

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian Interim**  
untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada  
30 September 2020

## 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 - 90

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2020  
PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **Tjetje Muljanto**  
Alamat Kantor : Sentul City Building  
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City - Bogor 16811, Indonesia  
Alamat Domisili : Sutera Gardenia V No. 5 Alam Sutera RT 003 RW 012  
Pondok Jagung, Serpong Utara, Tangerang Selatan  
Nomor Telepon : 021-8792 6555  
Jabatan : Presiden Direktur
  
2. Nama : **Richard Susilo**  
Alamat Kantor : Sentul City Building  
Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City - Bogor 16811, Indonesia  
Alamat Domisili : Komp. Gerlong Permai Jl. Lembah Hijau No. 75 RT 005 RW 008  
Ciwaruga, Kec. Parongpong, Bandung Barat  
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, 26 November 2020



**Tjetje Muljanto**  
Presiden Direktur

**Richard Susilo**  
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

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	5	201.371.673.387	368.408.481.333
Piutang usaha			
Pihak ketiga, setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang masing-masing sejumlah Rp 91.725.288.753 dan Rp 69.900.241.327 pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019	6	256.384.637.932	846.983.273.654
Piutang non-usaha - Pihak berelasi, setelah dikurangi penyisihan kerugian penurunan nilai piutang masing-masing sejumlah Rp 7.254.155.490 pada tanggal 30 September 2020 31 Desember 2019	32	213.260.033.003	209.734.999.670
Aset keuangan lancar lainnya	7	163.301.436.567	182.086.114.474
Persediaan	8	3.109.139.101.024	2.563.391.192.672
Uang muka lainnya		261.929.349.223	262.668.499.720
Pajak dibayar di muka	18a	334.277.448.486	255.432.183.268
Beban dibayar di muka		26.400.812.638	37.590.466.422
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>4.566.064.492.260</b>	<b>4.726.295.211.213</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
Tanah untuk pengembangan	9	9.550.342.991.584	9.481.708.577.264
Uang muka perolehan tanah	10	1.726.965.960.653	356.331.420.653
Investasi pada entitas asosiasi	11	278.928.318.446	228.359.645.357
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing Rp 169.586.142.455 dan Rp 158.684.899.497 pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019	12	194.287.778.509	208.373.652.924
Hak Guna Aset - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 5.586.653.646 pada tanggal 30 September 2020		3.660.221.356	-
Property investasi	13	2.281.184.242.663	2.154.564.254.091
Aset keuangan tidak lancar lainnya	14	102.831.665.214	103.170.167.988
Aset pajak tangguhan, neto	18c	12.796.283.309	14.456.929.090
Aset tak berwujud		2.012.750.633	2.012.750.633
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>14.153.010.212.367</b>	<b>12.548.977.398.000</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>18.719.074.704.627</b>	<b>17.275.272.609.213</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 2020**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Pinjaman bank jangka pendek	15a	138.987.363.654	138.924.676.464
Utang usaha - Pihak ketiga	16	435.843.255.433	352.295.290.348
Utang non-usaha - Pihak berelasi	32	246.959.981.809	171.153.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	17	1.314.211.140.612	1.170.136.138.614
Beban masih harus dibayar		183.181.419.821	190.279.136.827
Utang pajak			
Pajak penghasilan	18b	1.256.023.456	1.218.381.233
Pajak lain-lain	18b	109.728.394.379	118.965.722.091
Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun			
B a n k	15b	206.534.310.513	158.399.805.743
Sewa pembiayaan		13.482.360.000	14.774.706.000
Pihak ketiga	15c	375.943.600.000	440.409.500.000
Uang muka dari pelanggan	19a, 32	414.691.049.103	546.973.590.680
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>3.440.818.898.780</b>	<b>3.303.530.868.409</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun			
B a n k	15b	2.176.212.470.261	2.153.252.455.002
Sewa pembiayaan		15.806.349.100	23.529.570.000
Uang muka pelanggan	19a, 32	1.844.462.196.396	146.316.103.303
Uang muka pelanggan - sewa	19b, 37a	685.440.000.000	685.440.000.000
Pendapatan ditangguhkan		201.545.853	216.133.253.109
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	20	50.812.386.881	50.147.550.251
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>4.772.934.948.491</b>	<b>3.274.818.931.665</b>
<b>Total Liabilitas</b>		<b>8.213.753.847.271</b>	<b>6.578.349.800.074</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 2020**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2020	31 Desember 2019
<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, 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			
3.139.690.500 saham Seri D pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, serta 62.585.370.582 dan 50.760.475.981 saham Seri C masing-masing pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019	21	7.530.921.583.200	6.348.432.123.100
Tambahan modal disetor	22	918.968.889.447	741.595.441.232
Komponen ekuitas lainnya	23	(109.586.787.665)	(4.115.346.640)
Saldo laba			
Telah ditentukan penggunaannya	24a	10.700.000.000	9.700.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		758.941.862.783	2.418.505.697.101
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		9.109.945.547.765	9.514.117.914.793
Kepentingan non-pengendali	4	1.395.375.309.591	1.182.804.894.346
Total ekuitas		10.505.320.857.356	10.696.922.809.139
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>18.719.074.704.627</b>	<b>17.275.272.609.213</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 2020**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	Catatan	30 September 2020	30 September 2019
PENDAPATAN NETO	25	247.541.552.342	540.912.014.993
BEBAN POKOK PENDAPATAN	26	(127.125.498.982)	(225.198.521.806)
<b>LABA BRUTO</b>		<b>120.416.053.360</b>	<b>315.713.493.187</b>
Beban penjualan	27	(15.499.457.864)	(19.222.801.581)
Beban umum dan administrasi	28	(123.856.121.484)	(145.181.740.483)
Beban pajak final	18d	(3.526.101.815)	(10.818.646.498)
Pendapatan operasi lainnya	29	43.607.071.828	39.238.887.532
Beban operasi lainnya	29	(186.139.173.155)	(61.023.466.731)
<b>(RUGI) LABA USAHA</b>		<b>(164.997.729.130)</b>	<b>118.705.725.426</b>
Bagian atas laba (rugi) neto entitas asosiasi	11	(3.431.326.912)	2.431.865.767
Pendapatan keuangan		9.067.251.499	11.508.488.404
Beban Keuangan	30	(169.112.486.735)	(104.370.668.295)
<b>(RUGI) LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>(328.474.291.278)</b>	<b>28.275.411.302</b>
<b>BEBAN (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN</b>			
K i n i	18c	(95.776.653)	(152.309.375)
Tanggung	18c	303.823.259	-
Penyesuaian tarif		(1.895.936.194)	-
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan		(1.687.889.588)	(152.309.375)
<b>(RUGI) LABA NETO TAHUN BERJALAN</b>		<b>(330.162.180.866)</b>	<b>28.123.101.927</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN :</b>			
Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi			
Keuntungan (Kerugian) aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	20	2.242.604.113	-
Beban pajak penghasilan terkait	20c	(229.504.903)	-
Penyesuaian tarif	20c	160.972.057	-
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - Neto</b>		<b>2.174.071.267</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL (RUGI) PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		<b>(327.988.109.599)</b>	<b>28.123.101.927</b>
<b>(Rugi) Laba neto yang diatribusikan kepada :</b>			
Pemilik entitas induk		(325.525.118.397)	26.257.512.017
Kepentingan non-pengendali		(4.637.062.469)	1.865.589.910
<b>T o t a l</b>		<b>(330.162.180.866)</b>	<b>28.123.101.927</b>
<b>Total (rui) laba komprehensif yang dapat diatribusikan kepada :</b>			
Pemilik entitas induk		(323.351.047.130)	26.257.512.017
Kepentingan non-pengendali		(4.637.062.469)	1.865.589.910
<b>T o t a l</b>		<b>(327.988.109.599)</b>	<b>28.123.101.927</b>
<b>(RUGI) LABA PER SAHAM DASAR</b>	33	<b>(5,05)</b>	<b>0,48</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 PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA 30 SEPTEMBER 2020**  
**( 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 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
Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak	-	-	402,173,099	-	-	402,173,099	-	402,173,099
Kepentingan Non Pengendali	-	-	-	-	-	-	-	-
Cadangan saldo laba	-	-	-	1,000,000,000	(1,000,000,000)	-	-	-
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 laba 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>	<u>6,348,431,982,900</u>	<u>741,595,420,202</u>	<u>(4,698,405,007)</u>	<u>9,700,000,000</u>	<u>2,408,626,512,968</u>	<u>9,503,655,511,063</u>	<u>1,131,393,030,830</u>	<u>10,635,048,541,893</u>
<b>Saldo per 31 Desember 2019</b>	6,348,432,123,100	741,595,441,232	(4,115,346,640)	9,700,000,000	2,418,505,697,101	9,514,117,914,793	1,182,804,894,346	10,696,922,809,139
Penyesuaian atas dampak penerapan standar akuntansi baru (Catatan 39)	-	-	-	-	(1,335,212,787,188)	(1,335,212,787,188)	(13,380,741,423)	(1,348,593,528,611)
<b>Saldo pada tanggal 1 Januari 2020</b>	<u>6,348,432,123,100</u>	<u>741,595,441,232</u>	<u>(4,115,346,640)</u>	<u>9,700,000,000</u>	<u>1,083,292,909,913</u>	<u>8,178,905,127,605</u>	<u>1,169,424,152,923</u>	<u>9,348,329,280,528</u>
Cadangan saldo laba	-	-	-	1,000,000,000	(1,000,000,000)	-	-	-
Penerbitan saham baru	1,182,489,460,100	177,373,448,215	-	-	-	1,359,862,908,315	-	1,359,862,908,315
Tambahan modal disetor	-	-	103,650	-	-	103,650	-	103,650
Selisih transaksi perubahan ekuitas perusahaan anak	-	-	-	-	-	-	125,116,674,462	125,116,674,462
Setoran modal oleh kepentingan non-pengendali pada entitas anak	-	-	(105,471,544,675)	-	-	(105,471,544,675)	105,471,544,675	-
Total penghasilan komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	(323,351,047,130)	(323,351,047,130)	(4,637,062,469)	(327,988,109,599)
<b>Saldo per 30 September 2020</b>	<u>7,530,921,583,200</u>	<u>918,968,889,447</u>	<u>(109,586,787,665)</u>	<u>10,700,000,000</u>	<u>758,941,862,783</u>	<u>9,109,945,547,765</u>	<u>1,395,375,309,591</u>	<u>10,505,320,857,356</u>
	Catatan 21	Catatan 22	Catatan 23	Catatan 24a			Catatan 4	

*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 2020**  
**( Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain )**

	30 September 2020	30 September 2019
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	198.911.879.641	373.823.713.339
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok	(1.535.686.021.111)	(615.249.802.462)
Pengeluaran kas untuk karyawan	(56.833.562.532)	(70.631.193.450)
Penerimaan kas untuk aktivitas operasional lainnya	189.998.679.652	151.372.385.619
Arus kas (digunakan untuk) diperoleh dari operasi	(1.203.609.024.350)	(160.684.896.954)
Pembayaran beban keuangan	(188.816.513.268)	(192.296.494.839)
Penerimaan bunga	9.067.251.498	11.494.941.401
Pembayaran pajak penghasilan	(297.063.639)	(795.753.901)
Pembayaran pajak final	(7.838.873.087)	(22.231.375.054)
<b>Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>(1.391.494.222.846)</b>	<b>(364.513.579.347)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Pembelian aset tetap	(975.754.493)	(6.533.108.762)
Penjualan aset tetap	122.000.000	-
Penyertaan investasi pada entitas asosiasi	(54.000.000.000)	(51.062.500.000)
Penerimaan dari pencairan investasi tersedia untuk dijual	-	463.200.549
Penambahan property investasi	(80.401.068.691)	-
<b>Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>(135.254.823.184)</b>	<b>(57.132.408.213)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan pinjaman jangka pendek - pihak ketiga	-	92.500.000.000
Pembayaran pinjaman jangka pendek - pihak ketiga	-	(300.000.000.000)
Penerimaan pinjaman bank jangka pendek	62.687.190	-
Penerimaan pinjaman bank jangka panjang	98.234.533.319	640.000.000.000
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	(89.432.398.290)	(47.218.894.628)
Tambahan modal disetor	103.650	402.835.039
Penerbitan saham baru	1.359.862.879.115	-
Pembayaran liabilitas sewa	(9.015.566.900)	(3.020.393.380)
<b>Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>	<b>1.359.712.238.084</b>	<b>382.663.547.031</b>
<b>(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(167.036.807.946)</b>	<b>(38.982.440.529)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>368.408.481.333</b>	<b>250.874.910.041</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE</b>	<b>201.371.673.387</b>	<b>211.892.469.512</b>

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

---

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. 44 tanggal 27 Juni 2019, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, mengenai penyesuaian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan. Perubahan ini telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0035704.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 9 Juli 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan meliputi bidang konstruksi, real estat, 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 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)**

- (ii) menjalankan usaha di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa (Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68110);
- (iii) menjalankan usaha di bidang real estat 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 antena;
- (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 2020  
(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 2020	31 Des 2019	30 Sep 2020	31 Des 2019
PT Bukit Jonggol Asri (BJA)*	Jakarta	Real Estat	2011	80,0	80,0	4.384.203	4.441.379
PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)	Bogor	Real Estat	2016	99,9	99,9	2.487.359	2.525.800
PT Natura City Developments Tbk (NCD)**	Jakarta	Real Estat	2013	29,2	51,4	982.403	918.880
PT Aftanesia Raya (AR)	Bogor	Real Estat	2011	99,9	99,9	445.537	735.172
PT Gazelle Indonesia (GI)	Bogor	Real Estat	2004	99,9	99,9	213.506	198.633
PT Gununggeulis Elok Abadi (GGEA)	Bogor	Restoran dan pariwisata	1995	99,9	99,9	213.236	180.767
PT Sentul PP Properti (SPP)*	Bogor	Real Estat	2016	51,0	51,0	170.683	168.271
PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)	Bogor	Pengelolaan kota	1999	99,9	99,9	180.505	180.021
PT Karya Megah Sukses (KMS)	Jakarta	Real Estat	2013	99,9	99,9	55.518	55.283
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	17.961	17.141
PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)	Bogor	Perdagangan dan jasa	2017	99,2	99,2	11.614	9.386
PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)	Bogor	Real Estat	2017	99,8	99,8	2.890	1.170
PT Sentul City Properti (SCP)***	Bogor	Real Estat	2019	99,9	99,9	2.164	2.716
PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)***	Bogor	Real Estat	2019	99,9	99,9	250	250
PT Centerra Manajemen Properti (CMP)***	Bogor	Pengelolaan apartemen/ Apartment management	2019	99,9	99,9	62	63
<b>Melalui NCD</b>							
PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)**	Jakarta	Pengelolaan Kota	2017	99,0	99,0	710	262
<b>Melalui BJA</b>							
PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)	Jakarta	Pengelolaan air	2013	99,9	99,9	5.419	5.419
<b>Melalui AR</b>							
PT Bintang Perdana Mulia (BPM)	Jakarta	Real Estat	2012	99,8	99,8	54.048	54.901
<b>Melalui GGEA</b>							
PT Jaya Selaras Utama (JSU)	Bogor	Jasa parkir	2016	99,9	99,9	2.898	2.421

\* Dahulu dikenal sebagai Kota Ulung Selaras

\*\* Dahulu dikenal sebagai PT Serpong Karya Cemerlang

\*\*\*Dikonsolidasikan sejak tahun 2019

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

Berdasarkan akta Notaris No. 17 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn, 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 Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar dari Dirjen Administrasi Hukum Umum tanggal 2 April 2013, No. AHU-AH.01.10-11883. Kepemilikan tetap sebesar 50%.

Berdasarkan akta Notaris No. 40 yang dibuat oleh Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., 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.

Berdasarkan akta Notaris No. 42 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor 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 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**2. UMUM (Lanjutan)**

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

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

Berdasarkan akta Notaris No. 96 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 20 Juli 2018, Notaris di Kota Bogor, 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.

Berdasarkan akta Notaris No. 69 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 November 2019, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Ulung Selaras menjadi PT Bukit Jonggol Asri. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102254.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

**PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)**

Berdasarkan akta Notaris No. 120 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., 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.

**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 No. 5 tanggal 14 September 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

Berdasarkan Akta Notaris No. 118 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., 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.

Berdasarkan akta Notaris No. 18 oleh Yunita Aristina, S.H., M.Kn., 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-0006468.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Maret 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 110 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 April 2018, Notaris di Kota 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 SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

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

**PT Aftanesia Raya (AR)**

Berdasarkan akta Notaris No. 166 dan 167 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., 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 Gazelle Indonesia (GI)**

Berdasarkan akta Notaris No. 17 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., 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 :

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

**PT Gununggeulis Elok Abadi (GGEA)**

Berdasarkan akta Notaris No. 174 oleh Trimedi, S.H., tertanggal 26 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada GGEA sebesar Rp 8.750.000.000 terdiri dari 8.750.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58356. AH.01.02.Th 2011.

**PT Sentul PP Properti (SPP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 1 oleh Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., tanggal 1 Februari 2016, Perusahaan mendirikan perusahaan 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 SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

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

**PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)**

Berdasarkan akta Notaris No. 46 oleh Trimedi, S.H., tertanggal 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 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58204. AH.01.02.Th 2011.

**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 sebagaimana dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 19 Oktober 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

**PT Fauna Land Sentul (FLS)**

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., 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 nilai nominal Rp 1.000.000 per saham 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 sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 17 November 2016, No. AHU-0051047.AH.01.01 Th 2016.

**PT Sentul Air Nusantara (SAN)**

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

Berdasarkan akta Notaris No. 13 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., 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 No. 90 dan 91 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., 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 No. 28 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 12 Juni 2017, 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 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

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

**PT Sentul City Properti (SCP)**

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

**PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)**

Berdasarkan akta Notaris No. 118 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., 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 Graha Sejahtera (SGS)**

Berdasarkan akta Notaris No. 38 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 27 Desember 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 2.499 saham SGS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 249.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SGS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,96%.

**PT Centerra Manajemen Properti (CMP)**

Berdasarkan akta Notaris No. 120 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 29 Oktober 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 saham CMP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 62.499.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham CMP dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

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

Berdasarkan akta Notaris No. 3 yang dibuat oleh Rose Takarina, S.H. 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 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 sehingga BJA menjadi pemegang saham LSM dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

**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.



PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Perusahaan dan Entitas Anak (Lanjutan)

PT Bintang Perdana Mulia (BPM) (Lanjutan)

	2013
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)
Biaya perolehan melalui pembayaran kas	<u>299.763.000</u>

Berdasarkan akta jual beli saham pada tanggal 31 Desember 2015 yang dinotariskan oleh Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., dijelaskan bahwa AR telah membeli 299 lembar saham PT Bukit Mentari Wahana (BMW) dari 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 No. 2 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 4 Oktober 2016, GGEA mengambil alih saham JSU sebanyak 1.249 lembar saham dengan harga Rp 100.000 per lembar saham dan total nominal keseluruhan Rp 124.900.000, sehingga GGEA menjadi pemegang saham JSU dengan kepemilikan 99,92%.

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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

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

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 Notaris No. 36 tanggal 24 September 2010, yang dibuat Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana 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.

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 per saham sesuai akta Notaris No. 9, tanggal 17 Desember 2015 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-3597132.AH.01.11 tanggal 22 Desember 2015 (Catatan 21 dan 22).

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, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Rapat PT Sentul City Tbk No. 79 tanggal 7 Februari 2017, sebagaimana ditegaskan kembali oleh Akta Pendirian PT Sentul City Tbk No. 122, tanggal 17 April 2017 oleh Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, Notaris di Kota Bogor untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perseroan sebesar Rp 32.809.765.735 yang terdiri dari 20.721.957.306 saham seri C dan 12.087.808.429 warran dengan nilai nominal Rp 100. 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 21 dan 22).

Berdasarkan salinan akta No 22 tanggal 12 Juni 2020, Perseroan telah menerima permohonan exercise warran seri 1 sebanyak total 11.825.008.266 dari total warran yang diterbitkan sebanyak 12.087.808.429, sehingga modal saham Perusahaan menjadi sebesar berubah menjadi sebesar 67.083.561.082 saham.

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

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 81 tanggal 25 Juni 2020 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, antara lain mengenai perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut :

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (Lanjutan)

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<u>Dewan Komisaris</u>		
Presiden Komisaris		
merangkap Komisaris Independen	-	Tranggono Ting
Presiden Komisaris	Tranggono Ting	-
Wakil Presiden Komisaris	-	Antonius Prijohandojo Kristanto
Komisaris	Sumarsono	Sumarsono
Komisaris Independen	Jonnardi	Soemarso Slamet Rahardjo
	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<u>Direksi</u>		
Presiden Direktur	Tjetje Muljanto	David Partono
Direktur	Rayendra Prasetya	Ricky Kinanto Teh
Direktur	Iwan Budiharsana	Iwan Budiharsana
Direktur	Benito Sutarna	-

Berdasarkan surat pengangkatan komite audit tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, susunan komite audit Sebagai berikut :

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Ketua	Jonnardi	Soemarso Slamet Rahardjo
Anggota	RB Bisma Ularan	Rusdy Daryono
Anggota	Aria Kanaka	Jonnardi

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 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

	<u>Direksi</u>		<u>Dewan Komisaris</u>	
	(dalam ribuan Rupiah)		(dalam ribuan Rupiah)	
	%	Rp	%	Rp
<u>30 September 2020</u>				
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	16,07	8.635.735	4,85	2.604.207
<u>31 Desember 2019</u>				
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	15,29	14.305.785	3,58	3.347.783

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan dan entitas anak mempunyai masing-masing sejumlah 372 dan 474 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.

### b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Kebijakan akuntansi yang diadopsi yang diadopsi adalah konsisten dengan kebijakan akuntansi tahun keuangan sebelumnya, kecuali bagi pengadopsian PSAK dan ISAK revisian dan PSAK baru yang berlaku efektif pada atau setelah tanggal 1 Januari 2020.

#### Adopsi PSAK dan ISAK Revisian dan PSAK Baru

Penerapan standar dan interpretasi baru, yang relevan dengan operasi Perusahaan dan entitas anak dan memberikan dampak pada laporan keuangan konsolidasian, adalah sebagai berikut :

- **PSAK 71, "Instrumen keuangan";**

PSAK ini mengatur klasifikasi dan pengukuran instrumen keuangan berdasarkan karakteristik dari arus kas kontraktual dan model bisnis entitas.

Penerapan PSAK ini tidak berdampak signifikan terhadap Perusahaan dan entitas anak. Sehubungan dengan penerapan PSAK 71, Perusahaan dan entitas anak menggunakan model kerugian kredit yang diperkirakan.

- **PSAK 72, "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan";**

PSAK ini mengatur model pengakuan pendapatan dari kontrak dengan pelanggan, di mana digunakan model lima Langkah pengakuan pendapatan. Penerapan PSAK ini mempengaruhi pengakuan pendapatan Perusahaan dan entitas anak dari penjualan unit apartemen (*high-rise*) yang diakui saat Perusahaan dan entitas anak telah memenuhi kewajiban pelaksanaan pada suatu waktu tertentu yang diindikasikan melalui serah terima unit kepada pelanggan, di mana sebelumnya telah diakui sesuai dengan metode persentase penyelesaian.

Perusahaan dan entitas anak telah mengimplementasikan PSAK 72 sejak 1 Januari 2020 menggunakan pendekatan retrospektif dimodifikasi, yang berarti Perusahaan dan entitas anak tidak menyajikan kembali angka perbandingan, tetapi penyesuaian terhadap jumlah tercatat pada tanggal transisi diakui dalam saldo awal dari saldo laba dan kepentingan non-pengendali.

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

### b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

#### Adopsi PSAK dan ISAK Revisian dan PSAK Baru (Lanjutan)

- **PSAK 73, “Sewa”;**

PSAK ini menetapkan prinsip pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan atas sewa dengan memperkenalkan model akuntansi tunggal dengan mensyaratkan untuk mengakui hak guna aset dan liabilitas sewa. Terdapat 2 pengecualian opsional dalam pengakuan aset dan liabilitas sewa, yakni untuk: (i) sewa jangka pendek dan (ii) sewa yang aset pendasarnya bernilai rendah.

Perusahaan dan entitas anak telah mengimplementasikan PSAK 73 sejak 1 Januari 2020 menggunakan pendekatan retrospektif dimodifikasi.

### 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.

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.

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

### c. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Perusahaan dan entitas anak:

- 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.

#### 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.

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

### d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

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.

#### 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 biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan nilai wajar melalui laba rugi.

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.

##### 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

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.

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.



2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

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.

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 berintensitas 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).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

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.

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.

## 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 :

- (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;
  - 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 konsolidasian.

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.

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

**i. Persediaan (Lanjutan)**

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.

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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**l. Aset Tetap (Lanjutan)**

	<u>Tahun</u>
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.

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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

m. Properti Investasi (Lanjutan)

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 interim.

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.

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 revaluasian sesuai dengan PSAK lain. Kerugian penurunan nilai terkait dengan *goodwill* tidak dapat dibalikkan.

o. Sewa

**Kebijakan Akuntansi untuk Sewa yang diterapkan sejak 1 Januari 2020**

**Sebagai penyewa**

Pada tanggal permulaan kontrak, Perusahaan dan entitas anak menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Pada tanggal permulaan sewa, Perusahaan dan entitas anak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, di mana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar sesuai kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

o. Sewa (Lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Perusahaan dan entitas anak pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Perusahaan dan entitas anak akan mengeksekusi opsi beli, maka Perusahaan dan entitas anak menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Perusahaan dan entitas anak menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Perusahaan dan entitas anak memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Perusahaan dan entitas anak mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**Sebagai pemberi sewa**

Perusahaan dan entitas anak menyajikan aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. 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 penghasilan sewa.

Rental kontinjen, jika ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. penghasilan sewa operasi diakui sebagai penghasilan 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.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

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 treasuri dan disajikan di dalam cadangan saham treasuri.

Apabila saham treasuri 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.

r. Agio Saham

Pada saat saham terjual pada premium, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun "Agió 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 "Agió Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

s. Dividen

Dividen diakui pada saat terutang secara hukum. Dividen interim dicatat ketika dinyatakan oleh direksi. Dividen final disetujui oleh pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Sebelum 1 Januari 2020, 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 memantapkan 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



2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

2. Lahan siap bangun (bila bangunan akan didirikan oleh pembeli) (Lanjutan) :

- 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.

3. Perusahaan mengakui penjualan unit apartemen dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*) apabila semua syarat berikut ini terpenuhi :

- a. Proses konstruksi telah melalui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai bangunan telah terpenuhi;
- b. Jumlah pembayaran oleh pembeli tanah melebihi 20% dari harga jual yang/telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- c. 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.

Sejak 1 Januari 2020, pengakuan pendapatan dari penjualan real estat diakui dengan menggunakan PSAK 72: "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan".

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko diakui jika memenuhi 5 langkah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, di mana Perusahaan dan entitas anak mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - a. Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
  - b. Perusahaan dan entitas anak dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang telah dialihkan;
  - c. Kontrak memiliki substansi komersial; dan
  - d. Kemungkinan besar Perusahaan dan entitas anak akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan .
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
3. Menentukan harga transaksi;
4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
5. Mengakui pendapatan Ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atas sepanjang waktu).

Metode yang digunakan Perusahaan dan entitas anak untuk mengakui pendapatan dari penjualan real estat yaitu pada saat terjadi penyerahan barang atau jasa kepada pembeli (*at a point of time*).

Pendapatan hotel 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*).

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

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 dilindung 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 atau rugi, sebagai “pendapatan dan beban operasi lainnya”.

Perubahan nilai wajar instrumen keuangan tersedia untuk dijual yang didenominasi di dalam mata uang asing di analisis antara selisih translasi yang timbul dari perubahan di dalam biaya perolehan di amortisasi aset dan perubahan lainnya di dalam nilai tercatat aset. Selisih translasi terkait dengan perubahan di dalam biaya perolehan di amortisasi diakui di dalam laba atau rugi dan perubahan nilai tercatat diakui di dalam pendapatan 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 atau rugi.

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Dolar Amerika Serikat (USD)	14.918	13.901
Dolar Hongkong (HKD)	1.925	1.785

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (Lanjutan)

v. Perpajakan

1) Pajak Penghasilan

Pajak penghasilan badan dihitung untuk setiap perusahaan sebagai badan hukum 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. Berdasarkan PERPPU No. 1 tanggal 31 Maret 2020, tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 22%.

**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.

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.

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

**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.

**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 penyesuai) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuai, 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 37a.

#### **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 11).

#### **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.

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

**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 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp 348.109.926.685 dan Rp 916.883.514.981. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

**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 2020 dan 31 Desember 2019 adalah masing-masing sebesar Rp 194.287.778.509 dan Rp 208.373.652.924. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 12.

**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 26.

**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 2020 dan 31 Desember 2019 adalah masing-masing sebesar Rp 12.796.283.311 dan Rp 14.456.929.090. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 18c.

**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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)**

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 35.

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.

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 2020 dan 31 Desember 2019 adalah masing-masing sebesar Rp 50.812.836.881 dan Rp 50.147.550.251. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 20.

**4. 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 2020	31 Desember 2019
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak	Bogor	732.435.615	734.484.363
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak	Bogor	392.236.466	391.767.401
PT Sentul PP Properti (SPP)	Bogor	51.355.831	51.355.831
Lainnya	Bogor	5.196.484	5.197.299
Total		1.181.224.397	1.182.804.894

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

Entitas anak	Persentase kepemilikan (%)	
	30 September 2020	31 Desember 2019
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak	20,00	20,00
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak	70,67	48,56
PT Sentul PP Properti (SPP)	49,00	49,00

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

Entitas anak	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)	
	30 September 2020	31 Desember 2019
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak	(2.048.747)	3.082.266
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak	(2.587.612)	16.307.301
PT Sentul PP Properti (SPP)	-	33.125

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 BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	31 Desember 2019
Aset lancar	709.861.337	766.420.725
Aset tidak lancar	3.674.341.352	3.674.958.497
Liabilitas jangka pendek	(877.542.249)	(842.283.972)
Liabilitas jangka panjang	(50.166.755)	(77.990.172)
<b>Total ekuitas</b>	<b>3.456.493.685</b>	<b>3.521.105.078</b>
Diatribusikan ke :		
Pemilik entitas induk	3.456.492.569	3.521.103.962
Kepentingan non-pengendali	1.117	1.116

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	30 September 2019
Pendapatan neto	-	9.322.800
Beban pokok pendapatan	-	(4.090.906)
Beban usaha	(1.196.423)	(800.680)
(Beban) Pendapatan keuangan	(8.338.180)	(3.534.358)
(Beban) Pendapatan lain-lain	(709.133)	7.966.828
<b>(Rugi) laba sebelum pajak</b>	<b>(10.243.736)</b>	<b>8.863.685</b>
Beban pajak	-	-
<b>(Rugi) laba tahun berjalan</b>	<b>(10.243.736)</b>	<b>8.863.685</b>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	-
<b>(Rugi) penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>	<b>(10.243.736)</b>	<b>8.863.685</b>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

Ringkasan laporan arus kas BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	30 September 2019
Arus kas dari aktivitas operasi	(8.300.695)	(11.293.133)
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	7.674.189	12.193.054
Kenaikan (penurunan) neto dalam kas dan setara kas	(626.506)	899.921

Ringkasan laporan posisi keuangan NCD adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	31 Desember 2019
Aset lancar	486.612.774	500.421.141
Aset tidak lancar	495.790.254	418.458.752
Liabilitas jangka pendek	(57.690.054)	(62.122.505)
Liabilitas jangka panjang	(126.848.724)	(50.039.211)
Total ekuitas	797.864.250	806.718.177
Diatribusikan ke :		
Pemilik entitas induk	234.011.385	415.137.173
Kepentingan non-pengendali	563.845.365	391.581.004

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

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	30 September 2019
Pendapatan neto	37.367.724	55.615.625
Beban pokok pendapatan	(16.670.836)	(21.906.996)
Beban usaha	(30.766.036)	(33.904.404)
Pendapatan keuangan	2.355.910	1.567.928
Pendapatan (Beban) lain-lain	(1.092.822)	(1.081.479)
<b>(Rugi) laba sebelum pajak</b>	<b>(8.806.060)</b>	<b>290.674</b>
Beban pajak	(47.971)	(152.309)
<b>(Rugi) laba tahun berjalan</b>	<b>(8.854.031)</b>	<b>138.364</b>
Penghasilan komprehensif lain tahun berjalan	-	13.937
<b>(Rugi) penghasilan komprehensif tahun berjalan</b>	<b>(8.854.031)</b>	<b>152.301</b>

Ringkasan laporan arus kas NCD adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	30 September 2019
Arus kas dari aktivitas operasi	14.891.242	(16.925.584)
Arus kas untuk aktivitas investasi	(53.735)	(204.502)
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	104	402.173
Kenaikan (penurunan) neto dalam kas dan setara kas	14.837.611	(16.727.913)

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

Ringkasan laporan posisi keuangan SPP adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	31 Desember 2019
Aset lancar	170.682.672	168.109.235
Aset tidak lancar	-	161.305
Liabilitas jangka pendek	(43.894.390)	(63.462.721)
<b>Total ekuitas</b>	<b>126.788.282</b>	<b>104.807.819</b>
Distribusikan ke :		
Pemilik entitas induk	64.662.024	53.451.988
Kepentingan non-pengendali	62.126.258	51.355.831

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

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	30 September 2019
Pendapatan neto	-	-
Beban pokok pendapatan	-	-
Beban usaha	(19.959)	(22.782)
(Beban) Pendapatan keuangan	6.165	83.557
(Beban) Pendapatan lain-lain	(26.598)	(8.345)
<b>(Rugi) laba sebelum pajak</b>	<b>(40.392)</b>	<b>52.430</b>
Beban pajak	-	-
<b>Laba (Rugi) tahun berjalan</b>	<b>(40.392)</b>	<b>52.430</b>
Pendapatan komprehensif lain tahun berjalan	-	-
<b>(Rugi) laba komprehensif tahun berjalan</b>	<b>(40.392)</b>	<b>52.430</b>

Ringkasan laporan arus kas SPP adalah sebagai berikut :

	Jumlah (dalam ribuan rupiah)	
	30 September 2020	30 September 2019
Arus kas dari aktivitas operasi	220.282	(2.929.723)
Arus kas untuk aktivitas investasi	-	-
<b>Kenaikan (penurunan) neto dalam kas dan setara kas</b>	<b>220.282</b>	<b>(2.929.723)</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN SETARA KAS

	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>KAS</b>	451.202.761	538.762.864
<b>B a n k</b>		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	48.630.068.855	50.061.965.096
PT Bank CIMB Niaga Tbk	39.739.348.457	47.374.271.502
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	24.527.965.688	41.177.933.441
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	13.470.396.987	14.534.995.318
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.087.187.262	16.467.032.546
PT Bank Central Asia Tbk	5.347.157.208	7.385.175.648
PT Bank Capital Indonesia Tbk	2.927.663.128	103.341.177.090
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	2.007.966.867	761.039.877
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.220.886.452	1.578.726.323
PT Bank Negara Indonesia Syariah (Persero) Tbk	1.167.262.986	481.538.986
PT Bank Tabungan Negara Syariah (Persero) Tbk	1.147.000.000	-
PT Bank QNB Indonesia Tbk	1.039.847.849	14.654.251.583
PT Bank Pan Indonesia Tbk	560.608.546	1.034.453.411
PT Bank UOB Indonesia Tbk	454.225.114	394.254.877
PT Bank Mega Tbk	342.165.346	372.135.391
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	180.420.994	411.539.942
PT Bank Bukopin Tbk	114.848.568	231.900.453
PT Bank Permata Tbk	63.379.589	1.220.464.798
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	46.760.209	22.915.660
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	24.773.886	24.709.311
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	9.910.134	39.173.084
PT Bank Mestika Dharma Tbk	7.477.063	2.000.050
PT Bank Mandiri Syariah (Persero) Tbk	3.957.724	-
<b>Dalam Dolar AS</b>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	161.800.479	151.395.706
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	32.004.630	8.543.697
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.370.788	30.130.567
<b>Dalam Dolar Honkong</b>		
PT Bank UOB Indonesia Tbk	19.207.476	18.134.919
<b>Sub-total</b>	<b>152.342.662.285</b>	<b>301.779.859.276</b>
<b>Setara kas</b>		
<b>Deposito berjangka</b>		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	17.041.280.434	33.016.202.500
PT Bank Mega Tbk	10.000.000.000	10.000.000.000
PT Bank Maspion	10.000.000.000	-
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	5.000.000.000	5.000.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	3.442.167.795	2.113.867.952
PT Bank Bukopin Tbk	2.100.000.000	10.000.000.000
PT Bank Permata Tbk	568.623.154	548.826.020
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	425.736.958	410.962.721
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	5.000.000.000
<b>Sub-total</b>	<b>48.577.808.341</b>	<b>66.089.859.193</b>
<b>T o t a l</b>	<b>201.371.673.387</b>	<b>368.408.481.333</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

Deposito berjangka memiliki jangka waktu 3 bulan sejak tanggal penempatan dan dikenakan tingkat suku bunga berkisar 5,50% - 8,75% per tahun masing-masing untuk tahun yang berakhir 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

Pendapatan bunga deposito berjangka pada tanggal 30 September 2020 dan 2019 masing-masing sebesar Rp 4.943.098.413 dan Rp 4.423.580.659.

**6. PIUTANG USAHA**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
Penjualan rumah hunian, ruko,apartemen dan lahan siap bangun	282.384.304.961	859.084.703.365
Jasa pelayanan dan pemeliharaan	57.352.655.215	53.518.568.129
Lain-lain	8.372.966.509	4.280.243.487
Sub Total	348.109.926.685	916.883.514.981
Dikurangi:		
Penyisihan kerugian penurunan nilai	(91.725.288.753)	(69.900.241.327)
Pihak ketiga - Neto	256.384.637.932	846.983.273.654
<b>Neto</b>	<u>256.384.637.932</u>	<u>846.983.273.654</u>

Analisa berdasarkan umur piutang usaha pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Belum jatuh tempo	163.534.068.212	430.730.869.151
Lewat jatuh tempo :		
Kurang dari 3 bulan	17.490.806.866	46.068.874.368
3 - 6 bulan	8.188.713.011	21.568.175.434
6 bulan - 1 tahun	17.264.149.180	45.471.882.786
Lebih dari 1 tahun	141.632.189.417	373.043.713.242
Total	348.109.926.685	916.883.514.981
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	(91.725.288.753)	(69.900.241.327)
<b>Neto</b>	<u>256.384.637.932</u>	<u>846.983.273.654</u>

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

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal	69.900.241.327	69.977.013.142
Penambahan penyisihan penurunan nilai	22.060.047.489	-
Pemulihan penyisihan penurunan nilai	(235.000.063)	(76.771.815)
Saldo akhir	<u>91.725.288.753</u>	<u>69.900.241.327</u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**6. 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 2020 dan 31 Desember 2019.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, seluruh piutang usaha Perusahaan dan entitas anak merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

**7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Piutang lain-lain, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai piutang	95.655.459.380	103.402.440.746
Dana yang dibatasi penggunaannya	67.632.477.187	78.170.173.728
Uang jaminan	13.500.000	13.500.000
Investasi jangka pendek	-	500.000.000
<b>T o t a l</b>	<u><u>163.301.436.567</u></u>	<u><u>182.086.114.474</u></u>

**a. Piutang Lain-lain**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
PT Daya Kharisma Nusantara	11.953.851.668	12.773.851.668
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	4.500.000.000	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
PT Wira Dharma Sejahtera	-	1.492.000.000
Lain-lain	72.360.954.793	77.795.936.159
<b>T o t a l</b>	<u>119.270.453.059</u>	<u>127.017.434.425</u>
Penyisihan penurunan nilai piutang	<u>(23.614.993.679)</u>	<u>(23.614.993.679)</u>
<b>N e t o</b>	<u><u>95.655.459.380</u></u>	<u><u>103.402.440.746</u></u>

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, seluruh piutang lain-lain Perusahaan dan entitas anak merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

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 2020 dan 31 Desember 2019.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**b. Dana yang dibatasi penggunaannya**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
PT Bank Bukopin Tbk	19.307.229.623	19.148.910.305
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	12.259.485.456	13.205.840.290
PT Bank CIMB Niaga Tbk	9.007.873.566	9.007.873.565
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.795.252.622	14.123.837.232
PT Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero) Tbk	5.422.769.516	5.482.339.516
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.543.072.131	4.009.877.131
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	3.259.779.302	3.738.180.606
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	2.530.383.723	3.001.255.774
PT Bank Central Asia Tbk	2.122.895.603	2.701.661.190
PT Bank Permata Tbk	847.921.904	847.921.904
PT Bank UOB Indonesia Tbk	787.293.741	2.844.736.215
PT Bank Mandiri Syariah Tbk	466.805.000	-
PT Bank Mestika Dharma Tbk	120.000.000	57.740.000
PT Bank BNI Syariah Tbk	104.000.000	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	57.715.000	-
<b>Total</b>	<u><u>67.632.477.187</u></u>	<u><u>78.170.173.728</u></u>

Dana Perusahaan dan entitas anak yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 merupakan dana pencairan KPR dari konsumen. Berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Perusahaan dan bank, dana Perusahaan dan entitas anak digunakan sebagai jaminan atas utang PT Bank Bukopin Tbk (Catatan 15a) yang tidak bisa digunakan oleh Perusahaan dan entitas anak.

**8. PERSEDIAAN**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Lahan siap bangun	1.475.230.213.052	1.385.686.461.639
Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian	467.598.570.424	618.655.696.916
Apartemen	1.146.546.697.780	525.729.347.381
Ruko dan Kios	18.347.026.107	32.852.987.866
Lain-lain	1.416.593.661	466.698.870
<b>T o t a l</b>	<u><u>3.109.139.101.024</u></u>	<u><u>2.563.391.192.672</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**8. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Persediaan awal	2.563.391.192.672	2.472.251.932.904
Penyesuaian atas dampak penerapan standar akuntansi baru (catatan 39)	514.428.300.418	-
Penambahan tahun berjalan	158.445.106.918	320.181.057.128
Persediaan tersedia untuk dijual	3.236.264.600.008	2.792.432.990.032
Beban pokok pendapatan (catatan 26)	(127.125.498.982)	(229.041.797.360)
<b>T o t a l</b>	<u><u>3.109.139.101.024</u></u>	<u><u>2.563.391.192.672</u></u>

Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan tanah siap bangun, beban konstruksi rumah dan prasarana lainnya yang masih dalam proses konstruksi.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan melakukan reklasifikasi lahan siap bangun ke tanah dalam akun properti investasi sesuai tujuan penggunaan masing-masing (Catatan 13).

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.

**9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, luas tanah untuk pengembangan masing-masing berjumlah 14.993 hektar dan 14.965 hektar dengan nilai masing-masing Rp 9.550.342.991.584 dan Rp 9.481.708.577.264.

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

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<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
Cikalong Kulon	223	210
Gunung Sindur	126	125
Congeang	94	94
Mekar Galih	14	-
Sukaraja	13	13
Babakan	13	13
<b>Total</b>	<u><u>14.993</u></u>	<u><u>14.965</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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 2020 dan 31 Desember 2019, 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 15a dan 15b).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, tanah Perusahaan seluas 66,44 hektar berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang, Desa Sumur Batu, Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada perseorangan melalui PT Ciptadana Capital sebagai perantara (Catatan 15c).

Pada tanggal 30 September 2020, tanah seluas 17,18 hektar dan 15,38 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Desa Karang Tengah, Desa Bojong Koneng dan Desa Babakan Madang pada 30 September 2020 dan 0,41 hektar berlokasi di Desa Citaringgul pada 31 Desember 2019, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan dan SGC dari Queen Bridge Investment Ltd. (Catatan 17).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 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 15b).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, tanah Perusahaan seluas 4,34 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, tanah Perusahaan seluas 22,90 hektar berlokasi di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dan tanah seluas 3,76 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor serta piutang usaha sebesar Rp 150 miliar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank QNB Indonesia Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 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 17).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 tanah Perusahaan seluas 59,17 hektar di Desa Bojong Koneng digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 tanah Perusahaan seluas 0,5 hektar, 15,23 hektar, dan 3,57 hektar masing-masing berlokasi di Desa Citaringgul, Desa Bojong Koneng, dan Desa Sumur Batu digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan, GRSA dan GGEA dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 15a dan 15b).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 tanah Perusahaan seluas 69,64 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Alam Raya Hijau (Catatan 32).

Pada tanggal 30 September 2020 tanah seluas 8,14 hektar dijadikan jaminan kepada PT Mandala Andalan Prima yang berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu atas pinjaman Perusahaan dan BJA (Catatan 17).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 tanah Perusahaan seluas 3,16 hektar berlokasi di Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Fajar Abadi Masindo (Catatan 32).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, tanah Perusahaan seluas 66,03 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Karang Tengah dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Daya Kharisma Nusantara (Catatan 17).



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

Pada tanggal 30 September 2020, tanah dengan total seluas 64,14 hektar dan 2,74 hektar yang berlokasi di Desa Citarunggul, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu digunakan sebagai jaminan dari Perusahaan dan BJA kepada GCF (Catatan 17).

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.

**10. 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 1.726.965.960.653 dan Rp 356.331.420.653 pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019. 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.

Pada tanggal 10 Maret 2020 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Inti Putra Bangun Jaya selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cadas Ngampar seluas 265.977 m<sup>2</sup> dengan nilai total Rp 690.168.200.000 dan seluas 222.582 m<sup>2</sup> dengan nilai total Rp 669.694.450.000 kepada PT Swara Putra Semesta selaku agen (Catatan 37d).

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Rincian penyertaan saham pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut :

Entitas asosiasi	Domisili	Persentase kepemilikan efektif (%)	
		30 September 2020	31 Desember 2019
PT Sukses Pratama Gemilang	Jakarta	50,00	50,00
PT Langgeng 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	30,00	30,00
PT Sentul Investindo	Jakarta	8,19	8,19

\* Perusahaan belum beroperasi

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

30 September 2020				
Entitas asosiasi	Pada awal periode	Penambahan	Bagian laba (rugi) neto entitas asosiasi	Pada akhir periode
PT Izumi Sentul Realty	158.453.765.625	54.000.000.000	(3.262.017.832)	209.191.747.793
PT Sukses Pratama Gemilang	44.830.780.269	-	(123.521.448)	44.707.258.822
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	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	3.732.327.192	-	(45.787.631)	3.686.539.561
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	194.420	-	-	194.420
Penyisihan penurunan nilai	(15.104.999.000)	-	-	(15.104.999.000)
<b>T o t a l</b>	<b>228.359.645.357</b>	<b>54.000.000.000</b>	<b>(3.431.326.911)</b>	<b>278.928.318.446</b>

  

31 Desember 2019				
Entitas asosiasi	Pada awal periode	Penambahan	Bagian laba (rugi) neto entitas asosiasi	Pada akhir periode
PT Izumi Sentul Realty	79.614.425.148	72.000.000.000	6.839.340.477	158.453.765.625
PT Sukses Pratama Gemilang	36.712.205.424	-	8.118.574.845	44.830.780.269
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	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	3.772.056.376	-	(39.729.184)	3.732.327.192
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	16.013	-	194.420
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>72.000.016.013</b>	<b>14.918.186.138</b>	<b>228.359.645.357</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut :

	PT Izumi Sentul Realty	
	30 September 2020	31 Desember 2019
Aset lancar	1.434.772.772.129	515.996.404.039
Aset tidak lancar	20.421.514.367	1.079.485.669.446
Liabilitas jangka pendek	(528.349.454.126)	(686.637.971.783)
Liabilitas jangka panjang	(229.539.006.395)	(380.664.882.952)
Aset neto	697.305.825.976	528.179.218.750
Persentase kepemilikan	30%	30%
Bagian atas aset neto entitas asosiasi	209.191.747.793	158.453.765.625
Total tercatat	209.191.747.793	158.453.765.625

	PT Izumi Sentul Realty	
	30 September 2020	30 September 2019
Pendapatan	-	-
Beban pokok pendapatan	-	-
Beban usaha	(13.863.899.345)	(19.532.153.479)
Beban bunga	-	-
Pendapatan bunga	-	-
Pendapatan lain-lain, Neto	2.990.506.571	706.902.523
(Rugi) laba sebelum pajak	(10.873.392.774)	(18.825.250.956)
Total (rugi) laba komprehensif	(10.873.392.774)	(18.825.250.956)

	PT Sukses Pratama Gemilang	
	30 September 2020	31 Desember 2019
Aset lancar	92.636.265.794	92.882.515.044
Aset tidak lancar	20.288.903	20.288.903
Liabilitas jangka pendek	(3.242.037.049)	(3.241.243.409)
Aset neto	89.414.517.648	89.661.560.538
Persentase kepemilikan	50%	50%
Bagian atas aset neto entitas asosiasi	44.707.258.824	44.830.780.269
Total tercatat	44.707.258.824	44.830.780.269

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

	<b>PT Sukses Pratama Gemilang</b>	
	<b>30 September 2020</b>	<b>31 Desember 2019</b>
Pendapatan	-	25.827.378.316
Beban pokok pendapatan	-	(9.118.053.943)
Beban usaha	(526.001.707)	(729.768.520)
Pendapatan lain-lain, Neto	278.958.812	318.144.412
(Rugi) laba sebelum pajak	(247.042.895)	16.297.700.265
Total (rugi) laba komprehensif	(247.042.895)	16.297.700.265

  

	<b>PT Langgeng Sakti Persada</b>	
	<b>30 September 2020</b>	<b>31 Desember 2019</b>
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	-	-
Total (rugi) laba komprehensif	-	-

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

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.

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.

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.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

Berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 170.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 170.000.000.000. Dari peningkatan modal disetor tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 51.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 51.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 25 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 13 Desember 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 70.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 70.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 21.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 21.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 13 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 4 September 2020, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 126.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 126.000.000.000. Perusahaan tidak melakukan penempatan modal dalam peningkatan modal disetor ini.

Berdasarkan akta No. 34 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 18 September 2020, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 54.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor seluruhnya sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 54.000.000.000.

**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 SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**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 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. 61 tanggal 23 Desember 2019 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0017087 tanggal 13 Januari 2020, dijelaskan bahwa terdapat peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebanyak 16.013 lembar saham, sehingga jumlah saham yang dimiliki Perusahaan sebanyak 194.420 lembar saham dengan nominal Rp 1 per lembar saham.

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

Berdasarkan akta Notaris Utiék 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 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada RSRH sebesar Rp 14.999.999.000.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 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 2020 dan 31 Desember 2019, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada JPE sebesar Rp 105.000.000.

Pada tanggal 30 September 2020 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 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**12. ASET TETAP**

30 September 2020	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo akhir
<b>Nilai perolehan</b>					
Tanah	28.625.823.187	-	-	-	28.625.823.187
Bangunan	148.199.345.153	-	-	1.107.868.601	149.307.213.754
Instalasi air bersih	64.575.163.928	-	-	-	64.575.163.928
Peralatan proyek	16.762.083.748	22.999.000	-	(9.246.875.000)	7.538.207.748
Alat-alat pengangkutan	10.688.971.790	-	(674.841.306)	4.133.561.100	14.147.691.584
Peralatan dan perabot kantor	41.795.446.136	191.457.600	(4.930.000)	-	41.981.973.736
Aset dalam penyelesaian	52.278.157.379	1.250.780.861	-	(1.107.868.601)	52.421.069.639
Aset sewa pembiayaan kendaraan	4.133.561.100	-	-	(4.133.561.100)	-
<b>T o t a l</b>	<b>367.058.552.421</b>	<b>1.465.237.461</b>	<b>(679.771.306)</b>	<b>(9.246.875.000)</b>	<b>358.597.143.576</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					
<b>Pemilikan langsung</b>					
Bangunan	46.860.988.930	5.299.946.410	-	-	52.160.935.340
Instalasi air bersih	52.763.687.589	1.338.473.711	-	-	54.102.161.300
Peralatan proyek	9.179.862.055	1.053.588.431	-	(4.430.794.271)	5.802.656.215
Alat-alat pengangkutan	9.397.331.337	1.019.391.440	(267.861.925)	2.645.462.773	13.330.047.475
Peralatan dan perabot kantor	37.837.566.813	1.072.813.966	(3.183.958)	-	38.913.564.737
Aset sewa pembiayaan kendaraan	2.645.462.773	-	-	(2.645.462.773)	-
<b>Total</b>	<b>158.684.899.497</b>	<b>9.784.213.958</b>	<b>(271.045.883)</b>	<b>(4.430.794.271)</b>	<b>164.309.365.067</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>208.373.652.924</b>				<b>194.287.778.509</b>
<b>31 Desember 2019</b>	<b>Saldo awal</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Pengurangan</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>Saldo akhir</b>
<b>Nilai perolehan</b>					
Tanah	28.625.823.187	-	-	-	28.625.823.187
Bangunan	144.756.604.649	964.768.409	-	2.477.972.095	148.199.345.153
Instalasi air bersih	62.650.272.194	344.383.089	-	1.580.508.645	64.575.163.928
Peralatan proyek	15.989.079.473	420.800.351	-	352.203.924	16.762.083.748
Alat-alat pengangkutan	10.736.880.653	130.906.213	-	-178.815.076	10.688.971.790
Peralatan dan perabot kantor	37.934.665.160	1.371.793.474	-	2.488.987.502	41.795.446.136
Aset dalam penyelesaian	55.218.599.313	3.959.230.232	-	-6.899.672.166	52.278.157.379
Aset sewa pembiayaan kendaraan	3.954.746.024	-	-	178.815.076	4.133.561.100
<b>T o t a l</b>	<b>359.866.670.653</b>	<b>7.191.881.768</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>367.058.552.421</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					
<b>Pemilikan langsung</b>					
Bangunan	39.874.677.201	6.986.311.729	-	-	46.860.988.930
Instalasi air bersih	51.435.650.034	1.328.037.555	-	-	52.763.687.589
Peralatan proyek	6.146.968.869	3.032.893.186	-	-	9.179.862.055
Alat-alat pengangkutan	8.210.829.019	1.186.502.318	-	-	9.397.331.337
Peralatan dan perabot kantor	36.223.407.427	1.614.159.386	-	-	37.837.566.813
Aset sewa pembiayaan kendaraan	2.128.767.635	516.695.138	-	-	2.645.462.773
<b>Total</b>	<b>144.020.300.185</b>	<b>14.664.599.312</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158.684.899.497</b>
<b>Nilai buku bersih</b>	<b>215.846.370.468</b>				<b>208.373.652.924</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**12. 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 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
Beban pokok pendapatan (catatan 26)	2.497.367.630	596.387.619
Beban umum dan administrasi (Catatan 28)	9.044.712.608	10.529.846.779
<b>Total</b>	<b><u>11.542.080.238</u></b>	<b><u>11.126.234.398</u></b>

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.

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 2020 dan 31 Desember 2019, aset tetap berupa bangunan serta peralatan dan perabot kantor diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 120,78 miliar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungjawabkan.

Perusahaan melakukan penyesuaian atas PSAK 73 di mana untuk klasifikasi atas *leasing* sudah tidak tergabung di dalam aset tetap. Perusahaan melakukan reklasifikasi *leasing* ke Hak Guna Aset dengan nilai buku bersih sebesar Rp 4.816.080.729 (Catatan 39).

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

**13. PROPERTI INVESTASI**

<u>30 September 2020</u>	<u>Saldo awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Nilai wajar yang diakui dalam laba rugi</u>	<u>Saldo akhir</u>
Tanah	755.455.799.999	-	-	755.455.799.999
Aset dalam penyelesaian	1.166.618.504.092	126.619.988.572	-	1.293.238.492.664
Bangunan Alana	232.489.950.000	-	-	232.489.950.000
<b>Total</b>	<b><u>2.154.564.254.091</u></b>	<b><u>126.619.988.572</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2.281.184.242.663</u></b>

  

<u>31 Desember 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	-	26.050.200.000	755.455.799.999
Aset dalam penyelesaian	810.962.636.780	355.655.867.312	-	1.166.618.504.092
Bangunan Alana	209.635.000.000	10.612.870.642	12.242.079.358	232.489.950.000
<b>Total</b>	<b><u>1.750.003.236.779</u></b>	<b><u>366.268.737.954</u></b>	<b><u>38.292.279.358</u></b>	<b><u>2.154.564.254.091</u></b>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)**

Di bawah ini adalah rincian dan lokasi tanah dan bangunan dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 :

<u>Proyek</u>	<u>Lokasi</u>	<u>Jumlah</u>	
		<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
AEON Mall	Jl MH Thamrin No 61, Sentul City - Bogor	2.048.694.292.663	1.922.074.304.091

Di bawah ini adalah estimasi jangka waktu penyelesaian atas aset dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

<u>Proyek</u>	<u>Persentase penyelesaian</u>		<u>Perkiraan waktu penyelesaian</u>	
	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
AEON Mall	99,20%	89,34%	Oktober 2020	Juni 2020

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 terdapat biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke properti investasi sebesar Rp 46.218.919.881 dan Rp 118.016.051.675.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dasar penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Bambang dan Ernasapta, dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar dan pendekatan biaya, laporannya tertanggal 6 Januari 2020.

Nilai wajar properti investasi atas tanah pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp 755.455.799.999.

Pada tanggal 31 Desember 2019 Perusahaan menggunakan dasar penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar dan pendekatan pendapatan untuk penilaian bangunan Alana.

Nilai wajar properti investasi atas bangunan Alana pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp 232.489.950.000.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, properti investasi diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 1.460,31 miliar. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi masing-masing pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

**14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Dana yang dibatasi penggunaannya	86.656.962.539	86.781.726.108
Uang Jaminan yang dapat dikembalikan	16.174.702.675	16.388.441.880
<b>T o t a l</b>	<b>102.831.665.214</b>	<b>103.170.167.988</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Dana yang dibatasi penggunaannya

	30 September 2020	31 Desember 2019
Dalam Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	77.860.532.982	77.986.069.913
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.814.286.833	5.814.286.834
PT Bank Central Asia Tbk	1.629.049.379	1.629.049.379
PT Bank Bukopin Tbk	973.362.907	972.589.544
PT Bank Permata Tbk	369.730.438	369.730.438
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	10.000.000	10.000.000
	<hr/>	<hr/>
T o t a l	86.656.962.539	86.781.726.108
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Dana Perusahaan dan entitas anak yang ditempatkan pada beberapa bank pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 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 entitas anak dengan bank.

15. PINJAMAN

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek

	30 September 2020	31 Desember 2019
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	100.000.000.000	100.000.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	19.987.363.654	19.924.676.464
PT Bank Bukopin Tbk	19.000.000.000	19.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
T o t a l	138.987.363.654	138.924.676.464
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Entitas anak

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 tanggal 18 Desember 2019, GGEA memperoleh kredit pinjaman tetap *on demand (PTXOD)* dari Mayapada dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000 berjangka waktu satu tahun. Fasilitas ini dihitung sejak tanggal 20 Desember 2019 sampai dengan 20 Desember 2020.

GGEA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya atas nama Perusahaan, entitas induk seluas 3,57 hektar yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat (Catatan 9).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 saldo pinjaman GGEA masing-masing sebesar Rp 100.000.000.000.

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

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

**Entitas Anak**

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

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA memperoleh fasilitas pinjaman rekening koran dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000, fasilitas pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 20 Februari 2015. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 084 /CIB-PK/S/XII/19, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Februari 2020. BJA menjaminkan aset berupa tanah Perusahaan sebagai jaminan pinjaman ini (Catatan 9).

Pada tanggal 9 Juli 2020, BJA mendapatkan persetujuan relaksasi kredit sebagai berikut :

1. Kewajiban pembayaran bunga terdahulu sebesar 12,25% ditangguhkan menjadi sebesar 4% yang akan dibayarkan pada April 2020 sampai dengan Desember 2020 dan sebesar 8,25% ditangguhkan.
2. Perkiraan total yang ditangguhkan sebesar Rp 2.849.794.331,25 akan diangsur selama 5 bulan dimulai dari Januari 2021 sampai dengan Mei 2021 dengan angsuran per bulan sebesar Rp 569.958.866.
3. Pembayaran pokok sebesar Rp 1.000.000.000 atas utang sebesar Rp 46.667.149.719 dimulai dari Mei 2020 sampai Februari 2021 dan sisanya akan dilunasi di bulan Mei 2021.

Perjanjian Pinjaman Rekening Koran (PRK) antara BJA dengan Panin telah diperpanjang sampai dengan tanggal 20 Mei 2021.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak masing-masing sebesar Rp 19.987.363.654 dan Rp 19.924.676.464.

**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. 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.

Berdasarkan Adendum perjanjian kredit No. XLVI 082/BUKI/ADD-PK-REG/X/2019 tanggal 28 Oktober 2019, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 28 Oktober 2020.

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 9.000.000.000. Berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Kredit No. 15321/DIBA IV/X/2018 tanggal 5 Oktober 2018, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 30 Oktober 2019.

Berdasarkan Adendum perjanjian kredit No. XLVI 083/BUKI/ADD-PK-REG/X/2019 tanggal 28 Oktober 2019, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 28 Oktober 2020.

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 7b).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.000.000.000.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang

	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia Tbk	854.567.750.000	859.267.750.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	460.416.666.672	472.916.666.670
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	540.000.000.000	540.000.000.000
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	477.482.333.547	379.185.113.039
PT Bank Pan Indonesia Tbk	44.666.485.197	54.432.149.712
PT Bank Bukopin Tbk	5.613.545.358	5.850.581.324
<b>T o t a l</b>	<b>2.382.746.780.774</b>	<b>2.311.652.260.745</b>
Bagian pinjaman bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	120.981.333.547	79.185.113.039
PT Bank Pan Indonesia Tbk	44.666.485.197	31.060.000.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	39.583.333.333	27.083.333.333
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	266.000.000	20.100.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	1.037.158.436	971.359.371
<b>T o t a l</b>	<b>206.534.310.513</b>	<b>158.399.805.743</b>
Pinjaman bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
<b>Dalam Rupiah</b>		
PT Bank Negara Indonesia Tbk	854.301.750.000	839.167.750.000
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	540.000.000.000	540.000.000.000
PT Bank QNB Indonesia Tbk	420.833.333.339	445.833.333.337
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	356.501.000.000	300.000.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	23.372.149.712
PT Bank Bukopin Tbk	4.576.386.922	4.879.221.953
<b>T o t a l</b>	<b>2.176.212.470.261</b>	<b>2.153.252.455.002</b>

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

**Perusahaan**

Berdasarkan akta No. 14 dan 15 yang keduanya dibuat oleh Dr. Tintin Surtini, S.H., MH., MKn., 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 suku bunga 11,25% per tahun.

Perusahaan menjaminkan tanahnya seluas 4,34 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

15. 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:

- Memutuskan 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*.

Berdasarkan Surat Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Restrukturisasi dengan nilai plafond Rp 812.000.000.000 dan Rp 56.700.000.000 tanggal 24 Juni 2020, Perusahaan telah menerima persetujuan pengajuan restrukturisasi atas fasilitas kredit dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI). Restrukturisasi atas fasilitas kredit tersebut antara lain penambahan jangka waktu kredit, pemberian keringanan pembayaran bunga sementara dan penundaan pembayaran angsuran pokok fasilitas kredit tersebut.

Jangka waktu kredit diperpanjang selama 12 bulan dari tanggal jatuh tempo atau yang semula 4 Juni 2032 menjadi 4 Juni 2033, termasuk masa tenggang selama 12 bulan sejak penandatanganan PPPK Restrukturisasi sampai dengan 25 Maret 2021.

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

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

Tingkat bunga yang sebelumnya 11,25% per tahun berubah menjadi 10,00% per tahun dengan rincian sebagai berikut:

1. Tingkat bunga sebesar 6,00% per tahun dibayar efektif setiap 3 (tiga) bulan dimulai sejak 26 Maret 2020 sampai dengan 25 Maret 2021.
2. Pembayaran tingkat bunga sebesar 4,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya sejak 26 Maret 2020 sampai dengan 25 Maret 2021. Bunga ditangguhkan dibayar selama 36 bulan sejak bulan ke 13 dari pembayaran pada tingkat bunga 6,00% atau dari tanggal 25 April 2021.

Terhadap akumulasi penangguhan bunga (*deferred interest*) yang dihitung secara *extra comtable* dan akan diperhitungkan dalam Perjanjian Pengakuan Utang (PPH) pada akhir periode penangguhan bunga dan mulai dibayar secara bertahap sejak bulan April 2021 hingga maksimal bulan Maret 2024.

Pada tanggal 9 Juli 2020, Perusahaan kembali mengajukan restrukturisasi pinjaman kepada BNI dan berdasarkan surat No. LMC1/3.3/1156 tanggal 20 Juli 2020, BNI menyetujui perubahan restrukturisasi yakni: Tingkat bunga 26 Juni 2020 sampai dengan 25 Maret 2021 tetap sebesar 10% dengan rincian 2% p.a efektif dibayar dan sebesar 8% p.a ditangguhkan pembayarannya sejak 26 Juni 2020 sampai dengan 25 Maret 2021 dengan periode pembayaran 3 bulan, dan lainnya mengacu pada ketentuan sebelumnya.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman Perusahaan ke BNI masing-masing adalah sebesar Rp 854.567.750.000 dan Rp 859.267.750.000.

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

**Entitas anak**

**PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)**

Berdasarkan akta No. 60 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., tanggal 19 Juli 2019, GRSA memperoleh fasilitas kredit pinjaman tetap sebesar Rp 340.000.000.000 yang ditujukan untuk tambahan modal kerja. Jangka waktu pinjaman terhitung dari tanggal 24 Juli 2019 sampai dengan 24 Juli 2025 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan tingkat suku bunga sebesar 14% per tahun.

Pada tanggal 10 Oktober 2019, berdasarkan akta No. 29 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA memperoleh tambahan fasilitas kredit pinjaman sebesar Rp 200.000.000.000. Jangka waktu pinjaman terhitung dari tanggal 21 Oktober 2019 sampai dengan 21 Oktober 2025 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan tingkat suku bunga sebesar 14% per tahun.

GRSA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya dengan atas nama PT Sentul City Tbk, entitas induk masing-masing seluas 0,5 hektar dan 15,23 hektar yang terletak di Desa Citarunggul dan Desa Bojong Koneng (Catatan 9).

GRSA mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Bunga atas fasilitas kredit yang diterima dari Mayapada, sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian interim ini, surat permohonan tersebut masih dalam proses persetujuan oleh pihak Mayapada.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman GRSA ke Mayapada adalah sebesar Rp 540.000.000.000.

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

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.

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 273,10 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

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 19 Februari 2020, Perusahaan mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok. Perusahaan juga mengajukan permohonan skema relaksasi pembayaran sehubungan dengan Covid-19 dan restrukturisasi pinjaman.

Pada tanggal 31 Agustus 2020, Perusahaan mendapatkan persetujuan relaksasi Kredit dari PT Bank QNB Indonesia Tbk, sebagai berikut :

1. Penundaan pembayaran pokok diperpanjang sampai dengan 20 November 2020.
2. Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% terhitung sejak pembayaran bunga jatuh tempo 10 Juni 2020 sampai dengan 10 November 2020 (maka pada periode ini bunga yang dibayarkan hanya sebesar 2%).
3. Debitur wajib melunasi seluruh bunga dan pokok yang ditangguhkan pada 20 November 2020 kecuali disepakati lain berdasarkan kesepakatan tertulis yang dibuat oleh kreditur dan debitur.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman Perusahaan ke QNBI masing-masing adalah sebesar Rp 460.416.666.672 dan Rp 472.916.666.670.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 228 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *revolving loan* menurun dari BAG dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan. Fasilitas ini terhitung sejak tanggal 9 September 2019 sampai dengan 9 September 2022.

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 229 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *fixed loan* dengan hingga jumlah pokok kredit Rp 300.000.000.000. Fasilitas ini terhitung sejak tanggal 9 September 2019 sampai dengan 9 September 2022, termasuk masa tenggang selama 18 bulan.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PINJAMAN (Lanjutan)**

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

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

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 59,17 hektar di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk :

- Menerima pinjaman dalam bentuk apapun dari bank lain atau lembaga keuangan atau pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung terhadap utang pihak lain atau menjaminkan/ mengagunkan seluruh atau sebagian harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Menjual, menyewakan, dan atau memindahtangankan sebagian atau seluruh harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- Menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Menyerahkan dan atau mengalihkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian dari hak atau kewajiban perusahaan berdasarkan Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini;
- Melakukan investasi dengan membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada atau mengubah bidang usaha baik dengan atau tanpa melakukan pemisahan usaha dengan secara murni maupun tidak murni;
- Mengadakan tindakan Merger, Akuisisi, perubahan status perusahaan dari terbuka menjadi tertutup (*Go Private*), membubarkan perusahaan, termasuk melakukan pemisahan usaha baik secara murni maupun tidak murni;
- Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga;
- Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga;
- Merubah anggaran dasar perusahaan;
- Merubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham pengendali dari perusahaan (*controlling shareholders*), secara langsung atau tidak langsung dari komposisi permodalan;
- Melakukan pembagian deviden kepada para pemegang saham, tanpa pemberitahuan minimal 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukan pembagian;
- Mengadakan perjanjian bantuan tehnik atau manajemen dengan pihak ketiga;
- Mengeluarkan saham-saham baru;
- Membayar utangnya kepada para pemegang saham dan atau para peseronya dalam bentuk apapun juga yang sekarang telah ada maupun yang akan dikemudian hari sebelum pinjaman di Bank dibayar lunas;
- Menarik jaminan kredit secara sebagian;
- Menggadaikan dan atau dengan cara lain yang mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun;
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar;
- Utang kepada pemegang saham dan atau utang afiliasi kepada perusahaan yang terkait dengan *self financing* serta *cash deficiency* untuk operasional maupun non operasional tidak boleh dikenakan biaya dalam bentuk apapun;
- Mengambilalih dan/atau mengalihkan dan/atau memisahkan Perusahaan baik sebagian maupun seluruhnya dengan nama dan maksud apapun kepada pihak ketiga;
- Merubah bentuk hukum dan status perusahaan; dan
- Pemegang saham menarik kembali modal yang telah disetor ke dalam perusahaan.

Pada tanggal 19 Februari 2020, Perusahaan mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian interim ini, surat permohonan tersebut masih dalam proses persetujuan oleh pihak BAG.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman Perusahaan ke BAG masing-masing adalah sebesar Rp 477.482.333.547 dan 379.185.113.039.



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PINJAMAN (Lanjutan)**

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

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

**Entitas anak**

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

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. Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 11% per tahun fluktuasi.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 084/CIB-PK/S/XII/19 tanggal 17 Desember 2019, dijelaskan bahwa fasilitas PJP dan PRK dengan nilai sebesar Rp 54.432.149.719 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 2020 untuk PRK. Jaminan atas pinjaman tersebut berupa *cross collateral* antara Perusahaan dan PT Sentul City Tbk seluas 117,09 hektar (Catatan 9), fidusia piutang penjualan untuk produk Perusahaan dan *personal guarantee* atas nama Bpk. Kwee Cahyadi Kumala.

Pada tanggal 9 Juli 2020, Entitas anak PT Bukit Jonggol Asri, mendapatkan persetujuan relaksasi kredit sebagai berikut:

1. Kewajiban pembayaran bunga terdahulu sebesar 12.25% di tangguhkan menjadi sebesar 4% yang akan dibayarkan pada April 2020 sampai dengan Desember 2020 dan sebesar 8.25% ditangguhkan.
2. Perkiraan total yang ditangguhkan sebesar Rp 2.849.794.331,25 akan diangsur selama 5 bulan dimulai dari Januari 2021 sampai dengan Mei 2021 dengan angsuran per bulan sebesar Rp 569.958.866.
3. Pembayaran pokok sebesar Rp 1.000.000.000 atas utang sebesar Rp 46.667.149.719 dimulai dari Mei 2020 sampai Februari 2021 dan sisanya akan dilunasi di bulan Mei 2021.

Perjanjian Pinjaman Rekening Koran (PRK) antara BJA dengan Panin telah diperpanjang sampai dengan tanggal 20 Mei 2021.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 44.666.485.197 dan Rp 54.432.149.712.

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin)**

**Entitas Anak**

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

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. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali addendum.

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. 55 tanggal 28 September 2017, Notaris Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan jumlah fasilitas sebesar Rp 7.347.084.096 dengan tingkat bunga 12,57% per tahun.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PINJAMAN (Lanjutan)**

**PT Bank Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)**

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

Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 September 2019. BJA menjaminkan tanah SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. XLVIX/075/BUKI/ADD PK-INST/IX/2019 tanggal 30 September 2019, Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 6.147.084.096 dengan tingkat bunga 13% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2024.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak masing-masing sebesar Rp 5.613.545.358 dan Rp 5.850.581.324.

**c. Pinjaman Pihak Ketiga**

**Surat Utang Berjangka Menengah**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Surat Utang Berjangka Menengah		
yang jatuh tempo dalam satu tahun	375.943.600.000	440.409.500.000
	<u>375.943.600.000</u>	<u>440.409.500.000</u>

**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 226.266.600.000 dalam mata uang Rupiah dan Rp 24.550.515.000 dalam mata uang USD, masing-masing dikenakan bunga sebesar 13,5% dan 8% per tahun.

MTN ini dijaminkan dengan tanah milik Perusahaan, yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng, masing-masing seluas 4,92 hektar dan 24,21 hektar (Catatan 9) dan jaminan saham dari *obligor* yaitu sebanyak 1.740.000.000 lembar saham.

Pada tanggal 31 Juli 2018 dan 3 October 2018, Perusahaan mengkonversi sisa plafond pinjaman di Golden Capital Foundation Ltd. menjadi MTN masing-masing sebesar Rp 24.800.000.000 dan Rp102.500.000.000, 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 dan telah diperpanjang satu tahun yaitu sampai dengan 31 Juli 2020 dan 3 Oktober 2020.

MTN sebesar Rp 24.800.000.000 ini dijaminkan dengan tanah milik PT Gazelle Indonesia yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Bojong Koneng seluas 1,22 hektar dan tanah milik Perusahaan yang berlokasi di Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul masing-masing seluas 4,70 hektar dan 0,07 hektar. Sedangkan MTN sebesar Rp 102.500.000.000 dijaminkan 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 8,53 hektar.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**15. PINJAMAN (Lanjutan)**

**c. Pinjaman Pihak Ketiga (Lanjutan)**

Pada tanggal 16 April 2020, Perusahaan mengajukan proposal relaksasi pembayaran untuk para pemegang MTN sebesar Rp 251.066.600.000 dan USD 1.500.000 yang di *arrange* oleh PT Ciptadana Capital, di mana bunga MTN Maret sampai dengan Oktober 2020 akan dibayarkan pada 31 Oktober 2020, bunga selanjutnya November 2020 sampai dengan Maret 2021, dibayarkan setiap bulannya. Jatuh tempo MTN tersebut menjadi 31 Maret 2021, pembayaran pokok diangsur selama 6 kali pembayaran :

- Pembayaran cicilan pokok dimulai dari Oktober 2020 sampai dengan Februari 2021 (sebesar 10% dari jumlah pokok MTN) dan
- Sisanya 50% dari jumlah MTN wajib dilunasi pada Maret 2021.

Pada 30 September 2020, utang sebesar total Rp 251.066.600.000 dan USD 1.500.000 atau setara Rp 22.377.000.000 akan jatuh tempo pada 31 Maret 2021 dan Rp 102.500.000.000 akan jatuh tempo pada 3 Oktober 2020.

**16. UTANG USAHA**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
Dalam Rupiah		
Kontraktor dan pemasok	413.832.724.681	331.201.814.502
Konsultan	22.010.530.752	21.093.472.846
<b>T o t a l</b>	<u><u>435.843.255.433</u></u>	<u><u>352.295.287.348</u></u>

**17. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Pihak ketiga</b>		
Dalam Rupiah		
PT Bintang Harapan Desa	234.403.491.636	189.403.491.636
PT Daya Kharisma Nusantara	218.500.000.000	218.500.000.000
Queen Bridge Investment Ltd.	43.500.000.000	43.500.000.000
Golden Capital Foundation Limited	24.111.127.361	23.111.127.361
PT PP Properti Tbk	18.485.977.888	18.675.066.869
Yayasan Lukmanul Hakim Cibunian	14.025.000.000	14.025.000.000
PT Mandala Andalan Prima	13.745.837.087	13.745.837.087
PT Karya Cakrawala Perdana	9.109.496.160	9.109.496.160
Dividen	119.319.312	119.319.312
Karyawan	45.527.288	61.200.195
Lain-lain	315.701.938.889	115.449.680.069
Sub-total	<u>891.747.715.621</u>	<u>645.700.218.689</u>
Dalam USD		
Golden Capital Foundation Limited	122.195.023.872	71.190.582.145
Queen Bridge Investment Ltd.	61.568.401.118	57.371.118.377
Perdana Securities Ltd.	-	35.499.419.403
Lain-lain	149.180.000.000	139.010.000.000
Sub-total	<u>183.763.424.991</u>	<u>303.071.119.925</u>
Dalam HKD		
Golden Capital Foundation Limited	238.700.000.000	221.364.800.000
<b>Total</b>	<u><u>1.314.211.140.612</u></u>	<u><u>1.170.136.138.614</u></u>

17. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA (Lanjutan)

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 2% setelah pajak per tahun. Perjanjian pinjaman ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada tanggal 25 Januari 2019. Berdasarkan surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi seluruhnya.

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 atau jatuh tempo tanggal 19 April 2018. Pada tanggal 18 April 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 18 April 2019. Berdasarkan surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi seluruhnya.

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 2019. Berdasarkan surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi seluruhnya.

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 surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi seluruhnya.

Berdasarkan Notifikasi dan pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 10 April 2017 antara Yiu Kwan Fung, PT Fajar Abadi Masindo dan Prime Professional Service Ltd dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar Rp 23.111.127.361 dan USD 3.200.000 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman tersebut dijamin dengan tanah seluas 13,43 hektar (Catatan 9). Berdasarkan surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi sebagian yaitu sebesar USD 2.200.000.

Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 17 Januari 2020 antara Perdana Securities Ltd dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar USD 2.553.731,34 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 8,74 hektar (Catatan 9).

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 18 Mei 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.000.000. Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 31 Maret 2018 antara PT Bintang Harapan Desa (BHD) dengan GCF, hak pengalih terhadap piutang sebesar USD 2.878.744 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke BHD. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 8% dan telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 17 Mei 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, pinjaman ini masih dalam proses perpanjangan.

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 2017. Pada tanggal 21 Agustus 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 22 Agustus 2019. Pada tanggal 21 Agustus 2019, perjanjian ini diperpanjang kembali hingga 21 Agustus 2020.

Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 31 Maret 2020 antara PT Natura City Developments Tbk dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar Rp 61.000.000.000 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 22,06 hektar (Catatan 9).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

Pada tanggal 16 April 2019 dan 19 Juni 2019, GCF dan Perusahaan 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 masing-masing sebesar HKD 95.000.000 dan HKD 25.000.000. Perjanjian tersebut masing-masing jatuh tempo pada tanggal 16 April 2020 dan 19 Juni 2020. Pada tanggal 16 April 2020 dan 19 Juni 2020, perjanjian tersebut diperpanjang 1 tahun yaitu sampai dengan 16 April 2021 dan 19 Juni 2021. Perjanjian tersebut dijamin dengan total tanah seluas 19,91 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Juli 2020, Perusahaan melakukan penjualan saham entitas anak (NCD) kepada GCF sebesar 1.200.000.000 saham dengan total harga Rp 60.000.000.000 sehingga kepemilikan Perusahaan ke NCD menjadi sebesar 29,23%, di mana pembayarannya dilakukan dengan penyelesaian utang SC kepada GCF senilai Rp 60.000.000.000.

**Entitas anak**

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

Pada tanggal 2 Desember 2016, GCF dan BJA mengadakan kesepakatan di mana GCF menunjuk BJA untuk mencari properti 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 29 November 2020 dan dijamin dengan tanah seluas 2,74 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, total saldo pinjaman Perusahaan dan entitas anak masing-masing sebesar Rp 377.306.591.233 dan Rp 315.666.509.506.

**PT Bintang Harapan Desa (BHD)**

Pada tanggal 18 September 2017 Perusahaan telah diberitahu tentang pengalihan utang Perusahaan dari GCF ke BHD dengan nilai sebesar Rp 139.403.491.636. Semua hak dan kewajiban dipindahkan ke BHD untuk piutang dari Perusahaan.

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 berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada tanggal 28 Agustus 2018. Pada tanggal 15 Maret 2019, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 15 Maret 2020.

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 14 Mei 2020 tentang penegasan perjanjian pengakuan utang antara Perusahaan dengan BHD yaitu pinjaman dengan nilai Nominal 139.403.491.636 dan plafond pinjaman Rp 150.000.000.000 yang sudah ditarik sebesar Rp 50.000.000.000. Pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2020 dengan suku bunga sebesar 5% dengan jaminan berupa tanah seluas 27,37 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 234.403.491.636 dan Rp 189.403.491.636.

**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 dan berjangka waktu 1 tahun dan telah diperpanjang berulang kali. Pada 9 April 2020, perjanjian pinjaman antara Perusahaan dengan QBI telah diperpanjang 1 tahun sampai dengan 9 April 2021.

17. LIABILITAS KEUANGAN JANGKA PENDEK LAINNYA (Lanjutan)

Queen Bridge Investment Ltd (QBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 15 Januari 2020, terdapat addendum perjanjian terkait dengan penambahan jaminan. Pada 30 September 2020, pinjaman ini dijamin dengan 17,18 hektar dan 0,41 hektar pada 31 Desember 2019 (Catatan 9).

Entitas anak

**PT Sukaputra Graha Cemerlang**

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 31 Juli 2018, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada SGC sebesar Rp 43.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 31 Juli 2019. Jangka waktu pinjaman ini telah diperpanjang hingga 31 Juli 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan ini, pinjaman ini masih dalam proses perpanjangan. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 15,38 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, total saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 105.068.401.118 dan Rp 100.871.118.377.

Perdana Securities Ltd (PSL)

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 17 Desember 2014, PSL setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan dengan maksimum pinjaman sebesar USD 3.000.000.

Pada tanggal 17 Januari 2020, Perusahaan telah diberitahu tentang pengalihan utang Perusahaan dari PSL ke GCF dengan nilai sebesar USD 2.554.731,34.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Nihil dan Rp 35.499.419.403.

PT Mandala Andalan Prima (MAP)

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 30 Januari 2020, MAP setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan dengan batas maksimum sebesar Rp 25.000.000.000. Pinjaman ini jatuh tempo pada 30 Januari 2021 dan dijamin dengan tanah seluas 8,14 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, 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, yang akan jatuh tempo dalam satu tahun. Berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 11 Oktober 2019, perjanjian ini akan jatuh tempo pada bulan Oktober 2020 dan dijamin dengan tanah seluas 66,03 hektar (Catatan 9).

Atas kesepakatan tersebut DKN memberikan pendanaan kepada perusahaan dengan saldo maksimum Rp 300.000.000.000. Saldo pinjaman ke Perusahaan masing-masing pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebesar Rp 218.500.000.000.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Di Muka

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Pajak lain-lain :</b>		
Entitas anak		
Pajak Final - Pasal 4(2)	143.939.494.929	94.174.806.595
Pajak Pertambahan Nilai - Masukan	190.337.953.557	161.257.376.673
<b>T o t a l</b>	<u><u>334.277.448.486</u></u>	<u><u>255.432.183.268</u></u>

b. Utang Pajak

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Pajak Penghasilan Badan :</b>		
Tahun Berjalan	95.776.653	230.927.317
Tahun Lalu	1.160.246.803	987.453.916
Sub - Total	<u>1.256.023.456</u>	<u>1.218.381.233</u>
<b>Pajak lain-lain :</b>		
Pasal 21	868.326.710	1.386.227.316
Pasal 23	213.626.425	156.951.404
Pasal 26	386.914.211	386.914.211
Pasal 4 (2)	23.545.467.729	21.904.347.438
Pajak Pertambahan Nilai Keluaran	81.846.809.628	91.573.849.329
Pajak Bumi dan Bangunan	1.884.133.825	2.987.676.072
Pajak Daerah	983.115.851	569.756.321
Sub - Total	<u>109.728.394.379</u>	<u>118.965.722.091</u>
<b>T o t a l</b>	<u><u>110.984.417.835</u></u>	<u><u>120.184.103.324</u></u>

c. Pajak Penghasilan

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

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b><u>Pajak kini :</u></b>		
Entitas anak	95.776.653	382.102.125
<b>Dikurangi :</b>		
Pajak penghasilan dibayar di muka		
Entitas anak		
Pasal 23	-	83.406.362
Pasal 25	-	67.768.446
Sub-total	<u>-</u>	<u>151.174.808</u>
Taksiran utang pajak penghasilan pasal 29		
Entitas anak	<u>95.776.653</u>	<u>230.927.317</u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**Pajak Tangguhan**

Rincian dan mutasi aset dan liabilitas tangguhan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

	31 Desember 2019	Dikreditkan ke laba rugi	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain	Penyesuaian	30 September 2020
Aset pajak tangguhan					
Penyisihan imbalan kerja karyawan	5.254.007.043	340.595.712	(229.504.903)	(630.480.845)	4.734.617.007
Penyisihan penurunan nilai	9.204.027.441	(37.877.847)	-	(22.727.295)	9.143.422.299
Penyusutan fiskal	(1.105.394)	1.105.394	-	(1.081.755.997)	(1.081.755.997)
<b>Neto</b>	<b>14.456.929.090</b>	<b>303.823.259</b>	<b>(229.504.903)</b>	<b>(1.734.964.137)</b>	<b>12.796.283.309</b>

	31 Desember 2018	Dikreditkan ke laba rugi	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain	Penyesuaian	31 Desember 2019
Aset (liabilitas) pajak tangguhan :					
Penyisihan imbalan kerja karyawan	4.798.905.418	1.202.577.353	(747.475.728)	-	5.254.007.043
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>1.202.577.353</b>	<b>(747.475.728)</b>	<b>-</b>	<b>14.456.929.090</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 2020	31 Desember 2019
<b>Pendapatan yang dikenakan pajak final</b>		
Perusahaan (2,5%)	52.303.131.389	6.044.741.821
Perusahaan (5%)	17.704.820.165	68.290.842.525
Entitas anak (0,5%)	2.515.165.000	3.362.345.872
Entitas anak (2,5%)	34.231.563.603	130.395.965.438
Entitas anak (5%)	43.754.351	18.294.315.744
Entitas anak (10%)	4.627.298.893	6.142.990.060
<b>Total</b>	<b>111.425.733.402</b>	<b>232.531.201.460</b>
<b>Beban pajak final</b>		
Perusahaan (2,5%)	1.307.578.285	151.118.547
Perusahaan (5%)	885.241.008	3.414.542.126
Entitas anak (0,5%)	12.575.825	16.811.730
Entitas anak (2,5%)	855.789.090	3.259.899.136
Entitas anak (5%)	2.187.718	914.715.788
Entitas anak (10%)	462.729.889	614.299.006
<b>Total</b>	<b>3.526.101.815</b>	<b>8.371.386.333</b>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**18. PERPAJAKAN (Lanjutan)**

**e. Surat Ketetapan Pajak**

Berdasarkan surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) tanggal 7 Januari 2019 atas PPH 4 ayat 2 dan PPN untuk masa pajak 2016, Perusahaan harus membayar sebesar Rp 4.229.473.555. Perusahaan telah melunasi tagihan pajak tersebut pada tanggal 16 Januari 2019.

**19. UANG MUKA PELANGGAN**

**a. Uang Muka Pelanggan**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Rumah hunian, apartemen & lahan siap bangun	599.280.893.912	629.541.828.437
Ruko	1.617.453.641.264	28.164.500.085
Lain - lain	42.418.710.324	35.583.365.461
<b>T o t a l</b>	<u><u>2.259.153.245.500</u></u>	<u><u>693.289.693.983</u></u>
Uang Muka Pelanggan - Jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
Rumah hunian, apartemen & lahan siap bangun	349.633.198.489	484.993.516.533
Ruko	25.447.260.067	26.396.708.686
Lain-lain	39.610.590.547	35.583.365.461
<b>T o t a l</b>	<u><u>414.691.049.103</u></u>	<u><u>546.973.590.680</u></u>
Uang Muka Pelanggan - Jangka Panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
Rumah hunian, apartemen & lahan siap bangun	249.647.695.423	144.548.311.904
Ruko	1.592.006.381.198	1.767.791.399
Lain-lain	2.808.119.777	-
<b>T o t a l</b>	<u><u>1.844.462.196.398</u></u>	<u><u>146.316.103.303</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 37a).

**20. 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 masing masing pada 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah berdasarkan perhitungan manajemen dan laporan aktuaria independen, PT Padma Radya Aktuaria pada tanggal 26 Februari 2020.

Perusahaan dan entitas anak mencatat liabilitas diestimasi bersih untuk imbalan kerja karyawan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah masing-masing sejumlah Rp 50.812.386.881 dan Rp 50.147.550.251.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Saldo awal tahun	50.147.549.251	50.397.027.314
Penyesuaian mutasi karyawan	-	153.420.696
Beban imbalan kerja tahun berjalan	4.549.687.576	9.148.156.263
Penghasilan komprehensif lain	(2.242.604.113)	(7.213.642.869)
Imbalan yang di keluarkan bukan dari aset program	(1.642.245.833)	(2.337.412.153)
Saldo akhir	<u>50.812.386.881</u>	<u>50.147.549.251</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 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Biaya jasa kini	2.832.887.996	7.174.157.142
Beban bunga	1.625.074.370	3.418.297.168
Biaya jasa lalu	91.725.210	(1.444.298.047)
Saldo akhir tahun	<u>4.549.687.576</u>	<u>9.148.156.263</u>

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris PT Padma Radya Aktuaria dengan menggunakan metode “*Projected Unit Credit*”.

Asumsi dasar yang digunakan pada perhitungan aktuaris tersebut pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Tingkat mortalita	TM13	TM13
Tingkat diskonto	8,50%	7,75%
Tingkat kenaikan gaji tahunan	8,00%	8,00%
Umur pensiun (tahun)	55	55

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 2019</u>
Tingkat diskonto :	
Kenaikan 1%	45.725.394.485
Penurunan 1%	53.694.599.984

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

	<u>31 Desember 2019</u>
1 Januari -31 Desember 2019	3.443.928.017
1 Januari -31 Desember 2020	2.955.990.218
1 Januari -31 Desember 2023	19.938.760.715
1 Januari -31 Desember 2028	41.830.179.853
> 10 tahun	172.577.628.218

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun adalah antara 8,68 sampai 12,06 tahun.

**21. 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 hak suara dan wewenang, hak dividen dan hak likuiditas.

	30 September 2020			31 Desember 2019		
	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	62.585.370.582	100	6.258.537.058.200	50.760.475.981	100	5.076.047.598.100
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>67.083.561.082</b>		<b>7.530.921.583.200</b>	<b>55.258.666.481</b>		<b>6.348.432.123.100</b>

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 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

<u>30 September 2020</u>	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Jumlah Modal
<b><u>Pemegang Saham</u></b>			
PT Sakti Generasi Perdana	35.338.370.746	52,68	3.967.149.248.992
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	16,76	1.262.328.192.998
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	20.500.687.322	30,56	2.301.444.141.210
<b>T o t a l</b>	<b>67.083.561.082</b>	<b>100,00</b>	<b>7.530.921.583.200</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**21. MODAL SAHAM (Lanjutan)**

<u>31 Desember 2019</u>	Jumlah saham	Persentase	Jumlah Modal
<u>Pemegang Saham</u>		kepemilikan (%)	
PT Sakti Generasi Perdana	23.513.477.865	42,55	2.701.363.020.682
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	20,35	1.291.832.913.972
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	20.500.685.602	37,10	2.355.236.188.446
<b>T o t a l</b>	<b>55.258.666.481</b>	<b>100,00</b>	<b>6.348.432.123.100</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.

Berdasarkan salinan akta No 22 tanggal 12 Juni 2020, Perseroan telah menerima permohonan exercise warrant seri 1 sebanyak total 11.825.008.266 dari total warrant yang diterbitkan sebanyak 12.087.808.429, sehingga modal saham Perusahaan menjadi sebesar berubah menjadi sebesar 67.083.561.082 saham.

Selama periode 9 bulan yang berakhir pada 30 September 2020, Perusahaan telah menerbitkan 11.824.894.601 lembar saham seri C atau sebesar Rp 1.182.489.460.100.

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.

**22. 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 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</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 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
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas IV	248.843.429.539	248.843.429.539
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali	(10.197.451.627)	(10.197.480.827)
Penerbitan Waran dari Penawaran Umum Terbatas IV	177.375.123.990	1.704.975
<b>N e t o</b>	<b>918.968.889.447</b>	<b>741.595.441.232</b>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**22. TAMBAHAN MODAL DISETOR (Lanjutan)**

Pada tanggal 17 Desember 2015 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).

Pada tanggal 7 Februari 2017 Perusahaan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan Modal Disetor (HMETD) sejumlah 20.721.957.306 saham seri C. Keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 100 per saham dan nilai pelaksanaan sebesar Rp 112 (Catatan 1c).

Pada tahun 2019, terdapat 7.158 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 periode 9 bulan yang berakhir pada 30 September 2020, Perusahaan telah menerbitkan saham seri C hasil konversi waran dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 115. Dari transaksi ini Perusahaan mengakui selisih nilai antara nilai nominal dan harga pelaksanaan sebesar Rp 177.373.419.015 sebagai "Tambahan Modal Disetor".

---

**23. 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 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non pengendali	<u>(109.586.787.665)</u>	<u>(4.115.346.640)</u>

Pada tahun 2019, terdapat perubahan kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk semula 51,46% menjadi 51,44%. Selisih atas perubahan persentase tersebut adalah sebesar Rp 985.231.467.

Pada tahun 2020, terdapat perubahan kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk menjadi 51,44%. Selisih atas perubahan persentase tersebut adalah sebesar Rp 103.408.

Pada tanggal 31 Juli 2020, terdapat perubahan kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk menjadi sebesar 29,23%.

Sehingga pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo komponen ekuitas Perusahaan masing-masing sebesar Rp 109.586.787.665 dan Rp 4.115.346.640.

---

**24. 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 10.700.000.000 dan Rp 9.700.000.000 pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**25. PENDAPATAN NETO**

	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
Pihak ketiga		
Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	114.518.147.439	416.912.309.484
Pengelolaan kota	68.627.590.424	70.873.391.633
Hotel, restoran, taman hiburan dan lain-lain	64.395.814.479	53.126.313.876
<b>T o t a l</b>	<u><u>247.541.552.342</u></u>	<u><u>540.912.014.993</u></u>

**26. BEBAN POKOK PENDAPATAN**

	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	35.169.297.004	145.454.482.851
Pengelolaan kota	55.339.467.560	52.882.460.002
Hotel, restoran, taman hiburan dan lain-lain	34.031.032.889	26.215.893.335
Penyusutan (catatan 12)	2.497.367.630	596.387.619
Lain-lain	88.333.899	49.297.999
<b>T o t a l</b>	<u><u>127.125.498.982</u></u>	<u><u>225.198.521.806</u></u>

**27. BEBAN PENJUALAN**

	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
Beban iklan dan pemasaran	9.297.159.612	12.129.838.436
Honorarium tenaga ahli	2.415.786.994	2.756.841.030
Gaji dan tunjangan	1.811.621.538	1.588.331.737
S e w a	1.184.768.880	1.424.437.071
Utilitas	707.253.813	1.175.702.750
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 150 juta)	82.867.027	147.150.557
<b>T o t a l</b>	<u><u>15.499.457.864</u></u>	<u><u>19.222.301.581</u></u>

**28. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
Gaji dan kesejahteraan karyawan	53.723.516.231	64.786.284.895
Honorarium tenaga ahli	16.831.427.020	21.528.129.723
Biaya penggantian kepada konsumen (rumah)	10.214.738.470	4.500.206.536
Penyusutan (Catatan 12)	9.044.712.608	10.529.846.779
Transportasi dan perjalanan dinas	7.001.149.504	9.417.124.673
Perbaikan dan pemeliharaan	3.195.132.612	4.491.670.492
Perlengkapan kantor	2.243.432.434	4.028.165.723
Utilitas	1.921.701.908	2.271.835.218
Pajak dan perijinan	1.733.597.944	1.983.939.934
Sewa	1.351.475.764	1.391.374.088
Keamanan	1.301.853.307	11.158.327.248
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500 juta)	15.293.383.682	9.094.835.174
<b>T o t a l</b>	<u><u>123.856.121.484</u></u>	<u><u>145.181.740.483</u></u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**29. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA**

	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
<b>Pendapatan operasi lainnya</b>		
Sewa	874.187.419	1.351.472.479
Pendapatan pembatalan penjualan	272.560.674	1.346.200.374
Efek Pemulihan	235.000.062	-
Denda konsumen	189.232.326	-
Laba selisih kurs	14.541.732	13.977.131.448
Pendapatan entitas asosiasi	-	14.533.726.144
Lain-lain	42.021.549.615	8.030.357.087
<b>T o t a l</b>	<u><u>43.607.071.828</u></u>	<u><u>39.238.887.532</u></u>
	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
<b>Beban operasi lainnya</b>		
Bank Garansi	36.423.604.328	-
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha	22.060.047.489	-
Rugi selisih kurs yang belum terealisasi	40.095.805.051	86.784.342
Beban pajak	1.693.995.093	6.073.909.800
Beban administrasi	175.375.024	190.858.498
Lain-lain	85.690.346.170	54.671.914.091
<b>T o t a l</b>	<u><u>186.139.173.155</u></u>	<u><u>61.023.466.731</u></u>

**30. BEBAN KEUANGAN**

Beban bunga dan beban keuangan pinjaman jangka panjang sebesar Rp 169.112.486.735 dan Rp 104.370.668.295 untuk periode yang berakhir pada 30 September 2020 dan 2019.

**31. LABA PER SAHAM**

Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar yang digunakan untuk periode yang berakhir pada 30 September 2020 dan 2019 :

	<u>30 September 2020</u>	<u>30 September 2019</u>
(Rugi)Laba neto yang diatribusikan kepada pemilik perusahaan	<u>(325.525.118.397)</u>	<u>26.257.512.017</u>
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	<u>64.455.806.726</u>	<u>55.258.665.079</u>
(Rugi) Laba per saham dasar/dilusian	<u>(5,05)</u>	<u>0,48</u>

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**32. 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 non-usaha dan utang non usaha
PT Cakrawala Bintang Unggulan	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Andalan Dharma Insan	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Surya Cipta Utama	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Sentra Minindo	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Megasakti Citra Lestari	Entitas asosiasi	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 Sakti Generasi Perdana	Entitas asosiasi	Piutang 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 Langgeng Sakti Persada	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Sentul Investindo	Entitas asosiasi	Piutang non-usaha
PT Izumi Sentul Realty (dahulu dikenal sebagai PT Sentul Summit Development)	Entitas asosiasi	Uang muka pelanggan
PT Alam Raya Hijau	Entitas asosiasi	Utang non-usaha
PT Fajar Abadi Masindo	Entitas asosiasi	Utang non-usaha
PT Padang Golf Bukit Sentul	Entitas asosiasi	Utang non-usaha
PT Sukses Pratama Gemilang	Entitas asosiasi	Utang non-usaha
PT Citra Kharisma Komunika	Pemegang saham	Utang non-usaha

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

	Jumlah		Persentase terhadap jumlah aset/liabilitas (%)	
	30 September 2020	31 Desember 2019	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>Piutang non-usaha</b>				
PT Andalan Dharma Insan	112.226.393.942	108.701.360.609	0,60	0,67
PT Surya Cipta Utama	50.458.416.125	50.458.416.125	0,27	0,31
PT Bintang Emerald Perdana	27.417.950.000	27.421.950.000	0,15	0,17
PT Sentra Minindo	10.766.666.667	10.766.666.667	0,06	0,07
PT Megasakti Citra Lestari	6.000.563.333	6.000.563.333	0,03	0,04
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	4.609.250.000	0,02	0,03
PT Royal Sentul Resort Hotel	1.871.730.738	1.871.730.738	0,01	0,01
PT Sakti Generasi Perdana	1.487.697.171	1.487.697.171	0,01	0,01
PT Group Seventy Asia	199.648.000	199.648.000	0,00	0,00
PT Serumpun Lestari Sejahtera	196.192.815	196.192.815	0,00	0,00
PT Langgeng Sakti Persada	76.394.950	76.394.950	0,00	0,00
PT Sentul Investindo	70.860.000	70.860.000	0,00	0,00
Sub-total	220.514.188.493	216.993.155.160	1,18	1,34
Penyisihan penurunan nilai piutang	(7.254.155.490)	(7.254.155.490)	(0,04)	(0,04)
<b>Neto</b>	<b>213.260.033.003</b>	<b>209.738.999.670</b>	<b>1,14</b>	<b>1,29</b>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

	30 September 2020	31 Desember 2019	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>Utang non-usaha</b>				
PT Alam Raya Hijau	208.619.061.400	133.025.000.000	2,54	2,36
PT Fajar Abadi Masindo	15.000.000.000	15.000.000.000	0,18	0,27
PT Serumpun Lestari Sejahtera	6.918.676.096	6.956.676.096	0,08	0,12
PT Royal Sentul Resort Hotel	5.993.752.000	5.993.752.000	0,07	0,11
PT Padang Golf Bukit Sentul	4.641.074.106	4.641.074.106	0,06	0,08
PT Group Seventy Asia	3.566.086.817	3.566.086.817	0,04	0,06
PT Sukses Pratama Gemilang	2.218.331.390	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>246.959.981.809</b>	<b>171.153.920.409</b>	<b>3,01</b>	<b>3,03</b>
<b>Uang Muka Pelanggan</b>				
PT Izumi Sentul Realty	1.065.566.112.450	-	36,42	-

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut :

1. Piutang non-usaha dari PT Andalan Dharma Insan dan PT Surya Cipta Utama merupakan pinjaman yang digunakan untuk pembelian tanah untuk kepentingan Perusahaan.
2. Piutang non-usaha dari PT Bintang Emerald Perdana (BEP), PT Sentra Minindo, PT Megasakti Citra Lestari, Jakarta Polo and Equestrian, PT Cakrawala Bintang Unggulan, PT Royal Sentul Resort Hotel dan PT Sakti Generasi Perdana 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 Alam Raya Hijau (ARH) dan PT Fajar Abadi Masindo (FAM) merupakan transaksi atas kerjasama investasi untuk mencari investasi dalam proyek yang strategis di mana ARH dan FAM sebagai Penasihat Proyek Perusahaan (*Project Advisor*) Perusahaan.
4. Utang non-usaha dari PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia dan PT Sukses Pratama Gemilang 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*).
5. Uang muka pelanggan kepada PT Izumi Sentul Realty merupakan penjualan atas 3 tower apartemen.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**33. 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.

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 2020 dan 31 Desember 2019.

	30 September 2020	31 Desember 2019
Pinjaman yang diberikan dan piutang		
Bank dan setara kas	200.920.470.626	367.869.718.469
Piutang usaha	348.109.926.685	916.883.514.981
Piutang non usaha	220.514.188.493	216.989.155.160
Aset keuangan lancar lainnya	186.916.430.246	205.701.108.153
Aset keuangan tidak lancar lainnya	102.831.665.214	103.170.167.988
<b>T o t a l</b>	<b>1.059.292.681.264</b>	<b>1.810.613.664.751</b>

Analisis aging aset keuangan Perusahaan dan entitas anak sebagai berikut :

30 September 2020	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	Total
		1-3 bulan	3-6 bulan	6-12 bulan	> 12 bulan		
Pinjaman dan piutang							
Bank dan setara Kas	200.920.470.626	-	-	-	-	200.920.470.626	
Piutang usaha	213.440.968.875	17.490.806.866	8.188.713.011	17.264.149.180	91.725.288.753	348.109.926.685	
Piutang non usaha	220.514.188.493	-	-	-	-	220.514.188.493	
Aset keuangan lancar lainnya	186.916.430.246	-	-	-	-	186.916.430.246	
Aset keuangan tidak lancar lainnya	102.831.665.214	-	-	-	-	102.831.665.214	
<b>T o t a l</b>	<b>924.623.723.455</b>	<b>17.490.806.866</b>	<b>8.188.713.011</b>	<b>17.264.149.180</b>	<b>91.725.288.753</b>	<b>1.059.292.681.264</b>	

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**a. Risiko Kredit (Lanjutan)**

31 Desember 2019	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	Total
		1-3 bulan	3-6 bulan	6-12 bulan	> 12 bulan		
Tersedia untuk dijual							
Pinjaman dan piutang							
Bank dan setara kas	367.869.718.469	-	-	-	-	-	367.869.718.469
Piutang usaha	430.730.869.151	46.068.874.368	21.568.175.434	45.471.882.786	303.143.471.915	69.900.241.327	916.883.514.981
Piutang non usaha	202.480.844.180	-	-	-	7.254.155.491	7.254.155.490	216.989.155.160
Aset keuangan lancar lainnya	205.701.108.153	-	-	-	-	-	205.701.108.153
Aset keuangan tidak lancar lainnya	103.170.167.988	-	-	-	-	-	103.170.167.988
<b>Total</b>	<b>1.309.952.707.941</b>	<b>46.068.874.368</b>	<b>21.568.175.434</b>	<b>45.471.882.786</b>	<b>310.397.627.406</b>	<b>77.154.396.817</b>	<b>1.810.613.664.751</b>

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

<u>30 September 2020</u>	<u>Tingkat atas</u>	<u>Tingkat standar</u>	<u>Total</u>
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	200.920.470.626	-	200.920.470.626
Piutang usaha	-	213.440.968.875	213.440.968.875
Piutang non usaha	-	220.514.188.493	220.514.188.493
Aset keuangan lancar lainnya	-	186.916.430.246	186.916.430.246
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	102.831.665.214	102.831.665.214
<b>Total</b>	<b>200.920.470.626</b>	<b>723.703.252.829</b>	<b>924.623.723.455</b>
<u>31 Desember 2019</u>	<u>Tingkat atas</u>	<u>Tingkat standar</u>	<u>Total</u>
Pinjaman dan piutang			
Bank dan setara kas	367.869.718.469	-	367.869.718.469
Piutang usaha	-	430.730.869.151	430.730.869.151
Piutang non usaha	-	202.480.844.180	202.480.844.180
Aset keuangan lancar lainnya	-	205.701.108.153	205.701.108.153
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	103.170.167.988	103.170.167.988
<b>Total</b>	<b>367.869.718.469</b>	<b>942.082.989.472</b>	<b>1.309.952.707.941</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 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. 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 2020 dan 31 Desember 2019 :

30 September 2020	Permintaan segera		Total
	atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	
<b>Liabilitas Keuangan</b>			
Pinjaman bank jangka pendek	138.987.363.654	-	138.987.363.654
Utang usaha - pihak ketiga	435.843.255.433	-	435.843.255.433
Utang non usaha - pihak berelasi	246.959.981.810	-	246.959.981.810
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.314.211.140.612	-	1.314.211.140.612
Beban masih harus dibayar	183.181.419.820	-	183.181.419.820
Pinjaman jangka panjang	595.960.270.513	2.176.212.470.261	2.772.172.740.774
<b>Total</b>	<b>2.915.143.431.842</b>	<b>2.176.212.470.261</b>	<b>5.091.355.902.103</b>

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

31 Desember 2019	Permintaan segera		Total
	atau antara satu tahun	Lebih dari satu tahun	
<b>Liabilitas Keuangan</b>			
Pinjaman bank jangka pendek	138.924.676.464	-	138.924.676.464
Utang usaha - pihak ketiga	352.295.290.348	-	352.295.290.348
Utang non usaha - pihak berelasi	171.153.920.409	-	171.153.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.170.136.138.614	-	1.170.136.138.614
Beban masih harus dibayar	190.279.136.827	-	190.279.136.827
Pinjaman jangka panjang	613.584.011.743	2.176.782.025.002	2.790.366.036.745
<b>Total</b>	<b>2.636.373.174.405</b>	<b>2.176.782.025.002</b>	<b>4.813.155.199.407</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 2020 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 :

	Efek pada	
	Kenaikan/Penurunan Suku Bunga	Pendapatan sebelum Pajak
<b>30 September 2020</b>	+1%	(23.827.467.808)
	-1%	23.827.467.808
<b>31 Desember 2019</b>	+1%	(23.116.522.607)
	-1%	23.116.522.607

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 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**33. 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 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Dolar Amerika Serikat (USD)</b>		
<b>Aset</b>		
Kas dan setara kas	202.175.897	190.069.970
<b>Liabilitas</b>		
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	(183.763.424.991)	(164.061.119.925)
Pinjaman jangka panjang	(22.377.000.000)	(20.851.500.000)
Liabilitas Neto	<u>(205.938.249.094)</u>	<u>(184.722.549.955)</u>
USD setara	<u>(13.804.682)</u>	<u>(13.288.435)</u>
<b>Dolar Hongkong (HKD)</b>		
<b>Aset</b>		
Kas dan setara kas	19.207.476	18.134.919
<b>Liabilitas</b>		
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	238.700.000.000	221.364.800.000
Liabilitas Neto	<u>(238.680.792.524)</u>	<u>(221.346.665.081)</u>
HKD setara	<u>(123.990.022)</u>	<u>(123.989.842)</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 2020 dan 31 Desember 2019.

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b><u>Menguat 1%</u></b>		
Laba sebelum pajak	(4.446.190.416)	(4.060.692.139)
Ekuitas	(4.446.190.416)	(4.060.692.139)
<b><u>Melemah 1%</u></b>		
Laba sebelum pajak	4.446.190.416	4.060.692.139
Ekuitas	4.446.190.416	4.060.692.139

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. 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.

Tidak terdapat perubahan dari periode sebelumnya terhadap manajemen permodalan Perusahaan dan entitas anak.

	30 September 2020	31 Desember 2019
Pinjaman jangka pendek	138.987.363.654	138.924.676.464
Utang Usaha - Pihak ketiga	435.843.255.433	352.295.290.348
Utang non usaha - pihak berelasi	246.959.981.810	171.153.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.314.211.140.612	1.170.136.138.614
Beban yang masih harus dibayar	183.181.419.821	190.279.136.827
Pinjaman jangka panjang	2.787.979.089.874	2.790.366.036.745
Sub-total	5.107.162.251.204	4.813.155.199.407
Dikurangi :		
Kas dan setara kas	(201.371.673.387)	(368.408.481.333)
Utang neto	4.905.790.577.817	4.444.746.718.074
Total ekuitas	10.505.320.857.356	10.696.922.809.139
T o t a l	15.411.111.435.173	15.141.669.527.213
Rasio gear	31,83%	29,35%

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
 UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

35. NILAI WAJAR 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 2020 dan 31 Desember 2019.

	Nilai Tercatat	Nilai Wajar
<b>30 September 2020</b>		
<b>Aset Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang</b>		
Kas dan setara kas	201.371.673.387	201.371.673.387
Piutang usaha	256.384.637.932	256.384.637.932
Piutang non-usaha dari pihak berelasi	213.260.033.003	213.260.033.003
Aset keuangan lancar lainnya	163.301.436.567	163.301.436.567
Aset keuangan tidak lancar lainnya	102.831.665.214	102.831.665.214
<b>T o t a l</b>	<b>937.149.446.103</b>	<b>937.149.446.103</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan</b>		
Pinjaman jangka pendek	138.987.363.654	138.987.363.654
Utang usaha	435.843.255.433	435.843.255.433
Utang non-usaha - pihak berelasi	246.959.981.810	246.959.981.810
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.314.211.140.612	1.314.211.140.612
Beban masih harus dibayar	183.181.419.820	183.181.419.820
Pinjaman jangka panjang	2.787.979.089.874	2.787.979.089.874
<b>T o t a l</b>	<b>5.107.162.251.203</b>	<b>5.107.162.251.203</b>
	<b>Nilai Tercatat</b>	<b>Nilai Wajar</b>
<b>31 Desember 2019</b>		
<b>Aset Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan dan piutang</b>		
Kas dan setara kas	368.408.481.333	368.408.481.333
Piutang usaha	846.983.273.654	846.983.273.654
Piutang non-usaha - pihak berelasi	209.734.999.670	209.734.999.670
Aset keuangan lancar lainnya	182.086.114.474	182.086.114.474
Aset keuangan tidak lancar lainnya	103.170.167.988	103.170.167.988
<b>T o t a l</b>	<b>1.710.383.037.119</b>	<b>1.710.383.037.119</b>
<b>Liabilitas Keuangan</b>		
<b>Pinjaman yang diberikan</b>		
Pinjaman Bank jangka pendek	138.924.676.464	138.924.676.464
Utang usaha	352.295.290.348	352.295.290.348
Utang non-usaha pihak berelasi	171.153.920.409	171.153.920.409
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.170.136.138.614	1.170.136.138.614
Beban masih harus dibayar	190.279.136.827	190.279.136.827
Pinjaman jangka panjang	2.790.366.036.745	2.790.366.036.745
<b>T o t a l</b>	<b>4.813.155.199.407</b>	<b>4.813.155.199.407</b>



**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**35. NILAI WAJAR 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 2020</u></b>				
Liabilitas keuangan lainnya				
Pinjaman jangka panjang	2.787.979.089.874	-	-	2.787.979.089.874
	<u>2.787.979.089.874</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.787.979.089.874</u>
	<u>Nilai Tercatat</u>	<u>Tingkat 1</u>	<u>Tingkat 2</u>	<u>Tingkat 3</u>
<b><u>31 Desember 2019</u></b>				
Liabilitas keuangan lainnya				
Pinjaman jangka panjang	2.790.366.036.745	-	-	2.790.366.036.745
	<u>2.790.366.036.745</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.790.366.036.745</u>

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 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 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**36. SEGMENT OPERASI**

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

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

	30 September 2020		
	Segmen Utama Real Estat	Segmen Lain-lain	Jumlah Segmen
<b>Segmen Primer</b>			
Pendapatan ekstern	156.896.244.166	90.645.308.176	247.541.552.342
Hasil segmen	98.550.234.265	21.865.819.095	120.416.053.360
Beban usaha	(109.004.795.783)	(30.350.783.565)	(139.355.579.348)
Penghasilan (beban) lain-lain, Bersih	(308.521.819.290)	(1.012.946.000)	(309.534.765.290)
Laba sebelum beban pajak penghasilan	(318.976.380.808)	(9.497.910.470)	(328.474.291.278)
Total beban (manfaat) pajak penghasilan	(95.776.653)	(1.592.112.935)	(1.687.889.588)
<b>Laba neto periode berjalan</b>	<b>(319.072.157.461)</b>	<b>(11.090.023.405)</b>	<b>(330.162.180.866)</b>
Pendapatan komprehensif lainnya	1.199.400.015	974.671.252	2.174.071.267
Kepentingan Non-Pengendali	4.637.062.469	-	4.637.062.469
<b>Total laba komprehensif setelah kepentingan non-pengendali</b>	<b>(313.235.694.977)</b>	<b>(10.115.352.153)</b>	<b>(323.351.047.130)</b>
<b>Informasi lainnya :</b>			
Aset segmen	25.337.953.547.679	448.681.216.919	25.786.634.764.598
Eliminasi aset antar segmen	(6.934.940.411.147)	(132.619.648.824)	(7.067.560.059.971)
<b>Neto</b>	<b>18.403.013.136.532</b>	<b>316.061.568.095</b>	<b>18.719.074.704.627</b>
Liabilitas segmen	10.209.695.420.699	449.566.178.833	10.659.261.599.532
Eliminasi liabilitas antar segmen	(2.352.487.310.548)	(93.020.441.713)	(2.445.507.752.261)
<b>Neto</b>	<b>7.857.208.110.151</b>	<b>356.545.737.120</b>	<b>8.213.753.847.271</b>
	Segmen Utama Real Estat	Segmen Lain-lain	Jumlah Segmen
<b>31 September 2019</b>			
<b>Segmen Primer</b>			
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)	(164.404.542.062)
Beban lain-lain, Bersih	(128.512.323.085)	5.478.783.264	(123.033.539.821)
Laba sebelum beban pajak penghasilan	14.003.419.839	14.271.991.463	28.275.411.302
Tota 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>
Rugi komprehensif lain	-	-	-
Kepentingan Non-Pengendali	(1.865.589.910)	-	(1.865.589.910)
<b>Total laba komprehensif setelah kepentingan non-pengendali</b>	<b>11.985.520.554</b>	<b>14.271.991.463</b>	<b>26.257.512.017</b>
	Segmen Utama Real Estat	Segmen Lain-lain	Jumlah Segmen
<b>31 Desember 2019</b>			
<b>Informasi lainnya :</b>			
Aset segmen	24.015.986.238.876	388.547.817.807	24.404.534.056.683
Eliminasi aset antar segmen	(6.981.769.599.355)	(147.491.848.115)	(7.129.261.447.470)
<b>Neto</b>	<b>17.034.216.639.521</b>	<b>241.055.969.692</b>	<b>17.275.272.609.213</b>
Liabilitas segmen	8.357.762.269.673	396.953.563.356	8.754.715.833.029
Eliminasi liabilitas antar segmen	(2.112.029.337.870)	(64.336.695.085)	(2.176.366.032.955)
<b>Neto</b>	<b>6.245.732.931.803</b>	<b>332.616.868.271</b>	<b>6.578.349.800.074</b>

---

### 37. 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 Oktober 2020 (Catatan 19b) 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 Oktober 2020 (Catatan 19b).
- 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 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 (Hotel Neo Plus Green Savana) dan juga akan menerima pendapatan insentif dengan tarif yang ditentukan. Berdasarkan Addendum ketiga pada tanggal 28 November 2018, jangka waktu perjanjian ini diperpanjang dan berlaku sejak tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan 23 Desember 2023.
- d. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga yaitu PT Inti Putra Bangun Jaya selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cadas Ngampar seluas 265.977 m<sup>2</sup> dengan nilai total Rp 690.168.200.000 dan seluas 222.582 m<sup>2</sup> dengan nilai total Rp 669.694.450.000 kepada PT Swara Putra Semesta selaku agen, dengan jangka waktu selama 12 bulan yang dimulai bulan Maret 2020, Perusahaan akan memberikan imbalan sebesar masing-masing Rp 750.000.000 (Catatan 10).
- e. Berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu Kabupaten Bogor dengan No. 693/090/001/Pencabutan/DPMPSTSP/2019 memutuskan untuk mencabut keputusan Bupati Bogor No. 693/090/00001/DPMPSTSP/2017 tentang pemberian izin penyelenggaraan penyediaan air minum kepada PT Sentul City Tbk di Desa Kadumanggu, Cipambuan, Citaringgul, Babakan Madang, Cijayanti, Sumur Batu, Bojong Koneng, Karang Tengah di Kecamatan Babakan Madang dan Desa Cadas Ngampar di Kecamatan Sukaraja. Sebagai tindak lanjut atas putusan tersebut, berdasarkan Keputusan Bupati Bogor No. 693/309/Kpts/Per-UU/2019, menunjuk PDAM Tirta Kahuripan Kabupaten Bogor sebagai pengelola penyelenggaraan sistem penyediaan kawasan Sentul City, dan ditetapkan masa transisi atas putusan tersebut selama 1 tahun yaitu sampai dengan 31 Juli 2020.

---

### 38. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI

Pada tanggal 30 Januari 2020, Organisasi Kesehatan Dunia (“WHO”) mengumumkan status tanggap darurat kesehatan global dikarenakan jenis wabah virus baru (“COVID-19”) yang berasal dari Wuhan, Cina dan adanya risiko ketika virus tersebut menyebar dari asal mulanya virus tersebut berasal secara global terhadap komunitas internasional. Pada bulan Maret 2020, berdasarkan peningkatan yang sangat cepat yang berdampak secara global, WHO mengklasifikasikan wabah COVID-19 sebagai pandemi.

Wabah COVID-19 memiliki dampak secara menyeluruh dan terus berkembang hingga tanggal laporan ini. Seperti, adanya ketidakpastian terhadap kondisi keuangan Perusahaan, likuiditas dan hasil dari operasi ke depannya sepanjang seberapa besar dampak pandemi tersebut secara menyeluruh. Untuk menghadapi tantangan tersebut Perusahaan melakukan pelangsingan organisasi dan menjalankan efisiensi dalam segala bidang. Saat ini pihak manajemen juga sedang dalam proses bernegosiasi dengan pihak kreditur untuk meminta restrukturisasi utang dengan meminta keringanan baik dari segi besaran bunga, tata cara, dan tenggang waktu pembayaran bunga dan pokok pinjaman Perusahaan.

Melihat perkembangan dari hari ke hari wabah COVID-19 dan tanggapan secara global untuk menghentikan penyebarannya, Perusahaan tidak dapat melakukan estimasi terhadap operasi, kondisi keuangan atau likuiditas terhadap untuk tahun buku 2020 yang disebabkan oleh dampak wabah COVID-19.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**38. KETIDAKPASTIAN KONDISI EKONOMI (Lanjutan)**

Meskipun Perusahaan tidak dapat mengestimasi sejauh mana atau *gravity* dari dampak wabah COVID-19 untuk saat ini, jikalau pandemi berlanjut, ini mungkin memiliki dampak buruk terhadap hasil dari operasi, posisi keuangan, dan likuiditas di tahun buku 2020.

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPPU) Nomor 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19) dan/atau Dalam Rangka Menghadapi Ancaman Yang Membahayakan Perkonomian Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan. PERPPU ini bertujuan untuk menyediakan relaksasi terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan untuk penanganan dampak dari pandemi COVID-19 dan menjaga stabilitas sistem keuangan.

**39. PENYAJIAN KEMBALI DAN REKLASIFIKASI**

Akun tertentu pada laporan posisi keuangan konsolidasian pada tanggal 1 Januari 2020 telah disajikan kembali agar sesuai dengan penerapan PSAK No. 72, "Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan" dan PSAK 73, "Sewa" menggunakan pendekatan retrospektif dimodifikasi, yang berarti Perusahaan dan entitas anak tidak menyajikan kembali angka perbandingan, tetapi penyesuaian terhadap jumlah tercatat pada tanggal transisi diakui dalam saldo awal dari saldo laba dan kepentingan non-pengendali.

Ringkasan atas akun-akun disajikan kembali adalah sebagai berikut:

<u>1 Januari 2020</u>	<u>Sebelum penyajian kembali</u>	<u>Penyajian kembali</u>	<u>Sesudah disajikan kembali</u>
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN			
Piutang usaha	846.983.273.654	(511.653.643.014)	335.329.630.640
Persediaan	2.563.391.192.672	514.428.300.418	3.077.819.493.090
Pajak dibayar dimuka	255.432.183.268	45.407.254.124	300.839.437.392
Aset tetap	208.373.652.924	(4.816.080.729)	203.557.572.195
Hak guna asset	-	4.816.080.729	4.816.080.729
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	1.170.136.138.614	12.662.698.573	1.182.798.837.187
Biaya yang masih harus dibayar	190.279.136.827	(18.731.600.000)	171.547.536.827
Utang pajak	120.184.103.324	(35.485.957.082)	84.698.146.242
Uang muka pelanggan	693.289.693.983	1.652.481.211.327	2.345.770.905.310
Pendapatan diterima dimuka	216.133.253.109	(214.150.912.679)	1.982.340.430
Saldo laba	2.408.653.013.415	(1.335.212.787.188)	1.073.440.226.227
Kepentingan non-pengendali	1.182.804.894.346	(13.380.741.423)	1.169.424.152.923

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2020**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**40. TRANSAKSI NON KAS**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>Aktifitas yang tidak mempengaruhi arus kas</b>		
Penambahan properti investasi dari kapitalisasi bunga pinjaman	46.218.919.881	87.925.826.545

---

**41. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS**

Perubahan pada pinjaman dan liabilitas sewa yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian interim Perusahaan dan entitas anak adalah sebagai berikut :

	<u>1 Jan 2020</u>	<u>Arus Kas</u>	<u>Selisih kurs</u>	<u>30 Sep 2020</u>
Pinjaman jangka panjang	2.752.061.760.745	8.802.135.029	(2.173.515.000)	2.758.690.380.774
Pinjaman bank jangka pendek	138.924.676.464	62.687.190	-	138.987.363.654
Liabilitas sewa	38.304.276.000	(9.015.566.900)	-	29.288.709.100

---

**42. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian interim dan telah menyetujui untuk menerbitkan laporan keuangan konsolidasian interim pada tanggal 26 November 2020.