



**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**

**DAFTAR ISI**

**Pernyataan Direksi**

	<b>Ekshibit</b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E



# AGUNG

SEMESTA SEJAHTERA TBK

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
("KELOMPOK USAHA")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Dedi Djajasastra  
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19  
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410  
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Alam Segar X/25, RT 007/016, Pondok Pinang  
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan  
Nomor Telepon : 021-5363076  
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Theresia Christina Tarigan, SE.  
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19  
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410  
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Karya Sari No.60 A  
Srengseng, Kembangan Jakarta Barat  
Nomor Telepon : 021-5363076  
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha;
2. Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Kelompok Usaha.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 27 November 2020



**Dedi Djajasastra**  
Direktur Utama

**Theresia Christina Tarigan, SE.**  
Direktur

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk**  
**(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan bank	4	9.298.646.899	10.663.273.477
Piutang lain-lain - Pihak ketiga		22.230.000.000	12.251.046.536
Persediaan real estat	5,9	1.480.000.000	11.178.866.423
Pajak dibayar di muka	19	400.000	694.511.466
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	6,9	6.319.639.000	8.948.161.000
Aset lancar lainnya		200.220.000	210.282.868
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<u>39.528.905.899</u>	<u>43.946.141.770</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
<i>Goodwill</i>		4.002.156.147	4.002.156.147
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	6,9	658.165.011.076	667.713.914.410
Uang muka	7	411.572.210.638	409.872.210.638
Aset tetap - Neto	8	269.583.334	423.923.500
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<u>1.074.008.961.195</u>	<u>1.082.012.204.695</u>
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><u>1.113.537.867.094</u></u>	<u><u>1.125.958.346.465</u></u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk**  
**(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank jangka pendek	9	10.000.000.000	53.083.783.279
Utang pajak	19	17.202.676.766	16.419.543.555
Biaya masih harus dibayar		133.904.184	1.647.891.677
Utang bank jangka panjang - bagian jatuh tempo satu tahun	9	<u>3.464.437.368</u>	<u>-</u>
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<u>30.801.018.318</u>	<u>71.151.218.511</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Utang bank jangka panjang - setelah dikurangi bagian jatuh tempo satu tahun	9	38.035.562.632	-
Liabilitas imbalan kerja	10	<u>439.333.275</u>	<u>746.547.400</u>
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<u>38.474.895.907</u>	<u>746.547.400</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<u>69.275.914.225</u>	<u>71.897.765.911</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 40.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
10.069.645.750 saham	11	1.006.964.575.000	1.006.964.575.000
Tambahan modal disetor - Neto	12	14.657.026.160	14.657.026.160
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	13	3.000.000.000	2.500.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		10.425.970.986	20.504.749.584
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti - Neto		<u>632.343.075</u>	<u>632.343.075</u>
<b>Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		<u>1.035.679.915.221</u>	<u>1.045.258.693.819</u>
Kepentingan non-pengendali	14	<u>8.582.037.648</u>	<u>8.801.886.735</u>
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<u>1.044.261.952.869</u>	<u>1.054.060.580.554</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>1.113.537.867.094</u>	<u>1.125.958.346.465</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir  
merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk  
(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September	
		2020	2019
<b>PENJUALAN</b>	<b>15</b>	8.918.828.413	15.136.359.600
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	<b>16</b>	2.628.522.000	6.055.455.900
<b>LABA BRUTO</b>		6.290.306.413	9.080.903.700
Beban pemasaran		(5.108.400)	(6.508.750)
Beban umum dan administrasi	<b>17</b>	(4.617.989.428)	(5.634.375.862)
Beban keuangan	<b>18</b>	(1.913.890.579)	(3.049.423.834)
Beban pajak final	<b>19</b>	(160.227.700)	(378.410.100)
Pendapatan keuangan		139.150.379	513.549.387
Pendapatan (Beban) lainnya - Neto	<b>1</b>	(9.197.959.673)	135.000.000
<b>LABA (RUGI) SEBELUM</b>			
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		(9.465.718.988)	660.734.541
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>			
Kini		-	-
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN</b>		(9.465.718.988)	660.734.541
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Pengkukuran kembali atas program imbalan pasti		-	-
<b>JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		(9.465.718.988)	660.734.541
<b>LABA (RUGI) PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		(9.578.778.598)	383.289.080
Kepentingan non-pengendali		113.059.610	277.445.461
<b>J U M L A H</b>		(9.465.718.988)	660.734.541
<b>JUMLAH PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		(9.578.778.598)	383.289.080
Kepentingan non-pengendali		113.059.610	277.445.461
<b>J U M L A H</b>		(9.465.718.988)	660.734.541
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR</b>	<b>20</b>	(0,95)	0,04

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk**  
**(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Diatribusikan kepada pemilik entitas induk							
	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahannya modal disetor - Neto	Saldo laba		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti - Neto	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Jumlah ekuitas
			Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya				
Saldo 1 Januari 2019	1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.000.000.000	20.360.206.125	657.803.461	1.044.639.610.746	8.384.162.863	1.053.023.773.609
Cadangan umum	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	383.289.080	-	383.289.080	277.445.461	660.734.541
<b>Saldo per 30 September 2019</b>	<b>1.006.964.575.000</b>	<b>14.657.026.160</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>20.243.495.205</b>	<b>657.803.461</b>	<b>1.045.022.899.826</b>	<b>8.661.608.324</b>	<b>1.053.684.508.150</b>
Saldo 1 Januari 2020	1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.500.000.000	20.504.749.584	632.343.075	1.045.258.693.819	8.801.886.735	1.054.060.580.554
Pelepasan Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	(332.908.697)	(332.908.697)
Cadangan umum	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Laba (rugi) periode berjalan	-	-	-	(9.578.778.598)	-	(9.578.778.598)	113.059.610	(9.465.718.988)
<b>Saldo per 30 September 2020</b>	<b>1.006.964.575.000</b>	<b>14.657.026.160</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>10.425.970.986</b>	<b>632.343.075</b>	<b>1.035.679.915.221</b>	<b>8.582.037.648</b>	<b>1.044.261.952.869</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk**  
**(d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	30 September	
	2020	2019
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	9.559.739.213	16.650.578.831
Pembayaran untuk karyawan dan operasi lainnya	(6.411.163.596)	(8.179.875.913)
Kas diperoleh dari aktivitas operasi	3.148.575.617	8.470.702.918
Pembayaran beban keuangan	(3.669.407.246)	(6.263.089.327)
Penerimaan pendapatan keuangan dan lainnya	139.150.379	648.549.387
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk)</b>		
<b>Aktivitas Operasi</b>	(381.681.250)	2.856.162.978
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penerimaan hasil divestasi entitas anak	4.950.000.000	-
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(1.700.000.000)	(500.000.000)
Perolehan tanah untuk dikembangkan	(341.810.142)	(862.821.804)
Pembayaran dividen entitas anak kepada kepentingan non-pengendali	(190.000.000)	-
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk)</b>		
<b>Aktivitas Investasi</b>	2.718.189.858	(1.362.821.804)
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Pembayaran utang bank	(1.583.783.279)	(600.000.000)
<b>KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK</b>	752.725.329	893.341.174
<b>KAS DAN BANK AWAL TAHUN</b>	10.663.273.477	10.030.548.554
<b>KAS DAN BANK ENTITAS ANAK YANG DIJUAL</b>	(2.117.351.907)	-
<b>KAS DAN BANK AKHIR PERIODE</b>	9.298.646.899	10.923.889.728

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. U M U M**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Agung Semesta Sejahtera Tbk (dahulu PT Sitara Propertindo Tbk) (“Perusahaan”) didirikan dengan nama PT Garda Jaya Prima berdasarkan akta No. 2 tanggal 1 September 2006 dari Patricia Bunandi Panggabean, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-22136 HT.01.01.TH.2006 tanggal 28 Juli 2006, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 Tambahan Berita Negara No. 13328 tanggal 22 Desember 2006. Perubahan nama Perusahaan dari PT Sitara Propertindo Tbk menjadi PT Agung Semesta Sejahtera Tbk didasarkan pada akta No. 107 tanggal 25 Agustus 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-058379.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 26 Agustus 2020.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No. 71 tanggal 8 September 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, mengenai penyesuaian maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan dan penyesuaian dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan. Perubahan tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0068643.AH.01.02.Tahun 2020 tanggal 6 Oktober 2020 dan telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-AH.01.03-0394816 tanggal 6 Oktober 2020.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang jasa, pembangunan, perdagangan, industri dan investasi. Pada saat ini kegiatan usaha yang dijalankan Perusahaan adalah pembangunan baik langsung maupun tidak langsung melalui Entitas Anak.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2006.

Perusahaan berkedudukan di Jakarta dengan kantor pusat beralamat di Wisma 77 Lt. 19, Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat 11410.

**b. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian**

Direksi Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 27 November 2020.

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

Pada tanggal 30 Juni 2014, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan (“OJK”) dengan Surat No. S-328/D.04/2014 untuk melakukan penawaran umum perdana saham kepada masyarakat sebanyak 4.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham dengan disertai 2.000.000.000 Waran Seri I yang diberikan secara cuma-cuma, dimana setiap pemegang 2 (dua) saham baru berhak memperoleh 1 (satu) Waran Seri I yang dapat dikonversi menjadi 1 (satu) saham baru mulai tanggal 6 Januari 2015 sampai dengan tanggal 6 Juli 2017 dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 106 per Waran Seri I. Pada tanggal 11 Juli 2014, saham Perusahaan sebesar 10.010.000.000 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

Sampai dengan tanggal 6 Juli 2017 (periode akhir pelaksanaan Waran Seri I), pelaksanaan Waran Seri I sebanyak 59.645.750 waran. Sisa waran yang telah habis masa berlakunya sebanyak 1.940.354.250 waran.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. U M U M (Lanjutan)**

**c. Penawaran Umum Efek Perusahaan (lanjutan)**

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 10.069.645.750 saham.

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

Berdasarkan akta No. 105 tanggal 28 Juni 2019 dari Yulia, S.H., susunan pengurus Perusahaan tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Komisaris utama : Bihar Abdi Solonggahon Tobing  
Komisaris : Yuristy Febriany  
(merangkap Komisaris Independen)

Direktur utama : Dedi Djajasastra  
Direktur : Theresia Christina Br Tarigan

Perusahaan telah menetapkan Theresia Christina Br Tarigan sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*), terhitung sejak tanggal 26 Juni 2019.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan pada tanggal 5 Juni 2017, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Ketua : Yuristy Febriany  
Anggota : Cecilia Wulannitri  
: Delynta Luwihana

Perusahaan memberikan remunerasi kepada pengurus Perusahaan berupa gaji, tunjangan dan bonus. Jumlah remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	30 September 2020	30 September 2019
Komisaris :	653.940.817	656.134.206
Direktur :	835.230.638	1.023.018.973

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha sekitar 9 orang dan 6 orang pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

**e. Struktur Kelompok Usaha**

Entitas induk terakhir dari Kelompok Usaha adalah PT Surya Buana Makmur.

Perusahaan memiliki saham Entitas Anak baik langsung maupun tidak langsung 50% atau lebih. Rincian Entitas Anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

## 1. U M U M (Lanjutan)

## e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	30 September 2020	31 Desember 2019				
<b><u>Kepemilikan saham secara langsung</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi</u></b>						
PT Raffles Griya Perkasa	99,99%	99,99%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Raffles Niaga Kencana	99,99%	99,99%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Raffles Graha Persada	99,99%	99,99%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Sinergi	99,99%	99,99%	Jasa	-	Jakarta	-
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi</u></b>						
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

## 1. U M U M (Lanjutan)

## e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	30 September 2020	31 Desember 2019				
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi</u></b>						
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa	-	Jakarta	-
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perdana (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perkasa (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

## 1. U M U M (Lanjutan)

## e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	30 September 2020	31 Desember 2019				
<b><u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u></b>						
<b><u>Belum beroperasi</u></b>						
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	99,80%	99,80%	Perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan, pertanian, percetakan, pengangkutan darat, perbengkelan	<i>Mataram Permai</i>	Jakarta	-
<b><u>Beroperasi</u></b>						
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan umum, pertambangan, perindustrian, pertanian, percetakan dan jasa	<i>Les Belles Maisons</i>	Jakarta	2006
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,90%	99,90%	Perdagangan, pembangunan, perindustrian, pertanian, percetakan, perbengkelan, transportasi darat dan jasa	<i>Premier Village</i>	Jakarta	2012
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	-	99,00%	Perdagangan umum, pembangunan, industri, pertanian, transportasi darat, perbengkelan, desain, pertambangan, jasa dan percetakan	<i>City Point</i>	Tangerang Selatan	2012
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	99,00%	99,00%	Perdagangan umum, pembangunan, industri, pertanian, transportasi darat, perbengkelan, desain, jasa dan percetakan	<i>Montana Serpong</i>	Jakarta	2015

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**1. U M U M (Lanjutan)**

**e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)**

	<b>Jumlah aset</b>	
	<b>30 September 2020</b>	<b>31 Desember 2019</b>
<b><u>Belum beroperasi</u></b>		
PT Raffles Griya Perkasa	791.129.970.343	788.306.676.248
PT Raffles Niaga Kencana	360.738.568.024	393.899.869.300
PT Raffles Graha Persada	64.437.078.275	64.447.094.783
PT Bumi Tara Sinergi	1.898.472.000	1.898.472.000
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	727.196.606.301	724.323.228.790
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	1.039.368.016.990	1.028.577.965.005
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	250.349.533.333	250.349.533.333
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	226.568.114	232.598.807
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	118.568.600	124.442.600
PT Bumi Tara Perdana (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Perkasa (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	11.851.000.000	11.851.000.000
<b><u>Beroperasi</u></b>		
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	16.014.715.024	16.015.545.386
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	33.504.135.934	33.520.890.759
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	-	30.955.774.315
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	218.771.872.465	211.755.094.492

**Pembagian Dividen Entitas Anak**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan (RUPS Tahunan) PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, pada tanggal 27 Juli 2020, salah satu mata acara RUPS Tahunan CIS adalah mengenai rencana pembagian dividen yang berasal dari saldo laba tahun 2019 sebesar Rp 19.000.000.000. Realisasi pembagian dividen ini telah dilakukan pada tanggal 3 Agustus 2020.

**Divestasi Entitas Anak**

**PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS)**

Berdasarkan perjanjian jual beli saham tanggal 6 Agustus 2020, PT Raffles Niaga Kencana (RNK), Entitas Anak, menjual 2.500 saham atas CIS kepada PT Samudera Agung Sukses, pihak ketiga, sebesar Rp 2.500.000.000.

Selanjutnya, berdasarkan perjanjian jual beli saham tanggal 10 Agustus 2020, RNK menjual seluruh sahamnya sebanyak 2.450 saham kepada PT Samudera Agung Sukses, pihak ketiga, sebesar Rp 2.450.000.000.

Rugi atas penjualan saham sebesar Rp 9.197.959.673, disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan (Beban) Lainnya - Neto" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada periode Sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

## **2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

### **a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK), yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia. Serta Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan ini konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian periode-periode sebelumnya, kecuali untuk penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2020 seperti yang diungkapkan berikutnya.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu yang dicatat berdasarkan basis lain seperti yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi masing-masing akun terkait.

Laporan arus kas konsolidasian menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Laporan arus kas konsolidasian disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah ("Rp"), yang juga merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

### **a. Perubahan Kebijakan Akuntansi**

Interpretasi baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2020 adalah sebagai berikut:

#### PSAK 71, "Instrumen Keuangan"

PSAK 71 menggantikan PSAK 55, "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran". Standar baru ini mencakup pedoman revisi tentang klasifikasi dan pengukuran aset keuangan, termasuk model kerugian kredit baru yang diharapkan untuk menghitung penurunan nilai, pedoman risiko kredit sendiri atas kewajiban keuangan yang diukur pada nilai wajar dan melengkapi persyaratan akuntansi lindung nilai umum yang baru. PSAK 71 memasukkan persyaratan akuntansi lindung nilai baru yang mewakili perombakan besar akuntansi lindung nilai dan memperkenalkan peningkatan signifikan dengan menyelaraskan akuntansi lebih dekat dengan manajemen risiko.

Penerapan PSAK ini tidak berdampak signifikan terhadap Kelompok Usaha.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)**

PSAK 72, “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”

PSAK 72 menggantikan PSAK 23, “Pendapatan”, PSAK 34, “Kontrak Konstruksi”, PSAK 44, “Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat”, ISAK 10, “Program Loyalitas Pelanggan”, ISAK 21, “Perjanjian Konstruksi Real Estat” dan ISAK 27, “Transfer Aset dari Pelanggan”. Standar baru memperkenalkan model pengakuan pendapatan baru untuk kontrak dengan pelanggan yang menentukan bahwa pendapatan harus diakui ketika (atau sebagai) entitas mentransfer kontrol barang atau jasa kepada pelanggan sebesar jumlah yang diharapkan entitas berhak. Bergantung pada apakah kriteria tertentu dipenuhi, pendapatan diakui dari waktu ke waktu, dengan cara yang paling mencerminkan kinerja entitas, atau pada titik waktu tertentu, ketika kendali atas barang atau jasa dialihkan ke pelanggan. Standar ini tidak berlaku untuk kontrak asuransi, instrumen keuangan atau kontrak leasing, yang berada dalam ruang lingkup PSAK lain. Ini juga tidak berlaku jika dua entitas dalam jalur yang sama pertukaran aset non-moneter untuk memfasilitasi penjualan ke pihak lain. Selain itu, jika kontrak dengan pelanggan sebagian dalam lingkup PSAK lain, maka pedoman tentang pemisahan dan pengukuran yang terkandung dalam PSAK lain diutamakan.

Sesuai dengan ketentuan transisi, Kelompok Usaha telah memilih penerapan secara retrospektif dengan dampak kumulatif pada awal penerapan diakui pada 1 Januari 2020 dan tidak menyajikan kembali periode komparatif. Kelompok Usaha telah melakukan pengkajian dan menentukan bahwa transisi standar baru tidak memiliki dampak signifikan terhadap saldo laba pada 1 Januari 2020.

PSAK 73, “Sewa”

PSAK 73 menggantikan PSAK 30, “Sewa”, ISAK 23, “Sewa Operasi - Insentif” dan ISAK 25, “Hak atas Tanah”. Standar baru ini memperkenalkan model akuntansi sewa tunggal untuk sewa guna usaha di mana semua sewa guna usaha diakui di laporan posisi keuangan, menghapus uji klasifikasi sewa. Akuntansi sewa untuk *lessor* pada dasarnya tetap tidak berubah kecuali untuk sejumlah detail termasuk penerapan definisi sewa yang baru, panduan penjualan dan penyewaan kembali yang baru, pedoman sewa guna usaha yang baru dan persyaratan pengungkapan yang baru. Tindakan praktis dan bantuan yang ditargetkan diperkenalkan termasuk pembebasan sewa opsional untuk sewa jangka pendek dan barang bernilai rendah, serta izin akuntansi tingkat portofolio alih-alih menerapkan persyaratan untuk sewa individu. Estimasi baru dan ambang penilaian yang mempengaruhi identifikasi, klasifikasi, dan pengukuran transaksi sewa, serta persyaratan untuk menilai kembali estimasi dan penilaian utama tertentu pada setiap tanggal pelaporan diperkenalkan.

Penerapan PSAK ini tidak berdampak signifikan terhadap Kelompok Usaha mengingat sebagai *lessee*, sewa yang dilakukan Kelompok Usaha adalah sewa jangka pendek.

Amandemen dan interpretasi lainnya

Amandemen, penyesuaian tahunan dan interpretasi berikut ini tidak menimbulkan dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian interim:

- Amandemen PSAK 1, “Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan”
- Amandemen PSAK 15, “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”
- Amandemen PSAK 22, “Kombinasi Bisnis”
- Amandemen PSAK 62, “Kontrak Asuransi”
- Amandemen PSAK 71, “Instrumen Keuangan - Fitur Percepatan Pelunasan dan Kompensasi Negatif”
- ISAK 35, “Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba”

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)**

Standar baru dan amandemen standar yang akan berlaku efektif mulai tanggal 1 Januari 2021

Kelompok Usaha masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerbitan standar baru dan amandemen berikut ini:

- PSAK 112, “Akuntansi Wakaf telah Disahkan”
- Amandemen PSAK 25, “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan”

**c. Dasar Konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Perusahaan dan seluruh entitas anak seperti yang dijelaskan di Catatan 1. Pengendalian didapat ketika Kelompok Usaha terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Kelompok Usaha memiliki:

- kekuasaan atas *investee* (contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee*; dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

Ketika Kelompok Usaha mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Kelompok Usaha mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara Kelompok Usaha dan hak suara potensial.

Kelompok Usaha menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap *investee* jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari sembilan elemen pengendalian. Entitas Anak dikonsolidasi dari tanggal akuisisi atau pada saat Kelompok Usaha memperoleh pengendalian atas Entitas Anak dan dihentikan untuk dikonsolidasi pada saat Kelompok Usaha kehilangan kendali atas Entitas Anak. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan keuangan konsolidasian dari tanggal Kelompok Usaha mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Ketika Kelompok Usaha mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap *investee*, Kelompok usaha mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain *investee*;
- hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara Kelompok Usaha dan hak suara potensial.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)**

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

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Kelompok Usaha dan kepentingan non-pengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non-pengendali memiliki saldo defisit. Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam *intra-group* terkait dengan transaksi antar entitas dalam Kelompok Usaha dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Kelompok Usaha:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan non-pengendali;
- 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 dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas.

Kepentingan non-pengendali (“KNP”) mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari entitas anak yang dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Kelompok Usaha, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

**c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill***

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Jika aset yang diperoleh bukan suatu bisnis, maka Kelompok Usaha mencatatnya sebagai akuisisi aset. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur berdasarkan nilai agregat imbalan yang dialihkan yang diukur pada nilai wajar tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih mengukur kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi baik pada nilai wajar atau pada bagian proporsional dari aset neto yang teridentifikasi dari pihak diakuisisi. Biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadi dan diakui dalam laba rugi.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**d. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill* (Lanjutan)**

Jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, setiap kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya diukur kembali pada nilai wajar tanggal akuisisi dan setiap keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Setiap imbalan kontinjensi yang dialihkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasi sebagai aset atau liabilitas yang merupakan instrumen keuangan dan termasuk dalam ruang lingkup PSAK 55, diukur pada nilai wajar dengan perubahan pada nilai wajar diakui baik dalam laba rugi atau penghasilan komprehensif lain. Jika imbalan kontinjensi tidak termasuk dalam ruang lingkup PSAK 55 diukur dengan PSAK yang sesuai. Imbalan kontinjensi yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas.

*Goodwill* pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan non-pengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi. Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Kelompok Usaha yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

*Goodwill* pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan non-pengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil-alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi. Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Kelompok Usaha yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditetapkan ke unit-unit tersebut.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

**e. Pengukuran Nilai Wajar**

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar di pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

Kelompok Usaha mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**e. Pengukuran Nilai Wajar (Lanjutan)**

Pengukuran nilai wajar aset non-keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Kelompok Usaha menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hirarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

**f. Instrumen Keuangan**

**1. Aset Keuangan**

Pengakuan awal

Aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi yang pada awalnya diukur dengan nilai wajar. Klasifikasi aset keuangan antara lain sebagai aset keuangan yang ditetapkan untuk diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL), investasi dimiliki hingga jatuh tempo (HTM), pinjaman yang diberikan dan piutang atau aset keuangan tersedia untuk dijual (AFS). Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi aset keuangannya pada saat pengakuan awal dan, sepanjang diperbolehkan dan diperlukan, ditelaah kembali pengklasifikasian aset tersebut pada setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai.

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi

Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui pada laba rugi.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)**

Penghentian pengakuan aset keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Kelompok Usaha mengalihkan aset keuangan, maka Kelompok Usaha mengevaluasi sejauh mana Kelompok Usaha tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

**2. Liabilitas Keuangan**

Pengakuan awal

Kelompok Usaha mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pengukuran selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya, atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Kelompok Usaha dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

**3. Saling Hapus Instrumen Keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan nilai netonya dilaporkan dalam konsolidasian laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat tujuan untuk menetapkannya secara neto (*net basis*), atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

**4. Instrumen Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi**

Biaya perolehan diamortisasi dihitung menggunakan metode suku bunga efektif dikurangi dengan penyisihan atas penurunan nilai. Perhitungan tersebut mempertimbangkan premium atau diskonto pada saat perolehan dan termasuk biaya transaksi dan biaya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suku bunga efektif.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**g. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

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

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga ataupun tidak, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

**h. Persediaan Real Estat**

Persediaan real estat terdiri dari tanah dalam proses pengembangan dan bangunan yang siap dijual yang dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan real estat ditentukan dengan metode rata-rata.

Biaya perolehan tanah dalam proses pengembangan meliputi biaya perolehan tanah untuk dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah dalam proses pengembangan akan dipindahkan ke tanah dan unit bangunan yang sedang dikembangkan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

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

**i. Persediaan Real Estat - Tanah Untuk Dikembangkan**

Tanah untuk dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi dengan estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya penjualan.

Penelaahan atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir tahun pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Biaya atas revisi substansial untuk menyelesaikan proyek real estat dikapitalisasi dan dialokasikan pada bidang tanah yang tersedia untuk dijual yang masih tersisa.

**j. Aset Tetap**

Pada pengakuan awal, *item-item* aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Sebagaimana halnya harga pembelian, biaya perolehan meliputi biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dan estimasi dari nilai kini seluruh biaya-biaya masa depan yang tidak dapat dihindari dari pembongkaran dan pemindahan aset tetap.

Kelompok Usaha telah memilih metode biaya di dalam pengakuan setelah pengakuan awal untuk aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan tarif sebagai berikut:

	Tahun
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**j. Aset Tetap (Lanjutan)**

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

Nilai sisa, masa manfaat dan metode penyusutan, dikaji pada tiap akhir tahun pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai dengan keadaan.

**k. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Tidak Termasuk Persediaan)**

Pada setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Kelompok Usaha mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui segera dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset non-keuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali dilakukan. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui segera dalam laba rugi.

**l. Imbalan Kerja**

Imbalan kerja jangka pendek

Imbalan kerja jangka pendek merupakan kompensasi yang diberikan oleh Kelompok Usaha seperti gaji, tunjangan, bonus dan iuran pensiun yang diakui pada saat diberikan kepada karyawan.

Imbalan pasca-kerja

Kelompok Usaha mengakui liabilitas imbalan pasca kerja yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, tanggal 25 Maret 2003.

Beban pensiun berdasarkan program dana pensiun manfaat pasti Kelompok Usaha ditentukan melalui perhitungan aktuarial secara periodik dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan menerapkan asumsi atas tingkat diskonto, hasil yang diharapkan atas aset dana pensiun dan tingkat kenaikan manfaat pasti pensiun tahunan.

**1. Program iuran pasti**

Iuran untuk program iuran pasti untuk program pensiun dibebankan pada laba rugi pada periode dimana iuran tersebut terkait.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

### l. Imbalan Kerja (Lanjutan)

#### 2. Program imbalan pasti

Surplus dan defisit program imbalan pasti diukur pada:

- Nilai wajar dari aset yang direncanakan pada tanggal pelaporan; dikurangi
- Liabilitas program yang dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan imbal hasil obligasi perusahaan yang berkualitas tinggi yang tersedia yang memiliki tanggal jatuh tempo yang mendekati persyaratan liabilitas; ditambah
- Biaya servis masa lalu yang tidak diakui; dikurangi
- Dampak persyaratan pendanaan minimum yang disetujui dengan skema waliamanat

Pengukuran kembali kewajiban pasti neto diakui melalui penghasilan komprehensif lain. Pengukuran kembali tersebut termasuk:

- Keuntungan dan kerugian aktuaris
- Imbalan atas aset program (tidak termasuk bunga)
- Aset dengan efek batas tertinggi (tidak termasuk bunga)

Biaya jasa diakui dalam laporan laba rugi dan termasuk biaya jasa kini dan masa lalu, serta keuntungan dan kerugian kurtailmen.

Beban (pendapatan) bunga bersih diakui dalam laporan laba rugi dan dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto untuk mengukur kewajiban (aset) imbalan pasti pada awal periode tahunan dan mempertimbangkan dampak kontribusi pembayaran manfaat selama periode.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan manfaat program atau kurtailmen diakui secara langsung dalam laba rugi.

Penyelesaian program manfaat pasti diakui dalam periode dimana penyelesaian tersebut terjadi.

#### 3. Manfaat jasa jangka panjang lain

Imbalan kerja lain yang diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 (dua belas) bulan setelah akhir tahun pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Imbalan kerja lain yang tidak diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 (dua belas) bulan setelah akhir tahun pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka panjang dan dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* dan kemudian didiskonto dengan menggunakan imbal hasil obligasi perusahaan berkualitas tinggi yang tersedia dengan tanggal jatuh tempo mendekati sisa periode yang diharapkan untuk diselesaikan.

### m. Modal Saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang diterbitkan.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**n. Saldo Laba**

Saldo laba merupakan saldo kumulatif laba rugi dan penghasilan komprehensif lain bersih, penyesuaian periode sebelumnya, efek dari perubahan kebijakan akuntansi dan penyesuaian modal lainnya.

**o. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban**

Efektif pada tanggal 1 Januari 2020, Kelompok Usaha mengakui pendapatan dari penjualan real estat sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", dengan melakukan analisa transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Kelompok Usaha mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
  - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak
  - Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan
  - Kontrak memiliki substansi komersial
  - Kemungkinan besar Kelompok Usaha 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
5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2019, pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Kelompok Usaha dan jumlahnya dapat diukur secara andal. Pendapatan diukur pada nilai wajar imbalan yang diterima, tidak termasuk diskon, rabat dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Pengakuan Penjualan

*Penjualan bangunan*

Pendapatan dari penjualan rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

- a. Proses penjualan telah selesai;
- b. Harga jual akan tertagih;
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- d. Penjual telah mengendalikan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan dan tanah untuk dikembangkan tersebut kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban**

*Penjualan tanah*

Pendapatan dari penjualan tanah tanpa bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut terpenuhi:

1. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
2. Harga jual akan tertagih;
3. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
4. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual-beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
5. Hanya kavling tanah saja yang dijual tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tanah tersebut.

Jika ada salah satu kriteria pengakuan pendapatan di atas tidak terpenuhi, maka pembayaran uang yang diterima dari pembeli harus diakui sebagai uang muka yang diterima sampai seluruh kriteria pengakuan pendapatan tersebut terpenuhi dan dicatat dalam akun "Uang Muka Penjualan" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**Pengakuan Biaya dan Beban**

Beban pokok penjualan real estat terdiri dari biaya perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah dan bangunan. Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

**q. Biaya Pinjaman**

Biaya pinjaman yang digunakan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam membiayai pembangunan aset kualifikasi, dikapitalisasi sampai dengan saat konstruksi selesai. Untuk pinjaman yang secara khusus digunakan untuk perolehan suatu aset kualifikasi, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi pendapatan yang diperoleh dari investasi sementara dari pinjaman tersebut. Untuk pinjaman yang tidak secara spesifik digunakan untuk perolehan suatu aset kualifikasi, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menggunakan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasi. Semua biaya pinjaman lainnya dibebankan pada saat terjadinya.

**r. Pajak**

**Pajak final**

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final. Beban pajak final diakui dalam laporan laba rugi dan disajikan sebagai bagian yang terpisah. Selisih antara jumlah pajak final yang terhutang dengan total pajak final dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak. Pajak final berada di luar lingkup Amandemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan yang diakui.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**s. Laba Per Saham Dasar**

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

**t. Pelaporan Segmen**

Suatu segmen adalah suatu unsur yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang beroperasi baik di dalam menghasilkan produk dan jasa tertentu (segmen bisnis), atau di dalam menghasilkan produk dan jasa di antara lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang merupakan subjek manfaat dan risiko yang berbeda dari segmen-segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal 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 langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

Termasuk di dalamnya adalah penjelasan singkat atas segmen operasi yang digabungkan dan indikator ekonomi yang dinilai dalam penentuan apakah segmen operasi memiliki karakteristik ekonomi serupa. Selain dari itu, penerapan dari penyesuaian ini tidak memiliki dampak untuk tahun berjalan atau tahun sebelumnya dan tidak akan berpengaruh di periode yang akan datang.

**u. Provisi dan Kontinjensi**

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibatalkan.

Aset dan liabilitas kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan, kecuali arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil. Aset kontinjensi diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomis akan diperoleh.

**v. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan informasi tambahan atas posisi Kelompok Usaha pada akhir periode pelaporan (peristiwa yang memerlukan penyesuaian) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak memerlukan penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila material.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

Kelompok Usaha 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 diluar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

#### **a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi**

Di dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, terlepas dari estimasi yang terkandung di dalamnya, yang memiliki dampak signifikan dari jumlah yang tercantum di dalam laporan keuangan konsolidasian:

##### Pajak Penghasilan

Kelompok Usaha memiliki eksposur pajak penghasilan. Pertimbangan signifikan diperlukan di dalam menentukan provisi pajak penghasilan. Ada beberapa transaksi dan penghitungan di mana penentuan pajak akhir adalah tidak pasti selama kegiatan usaha biasa. Kelompok Usaha mengakui liabilitas bagi isu perpajakan yang diharapkan berdasarkan estimasi apakah pajak tambahan akan jatuh tempo. Apabila terdapat perbedaan perhitungan pajak dengan jumlah yang telah dicatat, maka jumlah tersebut akan berdampak pada pajak penghasilan kini.

##### Penentuan Mata Uang Fungsional

Di dalam menentukan mata uang fungsional entitas dalam Kelompok Usaha, pertimbangan diperlukan untuk menentukan mata uang yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa dan negara di mana kekuatan persaingan dan regulasi paling menentukan harga jual barang dan jasa. Mata uang fungsional entitas di dalam Kelompok Usaha ditentukan berdasarkan penilaian manajemen terhadap lingkungan ekonomi di mana entitas beroperasi dan proses entitas di dalam menentukan harga jual.

##### Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK 55 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti yang diungkapkan pada Catatan 2f.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

**b. Sumber utama ketidakpastian estimasi**

Asumsi utama berkenaan dengan sumber utama dan sumber lainnya dari ketidakpastian estimasi di masa depan pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang dapat menyebabkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas pada tahun buku mendatang, diungkapkan sebagai berikut:

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat ekonomi aset tetap antara 4 tahun sampai dengan 8 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomik dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Jumlah tercatat neto atas aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp 269.583.334 dan Rp 423.923.500. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 8.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

Kelompok Usaha mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para pelanggannya tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Kelompok Usaha 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 kesembilan dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Kelompok Usaha.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai dari piutang lain-lain. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai piutang lain-lain yang diakui masing-masing pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja bergantung pada faktor-faktor yang ditetapkan berdasarkan basis akrual dengan menggunakan sejumlah asumsi. Asumsi yang digunakan di dalam menetapkan biaya (pendapatan) bersih pensiun meliputi tingkat suku bunga diskon dan tingkat kenaikan gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan pasca kerja.

Kelompok Usaha menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan liabilitas imbalan pasca kerja. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Kelompok Usaha 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 liabilitas imbalan pasca kerja terkait.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

**b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)**

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

Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Kelompok Usaha pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 sebesar Rp 439.333.275 dan Rp 746.547.400. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10.

Pengukuran Nilai Wajar

Beberapa kebijakan akuntansi dan pengungkapan Kelompok Usaha membutuhkan pengukuran nilai wajar, baik untuk aset dan liabilitas keuangan maupun non-keuangan. Ketika mengukur kewajaran aset atau liabilitas, Kelompok Usaha menggunakan data dari penelitian di pasar sebisa mungkin. Nilai wajar dikategorikan ke beberapa tingkatan berbeda di hirarki nilai wajar berdasarkan teknik penilaian sebagai berikut:

- Tingkat 1: Kuotasi pasar (belum disesuaikan) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal;
- Tingkat 2: *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 3: *Input* bagi aset dan liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (*input* yang tidak dapat diobservasi).

**4. KAS DAN BANK**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Kas	7.813.643.910	2.677.892.129
Bank - Rupiah		
Pihak Ketiga		
PT Bank IBK Indonesia Tbk	735.526.193	757.217.959
PT Bank Victoria International Tbk	405.901.597	404.075.242
PT Bank Capital Indonesia Tbk	239.280.281	2.884.492.713
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	56.820.764	74.732.487
PT Bank Sinarmas Tbk	31.795.286	3.165.337.513
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	11.286.141	11.585.805
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.480.118	20.999.737
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	1.912.609	2.002.609
PT Bank Central Asia Tbk	-	59.763.153
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	2.455.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	1.078.501
PT Bank Mayapada International Tbk	-	601.640.629
	<u>9.298.646.899</u>	<u>10.663.273.477</u>
<b>J u m l a h</b>	<u>9.298.646.899</u>	<u>10.663.273.477</u>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**5. PERSEDIAAN REAL ESTAT**

	<b>30 September 2020</b>	<b>31 Desember 2019</b>
Tanah kavling	1.480.000.000	6.412.455.522
Bangunan siap jual	-	4.766.410.901
<b>J u m l a h</b>	<b>1.480.000.000</b>	<b>11.178.866.423</b>

**Tanah Kavling**

Merupakan tanah kavling milik PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, yang berlokasi di Pondok Cabe Blok A-1 dan E-1 dengan luas 1.318 m<sup>2</sup> dan PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong dengan luas 1.480 m<sup>2</sup>.

Hak legal atas tanah CIS berupa Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama CIS berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2040-2042.

Hak legal atas tanah CRP berupa HGB atas nama CRP berjangka waktu 30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2023.

Manajemen Kelompok Usaha berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan dan proses sertifikat hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

**Bangunan Siap Dijual**

Pada tanggal 31 Desember 2019, bangunan siap dijual merupakan ruko dan kios di *City Point* milik PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, yang berlokasi di Pondok Cabe, dimana sebagian tanah dijadikan sebagai jaminan utang bank milik CIS (Catatan 9).

Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa tidak ada kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan penurunan nilai pada tanggal pelaporan.

Pada tanggal 31 Desember 2019, persediaan telah diasuransikan terhadap risiko gempa bumi, kebakaran dan kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 50 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**6. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN**

Lokasi	Peruntukan	30 September 2020	31 Desember 2019
Bogor	Perumahan, apartemen dan perdagangan	413.776.650.076	414.307.845.267
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan perdagangan	250.708.000.000	250.708.000.000
Tangerang	Pertokoan	-	11.646.230.143
<b>J u m l a h</b>		<b>664.484.650.076</b>	<b>676.662.075.410</b>
<b>Dikurangi: bagian lancar</b>		<b>6.319.639.000</b>	<b>8.948.161.000</b>
<b>Bagian tidak lancar</b>		<b>658.165.011.076</b>	<b>667.713.914.410</b>

Rincian luas tanah untuk dikembangkan menurut status kepemilikan legal sebagai berikut:

Lokasi	30 September 2020 (m2)			31 Desember 2019 (m2)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bogor	734.275	9.897	744.172	738.975	9.897	748.872
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	1.095.602	1.095.602
Tangerang	-	-	-	15.330	-	15.330
<b>J u m l a h</b>	<b>734.275</b>	<b>1.105.499</b>	<b>1.839.774</b>	<b>754.305</b>	<b>1.105.499</b>	<b>1.859.804</b>
<b>Dikurangi: bagian lancar</b>	<b>11.300</b>	<b>-</b>	<b>11.300</b>	<b>16.000</b>	<b>-</b>	<b>16.000</b>
<b>Bagian tidak lancar</b>	<b>722.975</b>	<b>1.105.499</b>	<b>1.828.474</b>	<b>738.305</b>	<b>1.105.499</b>	<b>1.843.804</b>

Beban keuangan yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 1.755.516.667 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dan Rp 4.279.666.666 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

7,47% dan 7,40% dari tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 (Catatan 9).

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan masing-masing pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**7. UANG MUKA**

Akun ini merupakan uang muka untuk pembelian tanah milik PT Griya Cipta Berdikari, Entitas Anak.

**8. ASET TETAP - NETO**

	30 September 2020			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	
<b>Biaya perolehan</b>				
Kendaraan	2.351.000.000	-	-	2.351.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	403.739.600	191.254.050
<b>J u m l a h</b>	<u>2.945.993.650</u>	<u>-</u>	<u>403.739.600</u>	<u>2.542.254.050</u>
<b>Akumulasi penyusutan</b>				
Kendaraan	1.939.552.083	152.551.158	-	2.092.103.241
Peralatan kantor	582.518.067	1.789.008	403.739.600	180.567.475
<b>J u m l a h</b>	<u>2.522.070.150</u>	<u>154.340.166</u>	<u>403.739.600</u>	<u>2.272.670.716</u>
<b>Jumlah tercatat</b>	<u>423.923.500</u>			<u>269.583.334</u>
	31 Desember 2019			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	
<b>Biaya perolehan</b>				
Kendaraan	2.351.000.000	-	-	2.351.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	-	594.993.650
<b>T o t a l</b>	<u>2.945.993.650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.945.993.650</u>
<b>Akumulasi penyusutan</b>				
Kendaraan	1.645.677.084	293.874.999	-	1.939.552.083
Peralatan kantor	523.435.135	59.082.932	-	582.518.067
<b>T o t a l</b>	<u>2.169.112.219</u>	<u>352.957.931</u>	<u>-</u>	<u>2.522.070.150</u>
<b>Nilai buku neto</b>	<u>776.881.431</u>			<u>423.923.500</u>

Pada tanggal 30 September 2020, pengurangan aset tetap seluruhnya berasal dari divestasi entitas anak (Catatan 1e).

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 154.340.166 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dan Rp 352.957.931 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**8. ASET TETAP - NETO (Lanjutan)**

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset tetap.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 2,2 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

**9. UTANG BANK**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
<u>PT Bank Capital Indonesia Tbk</u>		
Jangka pendek	10.000.000.000	53.083.783.279
<u>PT Bank Capital Indonesia Tbk</u>		
Jangka panjang	38.035.562.632	-
Dikurangi: Bagian jatuh tempo dalam satu tahun	3.464.437.368	-
Bagian jangka panjang	34.571.125.264	-

Seluruh utang bank pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 merupakan fasilitas pinjaman dari PT Bank Capital Indonesia Tbk. (BCI) kepada beberapa Entitas Anak sebagai berikut:

<u>Nama entitas</u>	<u>Tanggal pinjaman</u>	<u>Maksimum kredit</u>	<u>Tingkat bunga per tahun (%)</u>	<u>Jangka waktu/ Jatuh tempo</u>	<u>Jenis fasilitas pinjaman</u>	<u>Saldo 30 September 2020</u>
<u>Jangka pendek</u>						
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi	Agustus 2019	10.000.000.000	15	Agustus 2020	Aksep	10.000.000.000
<u>Jangka panjang</u>						
PT Griya Cipta Berdikari	Maret 2020	22.500.000.000	15	Maret 2025	Angsuran Berjangka	22.500.000.000
PT Raffles Niaga Kencana	Maret 2020	19.000.000.000	15	Maret 2024	Angsuran Berjangka	19.000.000.000
<b>Jumlah</b>						<u>41.500.000.000</u>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**9. UTANG BANK (Lanjutan)**

Nama entitas	Tanggal pinjaman	Maksimum kredit	Tingkat bunga per tahun (%)	Jangka waktu/ Jatuh tempo	Jenis fasilitas pinjaman	Saldo 31 Desember 2019
<b><u>Jangka pendek</u></b>						
PT Griya Cipta						
Berdikari	Juni 2019	23.200.000.000	12	Juni 2020	Aksep	22.500.000.000
PT Raffles Niaga						
Kencana	September 2019	20.000.000.000	15	September 2020	Aksep	19.000.000.000
PT Usaha Mandiri						
Sukses Abadi	Agustus 2019	10.000.000.000	15	Agustus 2020	Aksep	10.000.000.000
PT Cakrawala Inti						
Sejahtera	Pebruari 2019	9.633.783.279	15	Pebruari 2020	Aksep	1.583.783.279
<b>Jumlah</b>						<b>53.083.783.279</b>

Fasilitas di atas dijamin dengan:

- (a) Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 47.200 m<sup>2</sup> dengan SHGB No.16 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- (b) Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 89.312 m<sup>2</sup> dengan SHGB No.446 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- (c) Tanah PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak dengan SHGB No. 2382 dan No. 2406 yang terletak di Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang.

Pinjaman PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak, telah dilunasi seluruhnya pada bulan Pebruari 2020.

Pada tanggal 13 Maret 2020, PT Griya Cipta Berdikari, Entitas Anak, BCI menandatangani addendum perjanjian pemberian fasilitas perbankan dimana kedua belah pihak setuju untuk mengubah jenis fasilitas dari fasilitas Aksep menjadi pinjaman angsuran berjangka. Pinjaman tersebut sebesar Rp 22.500.000.000 dengan jangka waktu 5 tahun (termasuk *grace period* 1 tahun) yang berlaku mulai tanggal 26 Maret 2020 sampai dengan 26 Maret 2025. Pinjaman tersebut dikenai bunga sebesar 15% per tahun.

Pada tanggal 13 Maret 2020, PT Raffles Niaga Kencana, Entitas Anak, dan BCI menandatangani addendum perjanjian pemberian fasilitas perbankan dimana kedua belah pihak setuju untuk mengubah jenis fasilitas dari fasilitas Aksep menjadi pinjaman angsuran berjangka. Pinjaman tersebut sebesar Rp 19.000.000.000 dengan jangka waktu 4 tahun (termasuk *grace period* 1 tahun) yang berlaku mulai tanggal 26 Maret 2020 sampai dengan 26 Maret 2024. Pinjaman tersebut dikenai bunga sebesar 15% per tahun.

Pinjaman Entitas Anak dari BCI, mencakup persyaratan yang membatasi hak beberapa Entitas Anak (*negative covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan pemberitahuan tertulis dari BCI.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**10. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Kelompok Usaha memberikan imbalan kerja untuk karyawan tetapnya sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Imbalan kerja tersebut tidak didanai.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebesar Rp 439.333.275 dan Rp 746.547.400.

Pendapatan imbalan pasca kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dan Rp 177.848.592 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Kerugian aktuarial yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2020 dan Rp 25.357.240 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019.

Perhitungan imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2019 diatas dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya pada tanggal 24 Februari 2020. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Tingkat bunga diskonto	7,8% per tahun
Tingkat kenaikan upah	10% per tahun
Tingkat mortalita	Indonesia - III (2011)
Tingkat cacat	0,02%
Tingkat pengunduran diri	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun
Usia pensiun normal	55 tahun

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**11. MODAL SAHAM**

	30 September 2020		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh (Rp)
<b>Pemegang saham</b>			
PT Surya Buana Makmur	1.514.019.800	15,04	151.401.980.000
Glenwood Corporation	1.410.890.715	14,01	141.089.071.500
Masyarakat	7.144.735.235	70,95	714.473.523.500
<b>Jumlah</b>	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>
	31 Desember 2019		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh (Rp)
<b>Pemegang saham</b>			
PT Surya Buana Makmur	1.514.019.800	15,04	151.401.980.000
Nomura Bank (Switzerland)	895.094.197	8,89	89.509.419.700
Masyarakat	7.660.531.753	76,07	766.053.175.300
<b>Jumlah</b>	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>

**12. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO**

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019 adalah sebagai berikut:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	24.000.000.000
Biaya emisi saham	<u>(12.900.000.000)</u>
<b>Bersih</b>	11.100.000.000
Selisih lebih hasil konversi Waran Seri I (Catatan 1c)	357.874.500
Lain - lain	<u>3.199.151.660</u>
<b>Jumlah</b>	<u>14.657.026.160</u>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**13. CADANGAN UMUM**

Berdasarkan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, perusahaan di Indonesia diharuskan untuk membentuk cadangan umum sekurang-kurangnya sebesar 20% dari jumlah modal yang ditempatkan dan disetor penuh. Undang-Undang tersebut tidak mengatur jangka waktu untuk pembentukan cadangan umum tersebut.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam akta No. 66 tanggal 13 Agustus 2020 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2019 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam akta No. 59 tanggal 24 Juni 2019 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2018 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, saldo cadangan umum sebesar Rp 3.000.000.000 dan Rp 2.500.000.000.

**14. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
PT Raffles Griya Perkasa	8.048.117.023	7.940.072.735
PT Raffles Niaga Kencana	530.717.258	858.609.637
PT Bumi Tara Sinergi	3.093.945	3.094.926
PT Raffles Graha Persada	109.422	109.437
<b>J u m l a h</b>	<u>8.582.037.648</u>	<u>8.801.886.735</u>

**15. PENJUALAN**

Penjualan seluruhnya berasal dari penjualan tanah kepada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 8.918.828.413 dan Rp 15.136.359.600 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019.

Tidak terdapat penjualan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari total penjualan konsolidasian.

**16. BEBAN POKOK PENJUALAN**

Beban pokok penjualan seluruhnya berasal dari tanah masing-masing sebesar Rp 2.628.522.000 dan Rp 6.055.455.900 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2020 dan 2019.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**16. BEBAN POKOK PENJUALAN (Lanjutan)**

Tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total beban pokok penjualan konsolidasian.

**17. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

	30 September	
	2020	2019
Gaji, upah dan tunjangan	1.953.117.420	2.909.159.746
Jasa profesional	450.250.000	817.148.545
Sewa	225.632.660	454.394.960
Penyusutan	154.340.166	231.573.543
Lain-lain	1.834.649.182	1.222.099.068
<b>J u m l a h</b>	<b>4.617.989.428</b>	<b>5.634.375.862</b>

**18. BEBAN KEUANGAN**

	30 September	
	2020	2019
Bunga pinjaman	1.896.959.789	2.895.551.775
Lain-lain	16.930.790	153.872.059
<b>J u m l a h</b>	<b>1.913.890.579</b>	<b>3.049.423.834</b>

**19. PERPAJAKAN****a. Pajak dibayar di muka**

	30 September 2020	31 Desember 2019
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	-	691.923.842
Pajak pertambahan nilai - masukan	400.000	2.587.624
<b>J u m l a h</b>	<b>400.000</b>	<b>694.511.466</b>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**19. PERPAJAKAN (Lanjutan)****b. Utang pajak**

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	4.156.740.697	3.996.512.997
Pasal 21	20.234.000	38.273.078
Pasal 23	192.880	159.091
Pajak pertambahan nilai - keluaran	<u>13.025.509.189</u>	<u>12.384.598.389</u>
<b>J u m l a h</b>	<u><b>17.202.676.766</b></u>	<u><b>16.419.543.555</b></u>

**c. Pajak final**

Pajak penghasilan final merupakan pajak sehubungan dengan penjualan tanah milik Entitas Anak.

	<u>30 September</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pajak penghasilan final		
Entitas Anak	<u>160.227.700</u>	<u>378.410.100</u>

Pada tanggal 31 Maret 2020, Presiden Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia (PerPPU) No. 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 perekonomian nasional dan/atau stabilitas sistem keuangan. PerPPU akan mulai berlaku pada tanggal 31 Maret 2020, sehingga membuat Undang-Undang terkait sebelumnya dinyatakan tidak berlaku. PerPPU mencakup kebijakan tentang kebijakan keuangan Negara, yang meliputi, antara lain, penganggaran dan pembiayaan, kebijakan di bidang keuangan daerah dan kebijakan di bidang perpajakan; dan Kebijakan stabilitas sistem keuangan. Bagian dari kebijakan di bidang perpajakan, antara lain, adalah untuk mengurangi tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan menjadi 20% mulai dari tahun fiskal 2022. Selanjutnya, untuk Perseroan Terbuka yang memenuhi persyaratan tertentu akan memperoleh tarif pajak 3% lebih rendah dari 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan dari 20% mulai dari tahun fiskal 2022.

Pada tanggal 16 Mei 2020, Presiden Republik Indonesia dan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia telah menetapkan PerPPU tersebut menjadi Undang-Undang ("UU") No. 2 Tahun 2020.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari UU ini.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**20. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR**

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) neto konsolidasian kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada periode bersangkutan.

	30 September	
	2020	2019
Laba (rugi) periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(9.578.778.598)	383.289.080
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.069.645.750
<b>Laba (rugi) per saham dasar</b>	<b>(0,95)</b>	<b>0,04</b>

---

**21. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN**

	30 September 2020		31 Desember 2019	
	Nilai tercatat	Nilai wajar*	Nilai tercatat	Nilai wajar*
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan bank	9.298.646.899	9.298.646.899	10.663.273.477	10.663.273.477
Piutang lain-lain - pihak ketiga	22.230.000.000	22.230.000.000	12.251.046.536	12.251.046.536
Aset lancar lainnya	200.220.000	200.220.000	210.282.868	210.282.868
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang bank	51.500.000.000	51.500.000.000	53.083.783.279	53.083.783.279
Biaya masih harus dibayar	133.904.184	133.904.184	1.647.891.677	1.647.891.677

\*) Diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3

---

**22. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Aktivitas Kelompok Usaha mengandung berbagai macam risiko keuangan yaitu risiko kredit dan risiko likuiditas. Direksi menelaah secara informal dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing-masing risiko, dari periode sebelumnya seperti yang diungkapkan di bawah ini:

**i. Manajemen risiko kredit**

Risiko kredit adalah risiko kerugian yang timbul atas saldo instrumen keuangan dalam hal konsumen tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar utang terhadap Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan hanya berurusan dengan pihak yang diakui dan layak kredit, menetapkan kebijakan internal atas verifikasi dan otorisasi kredit, dan secara teratur memonitor kolektibilitas piutang untuk mengurangi risiko tersebut.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**22. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)**

**i. Manajemen risiko kredit (Lanjutan)**

Pada tanggal 30 September 2020 dan 31 Desember 2019, maksimum eksposur Kelompok Usaha untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**ii. Manajemen risiko likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Kelompok Usaha akan mengatasi kesulitan yang berasal dari pemenuhan kewajiban keuangan dikarenakan kekurangan dana.

Tabel berikut menampilkan jatuh tempo dari liabilitas keuangan Kelompok Usaha pada akhir tahun pelaporan berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan.

	<b>30 September 2020</b>		
	<b>Nilai tercatat</b>	<b>Kurang dari satu tahun</b>	<b>Lebih dari satu tahun</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>			
Utang bank	51.500.000.000	13.464.437.368	38.035.562.632
Biaya masih harus dibayar	133.904.184	133.904.184	-
<b>Jumlah</b>	<b>51.633.904.184</b>	<b>13.598.341.552</b>	<b>38.035.562.632</b>
	<b>31 Desember 2019</b>		
	<b>Nilai tercatat</b>	<b>Kurang dari satu tahun</b>	<b>Lebih dari satu tahun</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>			
Utang bank	53.083.783.279	53.083.783.279	-
Biaya masih harus dibayar	1.647.891.677	1.647.891.677	-
<b>Jumlah</b>	<b>54.731.674.956</b>	<b>54.731.674.956</b>	<b>-</b>

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

### 23. MANAJEMEN PERMODALAN

Tujuan utama manajemen permodalan Kelompok Usaha adalah untuk memastikan pemeliharaan tingkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian berdasarkan strategi dan kondisi keuangan Kelompok Usaha, serta kondisi ekonomi global dan domestik. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, pengembalian modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru.

Selanjutnya, Kelompok Usaha memiliki kebijakan kas manajemen untuk mengelola modal. Kelompok Usaha menerapkan manajemen keuangan terpusat untuk menjaga fleksibilitas pembiayaan dan mengurangi risiko likuiditas. Kelompok Usaha juga berusaha untuk mempertahankan kebutuhan modal kerja yang memadai.

Kelompok Usaha memonitor permodalan menggunakan *gearing ratio*, yang merupakan pinjaman neto dibagi dengan jumlah ekuitas. Kebijakan Kelompok Usaha adalah mempertahankan *gearing ratio* yang sehat. Pinjaman neto meliputi utang bank, dikurangi dengan kas dan bank. Manajemen permodalan Kelompok Usaha tidak berubah dari periode sebelumnya.

	<u>30 September 2020</u>	<u>31 Desember 2019</u>
Utang bank	51.500.000.000	53.083.783.279
Dikurangi : Kas dan bank	<u>9.298.646.899</u>	<u>10.663.273.477</u>
Pinjaman neto	42.201.353.101	42.420.509.802
Jumlah Ekuitas	<u>1.044.261.952.869</u>	<u>1.054.060.580.554</u>
<b><i>Gearing ratio</i></b>	<u>4,04%</u>	<u>4,02%</u>

---

### 24. SEGMENT OPERASI

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha real estat dengan produk utama yang dihasilkan berupa tanah, ruko dan kios serta lain-lain.

Kelompok Usaha dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha real estat dengan produk utama yang dihasilkan berupa tanah, ruko dan kios serta lain-lain.

#### Tanah

Merupakan produk tanah untuk dikembangkan dengan peruntukan perniagaan, perumahan dan apartemen.

#### Ruko dan kios

Merupakan produk ruko dan kios yang telah siap jual dan lahan untuk tujuan perniagaan.

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

	30 September 2020			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
<b>Pendapatan segmen</b>				
Pendapatan segmen	8.918.828.413		-	8.918.828.413
Hasil segmen	2.628.522.000	-	-	2.628.522.000
<b>Laba bruto</b>	6.290.306.413	-	-	6.290.306.413
Beban pajak penghasilan	2.905.101.991	(10.156.035.167)	(2.214.785.812)	(9.465.718.988)
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	-	-	-	-
<b>Laba (rugi) periode berjalan</b>	2.905.101.991	(10.156.035.167)	(2.214.785.812)	(9.465.718.988)
<b>Penghasilan komprehensif lain</b>	-	-	-	-
<b>Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan</b>	2.905.101.991	(10.156.035.167)	(2.214.785.812)	(9.465.718.988)
<b>Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				
Pemilik entitas induk	2.797.057.677	(10.161.051.471)	(2.214.784.804)	(9.578.778.598)
Kepentingan non-pengendali	108.044.314	5.016.304	(1.008)	113.059.610
<b>Jumlah</b>	2.905.101.991	(10.156.035.167)	(2.214.785.812)	(9.465.718.988)
<b>Aset segmen</b>				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	413.776.650.076	250.708.000.000	-	664.484.650.076
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	438.163.638.206	306.822.307	10.582.756.505	449.053.217.018
<b>Jumlah aset</b>	851.940.288.282	251.014.822.307	10.582.756.505	1.113.537.867.094
<b>Liabilitas segmen</b>				
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan	55.732.783.070	12.066.049.002	1.477.082.153	69.275.914.225

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**24. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

	31 Desember 2019			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
<b>Pendapatan segmen</b>				
Pendapatan segmen	22.636.357.600	-	-	22.636.357.600
Hasil segmen	9.190.407.400	-	-	9.190.407.400
<b>Laba bruto</b>	<b>13.445.950.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.445.950.200</b>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	11.999.892.192	(4.583.467.922)	(6.354.260.085)	1.062.164.185
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
<b>Laba (rugi) tahun berjalan</b>	<b>11.999.892.192</b>	<b>(4.583.467.922)</b>	<b>(6.354.260.085)</b>	<b>1.062.164.185</b>
<b>Penghasilan komprehensif lain</b>	<b>-</b>	<b>(10.315.397)</b>	<b>(15.041.843)</b>	<b>(25.357.240)</b>
<b>Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan</b>	<b>11.999.892.192</b>	<b>(4.593.783.319)</b>	<b>(6.369.301.928)</b>	<b>1.036.806.945</b>
<b>Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:</b>				
Pemilik entitas induk	11.567.477.093	(4.579.093.095)	(6.369.300.925)	619.083.073
Kepentingan non-pengendali	432.415.099	(14.690.224)	(1.003)	417.723.872
<b>J u m l a h</b>	<b>11.999.892.192</b>	<b>(4.593.783.319)</b>	<b>(6.369.301.928)</b>	<b>1.036.806.945</b>
<b>Aset segmen</b>				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	415.787.845.267	272.053.096.566	-	687.840.941.833
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	422.216.797.884	6.816.522.021	9.084.084.727	438.117.404.632
<b>Jumlah aset</b>	<b>838.004.643.151</b>	<b>278.869.618.587</b>	<b>9.084.084.727</b>	<b>1.125.958.346.465</b>
<b>Liabilitas segmen</b>				
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan	48.943.844.533	20.961.332.804	1.992.588.574	71.897.765.911

**PT AGUNG SEMESTA SEJAHTERA Tbk (d/h PT SITARA PROPERTINDO Tbk) DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2019 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2020 DAN 2019  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**25. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS**

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	30 September	
	2020	2019
Kapitalisasi bunga atas tanah untuk dikembangkan	1.755.516.667	3.210.500.000

---

**26. PERISTIWA PENTING**

COVID-19 menimbulkan ancaman kesehatan masyarakat yang serius. Ini telah mengganggu pergerakan orang dan barang di seluruh dunia, dan berbagai pemerintahan melakukan pembatasan pada individu dan bisnis dalam skala global. Dengan wabah yang sedang terjadi di seluruh dunia, Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) Republik Indonesia telah mengeluarkan Keputusan tentang penentuan status wabah darurat bencana spesifik dari COVID-19 di Indonesia, yang berlaku sejak tanggal 28 Januari 2020.

Kelompok Usaha menyadari akan tantangan yang timbul dari kejadian ini dan dampak potensial untuk sektor bisnis Kelompok Usaha. Kelompok Usaha akan meninjau situasi secara berkelanjutan, bekerja sama dengan pihak yang berwenang untuk mendukung mereka dalam menahan penyebaran COVID-19 dan berusaha untuk meminimalkan dampak terhadap bisnis Kelompok Usaha. Efek COVID-19 di masa mendatang terhadap Indonesia dan Kelompok Usaha masih belum dapat ditentukan sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian.