

Sentul City, 18 Juni 2021

Nomor : 027/SC-CS/VI/2021

Kepada Yth.
PT BURSA EFEK INDONESIA
Gedung Bursa Efek Indonesia
Jl.Jend.Sudirman Kav.52-53
Jakarta 12190

Up.Yth. : Kepala Divisi Penilaian Perusahaan Sektor Jasa

Perihal : Penjelasan atas Perubahan beberapa pos pada Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019

Dengan hormat,

Sesuai dengan Keputusan Direksi PT Bursa Efek Jakarta No. Kep-306/BEJ/07-2004, tanggal 19 Juli 2004, Peraturan Nomor I-E pasal III.1.4 mengenai perubahan lebih dari 20% pada pos Total Aktiva dan atau Total Kewajiban pada Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian PT Sentul City Tbk (Perusahaan) untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019, berikut ini kami sampaikan penjelasan beberapa pos yang mengalami kenaikan (penurunan) yang signifikan adalah sebagai berikut :

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

ASET

ASET LANCAR

	31 Desember 2020	31 Desember 2019	Kenaikan / (Penurunan)
Kas dan setara kas	147.255.918.810	368.408.481.333	(221.152.562.523) -60,03% ✓
Piutang usaha - pihak ketiga	197.405.765.574	846.983.273.654	(649.577.508.080) -76,69% ✓
Persediaan	3.184.161.257.358	2.563.391.192.672	620.770.064.686 24,22% ✓
Pajak dibayar di muka	335.915.705.866	255.432.183.268	80.483.522.598 31,51% ✓
Beban dibayar di muka	22.015.937.250	37.590.466.422	(15.574.529.172) -41,43% ✓

ASET TIDAK LANCAR

Uang muka perolehan tanah	1.740.374.489.206	356.331.420.653	1.384.043.068.553 388,41% ✓
Investasi pada entitas asosiasi	278.130.590.867	228.359.645.357	49.770.945.510 21,79% ✓
Hak Guna Aset	3.082.291.673	-	3.082.291.673 100,00% ✓



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

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN

LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN	31 Desember 2020	31 Desember 2019	Kenaikan / (Penurunan)	
LIABILITAS				
LIABILITAS JANGKA PENDEK				
Beban masih harus dibayar	275.370.397.002	190.279.136.827	85.091.260.175	44,72%
Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - Bank	330.308.173.262	158.399.805.743	171.908.367.519	108,53%
Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - Pihak ketiga	-	440.409.500.000	(440.409.500.000)	-100,00%
LIABILITAS JANGKA PANJANG				
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun - Sewa pembiayaan	16.234.716.000	23.529.570.000	(7.294.854.000)	-31,00%
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun - Pihak ketiga	374.589.115.000	-	374.589.115.000	100,00%
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun - Uang muka pelanggan	1.680.378.355.860	146.316.103.303	1.534.062.252.557	1048,46%
Pendapatan ditangguhkan	1.657.691.037	216.133.253.109	(214.475.562.072)	-99,23%
EKUITAS				
Agio saham	918.968.860.247	741.595.441.232	177.373.419.015	23,92%
Komponen ekuitas lainnya	(199.411.718.210)	(4.115.346.640)	(195.296.371.570)	4745,56%
Saldo laba - Belum ditentukan penggunaannya	473.417.222.828	2.418.505.697.101	(1.945.088.474.273)	-80,43%
Kepentingan non-pengendali	1.515.503.019.330	1.182.804.894.346	332.698.124.984	28,13%

Penjelasan atas kenaikan / penurunan di atas adalah sebagai berikut :

1. Kas dan setara kas

Penurunan kas dan setara kas sebesar Rp 221,15 miliar (60,03%) dibandingkan dengan akhir tahun 2019, disebabkan karena adanya pembayaran kewajiban kepada vendor atas progress pekerjaan yang telah diselesaikan, terutama untuk pembangunan Apartemen Saffron dan Opus Park, serta kegiatan operasional Perusahaan sepanjang tahun 2020 ini.

2. Piutang usaha - Pihak ketiga

Piutang usaha - Pihak ketiga mengalami penurunan sebesar Rp 649,58 miliar (76,69%) dibandingkan dengan Desember 2019, karena penyesuaian atas peraturan standard akuntansi baru (PSAK 72) terhadap penjualan tanah blok yang dicatatkan sebelumnya di Perusahaan dan entitas anak (PT Aftanesia Raya & PT Bukit Jonggol Asri) sepanjang tahun 2020 ini.



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

3. Persediaan

Peningkatan persediaan sebesar Rp 620,77 miliar (24,22%) dibandingkan dengan Desember 2019, karena penyesuaian atas peraturan standard akuntansi baru (PSAK 72) terhadap pengakuan penjualan highrise dan penjualan tanah blok yang dicatatkan pada tahun sebelumnya oleh Perusahaan dan entitas anak (PT Aftanesia Raya & PT Bukit Jonggol Asri) sepanjang tahun 2020 ini.

4. Pajak dibayar di muka

Pajak dibayar di muka mengalami kenaikan sebesar Rp 80,48 miliar (31,51%) sepanjang tahun 2020 ini dibandingkan dengan Desember 2019, karena penyesuaian atas peraturan standard akuntansi baru (PSAK 72) terhadap pengakuan penjualan highrise dan tanah blok oleh Perusahaan dan entitas anak.

5. Beban dibayar di muka

Beban dibayar di muka mengalami penurunan sebesar Rp 15,57 miliar (41,43%) disebabkan karena ada tambahan biaya provisi dibayar di muka yang sudah diamortisasi sepanjang tahun 2020 ini dibandingkan dengan Desember 2019.

6. Uang muka perolehan tanah

Peningkatan uang muka perolehan tanah sebesar Rp 1.384,04 miliar (388,41%) dibandingkan dengan Desember 2019, disebabkan karena Perusahaan membayarkan dana tersebut untuk memperoleh tanah di Desa Cadas Ngampar pada tahun 2020 ini.

7. Investasi pada entitas asosiasi

Penambahan investasi pada entitas asosiasi (PT Izumi Sentul Realty d/h PT Sentul Summit Development) sebesar Rp 54 miliar oleh Perusahaan adalah penyebab utama peningkatan investasi pada entitas asosiasi sebesar Rp 49,77 miliar (21,79%) pada tahun 2020 ini dibandingkan dengan Desember 2019.

8. Hak Guna Aset

Hak guna aset sebesar Rp 3,08 miliar yang dicatatkan pada tahun 2020 ini merupakan reklasifikasi terhadap leasing mesin *drilling* yang dimiliki Perusahaan, di mana sebelumnya dikelompokkan ke dalam aset tetap pada tahun sebelumnya.

9. Beban masih harus dibayar

Peningkatan kewajiban Perusahaan yang masih ditunda pembayarannya menyebabkan peningkatan beban masih harus dibayar sebesar Rp 85,09 miliar (44,72%) sepanjang tahun 2020 ini dibandingkan dengan Desember 2019.

10. Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - Bank

Peningkatan pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - bank sebesar Rp 171,91 miliar (108,53%) dibandingkan dengan Desember 2019, disebabkan karena reklasifikasi sebagian kewajiban pada tahun 2020 sesuai dengan periode jatuh temponya.



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

11. Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - Pihak ketiga
Penurunan pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - pihak ketiga sebesar Rp 440,41 miliar (100%) disebabkan karena reklasifikasi pada akhir tahun 2020 ini dibandingkan dengan Desember 2019.
12. Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - Sewa pembiayaan
Penurunan pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - sewa pembiayaan pada akhir tahun 2020 dibandingkan dengan Desember 2019 sebesar Rp 7,29 miliar (31%), disebabkan karena telah diselesaikan sebagian kewajiban tersebut.
13. Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - Pihak ketiga
Peningkatan pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - pihak ketiga sebesar Rp 374,59 miliar (100%) dibandingkan dengan Desember 2019, disebabkan karena reklasifikasi sebagian kewajiban pada tahun 2020 sesuai dengan periode jatuh temponya.
14. Pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - Uang muka pelanggan
Peningkatan pinjaman jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun - uang muka pelanggan sepanjang tahun 2020 dibandingkan dengan Desember 2019 sebesar Rp 1.534,06 miliar (1.048,46%), disebabkan karena penyesuaian atas peraturan standard akuntansi baru (PSAK 72) terhadap pengakuan penjualan highrise, terutama untuk Apartemen Saffron dan Opus Park serta penjualan blok oleh Perusahaan dan entitas anak.
15. Pendapatan ditangguhkan
Pendapatan ditangguhkan mengalami penurunan sebesar Rp 214,48 miliar (99,23%) pada akhir tahun 2020 dibandingkan dengan saldo akhir Desember 2019, disebabkan karena penyesuaian atas peraturan standard akuntansi baru (PSAK 72) terhadap pengakuan penjualan highrise, terutama pendapatan ditangguhkan yang diperoleh dari transaksi penjualan 3 tower apartemen Saffron kepada PT Izumi Sentul Realty (d/h PT Sentul Summit Development), di mana Perusahaan memiliki 30% saham di dalamnya.
16. Agio saham
Kenaikan agio saham sebesar Rp 177,37 miliar (23,92%) dibandingkan dengan tahun 2019, karena adanya selisih nilai nominal dengan harga penebusan waran yang dilakukan oleh Pengendali sepanjang tahun 2020 ini.
17. Komponen ekuitas lainnya
Komponen ekuitas lainnya mengalami penurunan sebesar Rp 195,30 miliar (4.745,56%) dibandingkan dengan tahun 2019, karena adanya penurunan porsi kepemilikan saham Perusahaan pada entitas anak (PT Natura City Developments Tbk) pada akhir tahun 2020 ini.



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

18. Saldo laba - Belum ditentukan penggunaannya

Penurunan saldo laba - belum ditentukan penggunaannya sebesar Rp 1.945,09 miliar (80,43%) dibandingkan dengan tahun 2019, karena terkoreksinya laba akibat penyesuaian atas standard akuntansi baru (PSAK 72) pada akhir tahun 2020 ini.

19. Kepentingan non-pengendali

Peningkatan kepentingan non-pengendali sebesar Rp 332,70 miliar (28,13%) dibandingkan dengan saldo akhir Desember 2019 disebabkan karena adanya peningkatan kepemilikan saham non-pengendali pada entitas anak PT Natura City Developments (d/h PT Serpong Karya Cemerlang) pada tahun 2020 ini.

Demikian penjelasan kami atas perubahan beberapa pos dalam Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian periode 31 Desember 2020 dibandingkan 31 Desember 2019 PT Sentul City Tbk.

Mohon agar dapat diterima dengan baik.

Hormat kami,
PT SENTUL CITY Tbk



PT SENTUL CITY Tbk.

Tjetje Muljanto
Presiden Direktur

Richard Susilo
Direktur

Tembusan :

1. Otoritas Jasa Keuangan
2. PT Indonesian Capital Market Electronic Library


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