggulan	4.609.250.000	4.613.250.000	0,03	0,03
PT Group Seventy Asia	3.056.105.000	199.648.000	0,02	0,00
PT Royal Sentul Resort Hotel	1.871.730.738	1.871.730.738	0,01	0,01
PT Serumpun Lestari Sejahtera	196.192.816	196.192.816	0,00	0,00
PT Langgeng Sakti Persada	76.394.950	76.394.950	0,00	0,00
PT Sentul Graha Sejahtera	17.000.000	-		
PT Izumi Sentul Realty	1.344.596	1.124.259.480	0,00	0,01
<b>Sub-total</b>	<b>42.378.392.852</b>	<b>40.635.850.736</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
Penyisihan penurunan nilai piutang	(7.254.155.490)	(7.254.155.490)	(0,04)	(0,04)
<b>Neto</b>	<b>35.124.237.362</b>	<b>33.381.695.246</b>	<b>0,21</b>	<b>0,21</b>
	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>
<b>Utang non-usaha</b>				
PT Serumpun Lestari Sejahtera	6.956.676.096	6.956.676.096	0,11	0,12
PT Royal Sentul Resort Hotel	5.993.752.000	5.993.752.000	0,09	0,11
PT Padang Golf Bukit Sentul	4.641.074.106	4.641.074.106	0,07	0,08
PT Group Seventy Asia	3.566.086.817	3.566.086.817	0,06	0,06
PT Sukses Pratama Gemilang	1.968.331.390	1.968.331.390	0,03	0,03
PT Citra Kharisma Komunika	2.000.000	2.000.000	0,00	0,00
PT Bintang Emerald Perdana	1.000.000	1.000.000	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>23.128.920.409</b>	<b>23.128.920.409</b>	<b>0,36</b>	<b>0,40</b>
	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>
<b>Uang Muka Pelanggan</b>				
PT Izumi Sentul Realty	75.057.135.000	120.792.141.000	1,18	2,14
	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>
	<b>Jumlah</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Persentase terhadap jumlah penjualan (%)</b>	<b>Persentase terhadap jumlah penjualan (%)</b>
	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>	<b>30 September 2019</b>	<b>31 Desember 2018</b>
<b>Pendapatan</b>				
PT Izumi Sentul Realty	160.043.256.000	291.344.566.500	29,59	22,13

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**34. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)**

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut :

1. Piutang usaha dari PT Bintang Emerald Perdana dan PT Cakrawala Bintang Unggulan merupakan transaksi penjualan tanah Perusahaan dan entitas anak atas nama BEP dan CBU.
2. Piutang non-usaha dari BEP, CBU, Sentul Investindo, SLS, Ananda Putra Bangsa, Sukses Pratama Gemilang dan LSP merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan talangan untuk modal kerja yang tidak dikenakan bunga, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).
3. Utang non-usaha dari PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Citra Kharisma Komunika dan PT Bintang Emerald Perdana merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan utang non-usaha yang tidak dikenakan bunga yang digunakan untuk operasional, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).
4. Perusahaan melakukan transaksi dengan PT Sakti Generasi Perdana untuk mengakuisisi PT Graha Sejahtera Abadi melalui penerbitan saham dari Penawaran Saham Umum Terbatas IV (Catatan 1 dan 4).
5. Uang muka penjualan dan penjualan kepada PT Izumi Sentul Realty merupakan penjualan atas 3 tower apartemen.

---

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan dan entitas anak bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko-risiko keuangan yang dihadapi Perusahaan dan entitas anak, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Perusahaan dan entitas anak dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut :

**a. Risiko Kredit**

Eksposur risiko kredit Perusahaan dan entitas anak terutama adalah dalam mengelola piutang usaha. Perusahaan dan entitas anak melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Perusahaan dan entitas anak melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditetapkan.

Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/pelanggan, maka Perusahaan akan mengenakan denda.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**a. Risiko Kredit (Lanjutan)**

Tabel di bawah ini merangkum paparan maksimum gross risiko kredit dari setiap kelas keuangan aset sebelum memperhitungkan agunan atau pendukung kredit lainnya pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Bank dan setara kas	211.257.526.969	250.346.887.385
Piutang usaha	1.233.673.341.966	1.219.400.191.891
Piutang non usaha	42.378.392.852	40.635.850.736
Aset keuangan lancar lainnya	294.179.549.875	191.675.639.219
Aset keuangan tidak lancar lainnya	113.898.740.214	107.778.251.860
<b>T o t a l</b>	<u><u>1.895.387.551.875</u></u>	<u><u>1.809.836.821.091</u></u>

Analisis aging aset keuangan Perusahaan dan entitas anak sebagai berikut :

30 September 2019	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan	Total
		1-3 bulan	3-6 bulan	6-12 bulan	> 12 bulan		
Pinjaman dan piutang							
Bank dan setara kas	211.257.526.969	-	-	-	-	-	211.257.526.969
Piutang usaha	851.222.211.078	106.136.709.416	11.636.681.426	194.767.818.657	-	69.909.921.388	1.233.673.341.966
Piutang non usaha - pihak berelasi	27.870.081.872	-	-	-	7.254.155.490	7.254.155.490	42.378.392.852
Aset keuangan lancar lainnya	255.957.436.083	-	-	-	23.614.993.679	23.614.993.679	303.187.423.441
Aset keuangan tidak lancar lainnya	113.898.740.214	-	-	-	-	-	113.898.740.214
<b>T o t a l</b>	<u><u>1.460.205.996.217</u></u>	<u><u>106.136.709.416</u></u>	<u><u>11.636.681.426</u></u>	<u><u>194.767.818.657</u></u>	<u><u>30.869.149.169</u></u>	<u><u>100.779.070.557</u></u>	<u><u>1.904.395.425.441</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**a. Risiko Kredit (Lanjutan)**

Analisis aging aset keuangan Perusahaan dan entitas anak sebagai berikut :

31 Desember 2018	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan	Total
		1-3 bulan	3-6 bulan	6-12 bulan	> 12 bulan		
Pinjaman dan piutang							
Bank dan setara kas	250.346.887.385	-	-	-	-	-	250.346.887.385
Piutang usaha	106.220.198.099	104.908.746.445	11.502.049.271	192.514.426.117	734.277.758.817	69.977.013.142	1.219.400.191.891
Piutang non usaha - pihak berelasi	26.127.539.755	-	-	-	7.254.155.491	7.254.155.490	40.635.850.736
Aset keuangan lancar lainnya	191.675.639.219	-	-	-	-	-	191.675.639.219
Aset keuangan tidak lancar lainnya	107.778.251.860	-	-	-	-	-	107.778.251.860
<b>Total</b>	<b>682.148.516.318</b>	<b>104.908.746.445</b>	<b>11.502.049.271</b>	<b>192.514.426.117</b>	<b>741.531.914.308</b>	<b>77.231.168.632</b>	<b>1.809.836.821.091</b>

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Perusahaan dan entitas anak yang tidak lewat jatuh tempo atau gangguan.

<b>30 September 2019</b>	Tingkat atas	Tingkat standar	Total
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	211.257.526.969	-	211.257.526.969
Piutang usaha	-	851.222.211.078	851.222.211.078
Piutang non usaha - pihak berelasi	-	27.870.081.872	27.870.081.872
Aset keuangan lancar lainnya	-	246.949.562.517	246.949.562.517
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	113.898.740.214	113.898.740.214
<b>Total</b>	<b>211.257.526.969</b>	<b>1.239.940.595.682</b>	<b>1.451.198.122.651</b>

<b>31 Desember 2018</b>	Tingkat atas	Tingkat standar	Total
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	250.346.887.385	-	250.346.887.385
Piutang usaha	-	106.220.198.099	106.220.198.099
Piutang non usaha - pihak berelasi	-	26.127.539.755	26.127.539.755
Aset keuangan lancar lainnya	-	191.675.639.219	191.675.639.219
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	107.778.251.860	107.778.251.860
<b>Total</b>	<b>250.346.887.385</b>	<b>431.801.628.933</b>	<b>682.148.516.318</b>

Perusahaan dan entitas anak telah menilai kualitas kredit uang tunai sebagai kelas tinggi karena ini disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah kebangkrutan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**a. Risiko Kredit (Lanjutan)**

Aset keuangan lain Perusahaan dan entitas anak dikategorikan berdasarkan *record* penagihan Perusahaan dan entitas anak dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Perusahaan dan entitas anak untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut :

1. Level atas - Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan kontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
2. Level standar - Melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

**b. Risiko Likuiditas**

Eksposur risiko likuiditas Perusahaan dan entitas anak timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Perusahaan dan entitas anak. Perusahaan dan entitas anak mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual.

Perusahaan dan entitas anak juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Perusahaan dan entitas anak menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Risiko likuiditas timbul apabila Perusahaan dan entitas anak bertemu kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan liabilitas keuangannya.

Perusahaan dan entitas anak mengelola likuiditas dengan membuat rencana penerimaan dan pengeluaran dalam bentuk perencanaan arus kas secara periodik dan melakukan *monitoring* atas realisasinya. Perusahaan dan entitas anak menempatkan kelebihan atas kas dalam instrumen keuangan dengan risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai pada lembaga-lembaga keuangan yang memiliki kredibilitas dan *rating* yang dapat dipertanggungjawabkan.

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Perusahaan dan entitas anak berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 :

<b>30 September 2019</b>	Permintaan segera atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	Total
<b>Liabilitas Keuangan</b>			
Pinjaman bank jangka pendek	38.814.541.150	-	38.814.541.150
Utang usaha - pihak ketiga	442.093.288.473	-	442.093.288.473
Utang non usaha - pihak berelasi	23.128.920.408	-	23.128.920.408
Liabilitas jangka pendek lainnya	1.186.172.203.582	-	1.186.172.203.582
Beban masih harus dibayar	177.142.137.704	-	177.142.137.704
Pinjaman jangka panjang	508.889.910.215	1.984.380.500.881	2.493.270.411.095
<b>T o t a l</b>	<b>2.376.241.001.532</b>	<b>1.984.380.500.881</b>	<b>4.360.621.502.412</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)**

<u>31 Desember 2018</u>	Permintaan segera		Total
	atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	
<b>Liabilitas Keuangan</b>			
Pinjaman bank jangka pendek	38.814.541.150	-	38.814.541.150
Utang usaha - pihak ketiga	438.263.098.992	-	438.263.098.992
Utang non usaha - pihak berelasi	23.128.920.409	-	23.128.920.409
Liabilitas jangka pendek lainnya	963.774.575.285	-	963.774.575.285
Beban masih harus dibayar	191.681.957.375	-	191.681.957.375
Pinjaman jangka panjang	512.475.803.595	1.392.760.779.985	1.905.236.583.580
<b>T o t a l</b>	<b>2.168.138.896.806</b>	<b>1.392.760.779.985</b>	<b>3.560.899.676.791</b>

**c. Risiko Tingkat Bunga**

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar.

Eksposur Perusahaan dan entitas anak terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka panjang Perusahaan dan entitas anak dengan suku bunga mengambang. Instrumen keuangan tingkat bunga mengambang keuangan tunduk pada risiko tingkat suku bunga arus kas.

Perusahaan dan entitas anak selalu melakukan analisa atas dampak dari tingkat suku bunga terhadap biaya operasional dan kemampuan Perusahaan dan entitas anak sebelum menyetujui pinjaman tersebut.

Perusahaan dan entitas anak mengelola risiko suku bunga dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dalam menentukan komposisi portofolio pinjaman suku bunga tetap dan variabel.

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga pinjaman bank jangka panjang per 30 September 2019 dan Desember 2018. Dengan semua variabel lainnya tetap konstan, pendapatan Perusahaan dan entitas anak sebelum pajak dipengaruhi melalui dampak atas mengambang pinjaman bank jangka panjang tarif sebagai berikut :

	Kenaikan/Penurunan Suku Bunga	Efek pada Pendapatan sebelum Pajak
<u>30 September 2019</u>	+1%	(20.515.405.009)
	-1%	20.515.405.009
<u>31 Desember 2018</u>	+1%	(14.587.593.955)
	-1%	14.587.593.955

Gerakan diasumsikan dalam basis poin untuk analisis sensitivitas suku bunga didasarkan pada lingkungan pasar saat ini diamati.

Tidak ada dampak terhadap jumlah ekuitas Perusahaan dan entitas anak selain yang sudah mempengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**d. Risiko Mata Uang Asing**

Eksposur Perusahaan dan entitas anak terhadap risiko nilai tukar mata uang asing timbul terutama dari nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi pada kas dan setara kas, utang usaha dan pinjaman dalam mata uang dolar asing yang disebabkan karena perubahan kurs pertukaran mata uang asing. Dalam mengelola risiko, Perusahaan dan entitas anak meminimalisasi transaksi dalam mata uang asing dan memonitor pergerakan nilai tukar.

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Dolar Amerika Serikat (USD)</b>		
Aset		
Kas dan setara kas	194.349.494	197.311.445
<b>Liabilitas</b>		
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	(167.283.095.736)	(480.510.123.259)
Pinjaman jangka panjang	(21.261.000.000)	(21.826.500.000)
Aset (Liabilitas) Neto	<u>(188.349.746.242)</u>	<u>(502.139.311.814)</u>
USD setara	<u>(13.288.398)</u>	<u>(34.675.734)</u>
<b>Dolar Hongkong (HKD)</b>		
Aset		
Kas dan setara kas	18.434.976	19.083.298
<b>Liabilitas</b>		
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	7.230.480.000	7.638.040.000
Aset (Liabilitas) Neto	<u>(7.212.045.024)</u>	<u>(7.618.956.702)</u>
HKD setara	<u>(3.989.802)</u>	<u>(4.105.041)</u>

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba (rugi) sebelum pajak dan ekuitas Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b><u>Menguat 1%</u></b>		
Laba sebelum pajak	(1.955.617.913)	(5.097.582.608)
Ekuitas	(1.955.617.913)	(5.097.582.608)
<b><u>Melemah 1%</u></b>		
Laba sebelum pajak	1.955.617.913	5.097.582.608
Ekuitas	1.955.617.913	5.097.582.608

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**36. PENGELOLAAN PERMODALAN**

Tujuan utama pengelolaan permodalan Perusahaan dan entitas anak adalah untuk memastikan bahwa Perusahaan dan entitas anak memelihara peringkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Perusahaan dan entitas anak mengelola struktur permodalan dan membuat penyesuaian terhadap struktur permodalan tersebut terkait dengan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Perusahaan dan entitas anak melakukan penyesuaian pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham-saham baru.

Perusahaan dan entitas anak memantau penggunaan modal dengan menggunakan rasio *gear* yaitu utang bersih dibagi dengan total modal ditambah utang bersih. Perusahaan dan entitas anak memasukkan utang bersih, pinjaman jangka pendek, pinjaman jangka panjang, utang usaha - pihak ketiga, utang non-usaha - pihak berelasi, beban yang masih harus dibayar dan liabilitas keuangan jangka pendek lainnya, dikurangi kas dan setara kas. Modal meliputi ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Perusahaan dan entitas anak. Tidak terdapat perubahan dari periode sebelumnya terhadap manajemen permodalan Perusahaan dan entitas anak.

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pinjaman jangka pendek	38.814.541.150	38.814.541.150
Utang Usaha - Pihak ketiga	442.093.288.473	438.263.098.992
Utang non usaha - pihak berelasi	23.128.920.409	23.128.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.186.172.203.582	963.774.575.285
Beban yang masih harus dibayar	177.142.137.702	191.681.957.374
Pinjaman jangka panjang	2.494.431.795.572	1.905.236.583.580
Sub-total	<u>4.361.782.886.887</u>	<u>3.560.899.676.790</u>
Dikurangi :		
Kas dan setara kas	(211.892.469.512)	(250.874.910.041)
Utang neto	<u>4.149.890.417.375</u>	<u>3.310.024.766.749</u>
Total ekuitas	<u>10.635.048.541.893</u>	<u>10.621.125.569.214</u>
T o t a l	<u>14.784.938.959.269</u>	<u>13.931.150.335.963</u>
Rasio gear	<u>28,07%</u>	<u>23,76%</u>

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018, Perusahaan dan entitas anak telah taat dengan persyaratan manajemen permodalan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**37. INSTRUMEN KEUANGAN**

Ditetapkan di bawah ini adalah perbandingan dengan kategori nilai tercatat jumlah dan wajar semua instrumen keuangan Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018.

	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Nilai Wajar</u>
<b><u>30 September 2019</u></b>		
<b>Aset Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang</b>		
Kas dan setara kas	211.892.469.512	211.892.469.512
Piutang usaha	1.163.763.420.578	1.163.763.420.578
Piutang non-usaha dari pihak berelasi	35.124.237.362	35.124.237.362
Aset keuangan lancar lainnya	279.572.429.762	279.572.429.762
Aset keuangan tidak lancar lainnya	113.898.740.214	113.898.740.214
<b>T o t a l</b>	<b>1.804.251.297.426</b>	<b>1.804.251.297.426</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan</b>		
Pinjaman jangka pendek	38.814.541.150	38.814.541.150
Utang usaha	442.093.288.473	442.093.288.473
Utang non-usaha - pihak berelasi	23.128.920.409	23.128.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.186.172.203.582	1.186.172.203.582
Beban masih harus dibayar	177.142.137.702	177.142.137.702
Pinjaman jangka panjang	2.494.431.795.572	2.494.431.795.572
<b>T o t a l</b>	<b>4.361.782.886.887</b>	<b>4.361.782.886.887</b>
	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Nilai Wajar</u>
<b><u>31 Desember 2018</u></b>		
<b>Aset Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang</b>		
Kas dan setara kas	250.874.910.041	250.874.910.041
Piutang usaha	1.149.423.178.749	1.149.423.178.749
Piutang non-usaha - pihak berelasi	33.381.695.246	33.381.695.246
Aset keuangan lancar lainnya	168.060.645.540	168.060.645.540
Aset keuangan tidak lancar lainnya	107.778.251.860	107.778.251.860
<b>T o t a l</b>	<b>1.709.518.681.436</b>	<b>1.709.518.681.436</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan</b>		
Pinjaman Bank jangka pendek	38.814.541.150	38.814.541.150
Utang usaha	438.263.098.992	438.263.098.992
Utang non-usaha pihak berelasi	23.128.920.409	23.128.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	963.774.575.285	963.774.575.285
Beban masih harus dibayar	191.681.957.373	191.681.957.373
Pinjaman jangka panjang	1.905.236.583.580	1.905.236.583.580
<b>T o t a l</b>	<b>3.560.899.676.789</b>	<b>3.560.899.676.789</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**37. INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)**

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Perusahaan dan entitas anak :

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, piutang non-usaha-pihak berelasi, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, pinjaman jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, liabilitas keuangan jangka pendek lainnya dan beban masih harus dibayar mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. Nilai wajar utang sewa pembiayaan yang tercatat pada pinjaman jangka panjang diperkirakan dengan mendiskontokan arus kas masa depan.
3. Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, di mana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

**Penetapan Nilai Wajar dan Hirarki Nilai Wajar**

Perusahaan dan entitas anak menggunakan hirarki berikut untuk menentukan dan mengungkapkan nilai wajar instrumen keuangan dengan teknik penilaian:

Tingkat 1 : dikutip (d disesuaikan) harga di pasar aktif untuk aset yang identik atau kewajiban;

Tingkat 2 : teknik lainnya yang semua masukan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar direkam diamati, baik secara langsung maupun tidak langsung, dan

Tingkat 3 : teknik yang menggunakan input yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar rekaman yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

Instrumen keuangan diukur pada nilai wajar adalah sebagai berikut :

	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Tingkat 1</u>	<u>Tingkat 2</u>	<u>Tingkat 3</u>
<b><u>30 September 2019</u></b>				
<b>Liabilitas keuangan lainnya</b>				
Pinjaman jangka panjang	2.494.431.795.572	-	-	2.494.431.795.572
	<u>2.494.431.795.572</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.494.431.795.572</u>
	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Tingkat 1</u>	<u>Tingkat 2</u>	<u>Tingkat 3</u>
<b><u>31 Desember 2018</u></b>				
<b>Liabilitas keuangan lainnya</b>				
Pinjaman jangka panjang	1.905.236.583.580	-	-	1.905.236.583.580
	<u>1.905.236.583.580</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.905.236.583.580</u>

Pada tanggal 30 September 2019 dan 31 Desember 2018 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**38. SEGMENT OPERASI**

Perusahaan dan entitas anak mengklasifikasikan dan mengevaluasi segmen usaha real estat menjadi segmen pelaporan utama. Segmen lainnya diklasifikasikan sebagai "Lain-lain" terdiri dari restoran, taman hiburan dan pengelolaan kota.

Segmen usaha dikelola oleh badan hukum yang terpisah karena masing-masing menawarkan jasa dan produk yang berbeda. Seluruh transaksi-transaksi antar segmen telah dieliminasi.

	30 September 2019		
	Segmen Utama Real Estat	Segmen Lain-lain	Jumlah Segmen
<u>Segmen Primer</u>			
Pendapatan ekstern	416.912.309.484	123.999.705.509	540.912.014.993
Hasil segmen	271.457.826.633	44.255.666.552	315.713.493.185
Beban usaha	(128.942.083.709)	(35.462.458.354)	(164.404.542.063)
Penghasilan (beban) lain-lain, Bersih	(128.512.323.084)	5.478.783.264	(123.033.539.820)
Laba sebelum beban pajak penghasilan	14.003.419.839	14.271.991.463	28.275.411.302
Total beban (manfaat) pajak penghasilan	152.309.375	-	152.309.375
<b>Laba neto periode berjalan</b>	<b>13.851.110.464</b>	<b>14.271.991.463</b>	<b>28.123.101.927</b>
Pendapatan komprehensif lainnya	-	-	-
Kepentingan Non-Pengendali	(1.865.589.910)	-	(1.865.589.910)
<b>Total laba komprehensif setelah kepentingan non-pengendali</b>	<b>11.985.520.555</b>	<b>14.271.991.462</b>	<b>26.257.512.017</b>
<u>Informasi lainnya :</u>			
Aset segmen	23.674.649.211.968	307.987.628.235	23.982.636.840.203
Eliminasi aset antar segmen	(6.808.005.792.102)	(169.378.413.574)	(6.977.384.205.676)
<b>Neto</b>	<b>16.866.643.419.866</b>	<b>138.609.214.661</b>	<b>17.005.252.634.527</b>
Liabilitas segmen	8.142.095.624.031	293.080.984.480	8.435.176.608.512
Eliminasi liabilitas antar segmen	(2.001.095.111.045)	(63.877.404.830)	(2.064.972.515.875)
<b>Neto</b>	<b>6.141.000.512.986</b>	<b>229.203.579.650</b>	<b>6.370.204.092.635</b>
	31 Desember 2018		
	Segmen Utama Real Estat	Segmen Lain-lain	Jumlah Segmen
<u>Segmen Primer</u>			
Pendapatan ekstern	1.169.253.571.736	147.551.982.683	1.316.805.554.419
Hasil segmen	670.167.860.671	39.447.474.437	709.615.335.108
Beban usaha	(269.750.102.991)	(53.814.998.920)	(323.565.101.911)
Beban lain-lain, Bersih	(9.468.495.990)	(8.044.026.369)	(17.512.522.359)
Laba sebelum beban pajak penghasilan	390.949.261.690	(22.411.550.852)	368.537.710.838
Total beban (manfaat) pajak penghasilan	(530.751.453)	584.357.064	53.605.611
<b>Laba neto periode berjalan</b>	<b>390.418.510.237</b>	<b>(21.827.193.788)</b>	<b>368.591.316.449</b>
Rugi komprehensif lain	5.095.006.548	2.377.066.207	7.472.072.755
Kepentingan Non-Pengendali	(32.719.271.952)	-	(32.719.271.952)
<b>Total laba komprehensif setelah kepentingan non-pengendali</b>	<b>362.794.244.833</b>	<b>(19.450.127.581)</b>	<b>343.344.117.252</b>
<u>Informasi lainnya :</u>			
Aset segmen	22.735.803.670.178	273.150.495.511	23.008.954.165.689
Eliminasi aset antar segmen	(6.590.344.588.108)	(165.877.393.374)	(6.756.221.981.482)
<b>Neto</b>	<b>16.145.459.082.070</b>	<b>107.273.102.137</b>	<b>16.252.732.184.207</b>
Liabilitas segmen	7.177.364.908.649	291.839.659.996	7.469.204.568.645
Eliminasi liabilitas antar segmen	(1.759.478.623.576)	(78.164.330.078)	(1.837.642.953.654)
<b>Neto</b>	<b>5.417.886.285.073</b>	<b>213.675.329.918</b>	<b>5.631.561.614.991</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**39. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN**

- a. Pada tanggal 20 September 2015, Perusahaan dan PT AEON Mall Indonesia menandatangani perjanjian sewa seluas +/- 103.350 m<sup>2</sup> di kawasan Sentul City, Bogor dengan jangka waktu 20 tahun sejak serah terima bangunan yang diperkirakan selesai dibangun pada September 2019 (Catatan 21b).
- b. Berdasarkan surat perjanjian tanggal 1 Maret 2011 antara Perusahaan dan PT Makna Prakarsa Utama (MPU), Perusahaan menunjuk MPU sebagai broker eksekutif untuk menjual/memasarkan tanah dan/atau tanah dan bangunan yang terletak di kawasan perumahan Sentul City. Perjanjian ini telah diperpanjang pada tanggal 26 Februari 2016 dan akan berakhir pada tanggal 26 Februari 2021.
- c. Berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 182.3.1/ 2.25/SC/VI/2014 tanggal 23 Mei 2014 dan terakhir diubah dengan Addendum Kedua tanggal 11 Agustus 2016, Perusahaan menunjuk PT Japa Melindo Pratama untuk melaksanakan pekerjaan pemasangan mekanikal dan elektrikal Sentul Tower Apartemen dengan nilai kontrak sebesar Rp 72.982.023.848 termasuk PPN. Waktu pengerjaan mulai 28 Mei 2014 sampai 1 Februari 2017.
- d. Berdasarkan perjanjian dengan PT Pulau Intan Baja Perkasa, Tbk dengan No. 169.3.1/2.41/SC/V/2014 tanggal 20 Januari 2016, untuk melaksanakan pembangunan struktur dan arsitek dan sparing Condotel Alana dengan nilai kontrak sebesar Rp 87.802.000.000 di luar PPN. Waktu pengerjaan mulai 28 Mei 2014 sampai 30 November 2016, sampai dengan tanggal pelaporan, perjanjian tersebut masih dalam proses perpanjangan.
- e. Berdasarkan Surat Pelaksanaan Pekerjaan No. 251.3.1/2.41/SC/VII/2014 tanggal 16 Juli 2014 dan terakhir diubah dengan Addendum III Perjanjian tanggal 29 Desember 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan plumbing Proyek Alana Condotel dengan PT Pola Cakra Mandiri dengan nilai kontrak sebesar Rp 5.060.000.000 dan jangka waktu pelaksanaan pekerjaannya dihitung sejak tanggal 17 Juli 2014 sampai dengan tanggal 31 Maret 2017, sampai dengan tanggal pelaporan, perjanjian tersebut masih dalam proses perpanjangan.
- f. Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 17 Mei 2013 dijelaskan bahwa GGEA melakukan kesepakatan dengan PT Archipelago International Indonesia untuk melakukan re-branding, manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, perekrutan dan pelatihan, pemeliharaan dan pengawasan properti. Atas perjanjian ini, PT Archipelago International Indonesia akan menerima pendapatan pokok sebesar 2,5% dari Pendapatan Bruto Pengoperasian Properti dan juga akan menerima pendapatan insentif dengan tarif yang ditentukan. Jangka waktu perjanjian ini dimulai sejak tanggal 1 Juni 2013 dan berakhir pada tanggal 31 Desember di tahun ke-5 (lima) sejak tanggal Pembukaan Perdana.
- g. Berdasarkan Keterbukaan Informasi, Perusahaan telah melakukan Penawaran Umum Terbatas IV (PUT IV) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD), hasil dari PUT IV tersebut telah digunakan untuk melakukan akuisisi 99,99% atau sebanyak 2.017 juta saham PT Graha Sejahtera Abadi yang dimiliki oleh PT Sakti Generasi Perdana, selebihnya dana yang didapat digunakan untuk modal kerja.
- h. Terdapat satu bidang tanah milik PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) seluas ± 10.218 m<sup>2</sup> dengan bukti kepemilikan APHT No. 03, tanggal 12 Agustus 2016, yang didalamnya seluas 9.979 m<sup>2</sup> di Desa Pengasinan menjadi objek sengketa Perkara No. 285/Pdt.Bth/2017/PN.CBI, tanggal 20 Oktober 2017, terkait Perlawanan (Derden Verzet) atas Putusan Mahkamah Agung RI No. 321PK/Pdt/2016, tanggal 11 Januari 2017, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1938K/Pdt/2013, tanggal 23 Desember 2013, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/PDT/2012/PTBDG, tanggal 8 Agustus 2012, jo. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 131/Pdt.G/2010/PN.CBN, tanggal 15 Agustus 2018, di mana sengketa perkara tersebut sudah selesai dan menyatakan bahwa Perusahaan adalah pemilik sah atas tanah tersebut pada tanggal 24 Oktober 2018 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**40. TRANSAKSI NON KAS**

	<u>30 September 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
<b>Aktifitas yang tidak mempengaruhi arus kas</b>		
Penambahan properti investasi dari kapitalisasi		
bunga pinjaman	87.925.826.545	32.293.807.780
Perolehan aset tetap dari utang sewa pembiayaan	-	6.539.764.880
Keuntungan dari penilaian wajar property investasi	-	265.039.640.492

**41. REKLASIFIKASI**

Beberapa akun dalam laporan arus kas konsolidasian pada tanggal 30 Juni 2019 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk periode yang berakhir pada 30 September 2019, sebagai berikut :

<u>Deskripsi</u>	<u>Sebelum reklasifikasi</u>	<u>Reklasifikasi</u>	<u>Sesudah reklasifikasi</u>
<b>30 Juni 2019</b>			
Arus kas untuk aktivitas operasi	(6.901.522.959)	29.665.615.915	22.764.092.956
Arus kas untuk aktivitas investasi	(27.270.637.566)	(27.867.786.367)	(55.138.423.933)
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	61.707.466.502	(1.797.829.548)	59.909.636.954

**42. PENYUSUNAN DAN PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**

Manajemen Perusahaan dan entitas anak bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim dan telah menyetujui untuk menerbitkan laporan keuangan konsolidasian interim pada tanggal 25 Oktober 2019.