



**PT SITARA PROPERTINDO Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018**

D A N

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN



**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018**

D A F T A R I S I

Pernyataan Direksi

	Ekshibit
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

Laporan Auditor Independen

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2018 DAN 2017
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 : Martin Sandjaya, SE., Ak., CA.
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410
Alamat domisili
sesuai KTP : Kp. Melayu Timur No. 23 RT 001/005
Teluknaga, Tangerang
Nomor Telepon : 021-5363076
Jabatan : Direktur Independen

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, 28 Maret 2019



Dedi Djajasastra
Direktur Utama

Martin Sandjaya, SE., Ak., CA.
Direktur Independen

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
A S E T			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	10.030.548.554	122.073.513.604
Piutang usaha - Pihak ketiga	5	-	7.886.416.320
Piutang lain-lain - Pihak ketiga		12.922.181.836	3.773.744.733
Persediaan real estat	6,10	11.178.866.423	11.963.913.401
Pajak dibayar di muka	21	1.172.523.746	1.155.974.006
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	7,10	<u>18.048.631.400</u>	<u>25.799.577.400</u>
Total Aset Lancar		<u>53.352.751.959</u>	<u>172.653.139.464</u>
ASET TIDAK LANCAR			
<i>Goodwill</i>		4.002.156.147	6.325.288.567
Rekening dibatasi penggunaannya		771.170	1.253.897
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	7,10	662.503.323.689	652.496.987.945
Uang muka	8	401.643.341.446	401.893.341.446
Aset tetap - Neto	9	<u>776.881.431</u>	<u>1.238.868.506</u>
Total Aset Tidak Lancar		<u>1.068.926.473.883</u>	<u>1.061.955.740.361</u>
TOTAL ASET		<u><u>1.122.279.225.842</u></u>	<u><u>1.234.608.879.825</u></u>

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	10	53.533.783.279	159.238.361.925
Utang lain-lain - Pihak ketiga		-	6.851.903.881
Utang pajak	21	13.600.868.790	11.245.910.578
Beban akrual		1.112.747.685	2.147.664.449
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>68.247.399.754</u>	<u>179.483.840.833</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang muka penjualan	11	464.710.911	579.782.730
Liabilitas imbalan kerja	12	543.341.568	763.178.882
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>1.008.052.479</u>	<u>1.342.961.612</u>
TOTAL LIABILITAS		<u>69.255.452.233</u>	<u>180.826.802.445</u>
EKUITAS			
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	13	1.006.964.575.000	1.006.964.575.000
Tambahan modal disetor - Neto	14	14.657.026.160	14.657.026.160
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	15	2.000.000.000	1.500.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		20.360.206.125	20.357.950.980
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti - Neto		657.803.461	479.044.228
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		<u>1.044.639.610.746</u>	<u>1.043.958.596.368</u>
Kepentingan non-pengendali	16	<u>8.384.162.863</u>	<u>9.823.481.012</u>
TOTAL EKUITAS		<u>1.053.023.773.609</u>	<u>1.053.782.077.380</u>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>1.122.279.225.842</u>	<u>1.234.608.879.825</u>

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

Jakarta, 28 Maret 2019


 Dedi Djajasastra
 Direktur Utama


 Martin Sandjaya
 Direktur Independen

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2 0 1 8	2 0 1 7
PENJUALAN	17	24.645.898.975	51.301.768.863
BEBAN POKOK PENJUALAN	18	8.535.992.978	22.836.605.603
LABA BRUTO		16.109.905.997	28.465.163.260
Beban pemasaran		(149.158.392)	(80.089.845)
Beban umum dan administrasi	19	(8.270.826.426)	(8.398.744.193)
Beban keuangan	20	(11.775.482.076)	(21.769.405.804)
Beban pajak final	21	(534.909.204)	(1.326.079.588)
Pendapatan keuangan		2.083.642.724	4.124.518.292
Pendapatan lainnya - Neto	1	3.488.944.828	261.116.162
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		952.117.451	1.276.478.284
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		-	-
LABA TAHUN BERJALAN		952.117.451	1.276.478.284
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	12	178.101.491	(168.777.373)
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		1.130.218.942	1.107.700.911
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		502.255.145	374.105.597
Kepentingan non-pengendali		449.862.306	902.372.687
TOTAL		952.117.451	1.276.478.284
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		681.014.378	204.399.036
Kepentingan non-pengendali		449.204.564	903.301.875
TOTAL		1.130.218.942	1.107.700.911
LABA PER SAHAM DASAR	22	0,05	0,04

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

Jakarta, 28 Maret 2019


 Dedi Djajasstra
 Direktur Utama


 Martin Sandjaya
 Direktur Independen

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Distribusikan kepada pemilik entitas induk							Kepentingan non-pengendali	Total ekuitas
	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahan modal disetor - Neto	Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		
					Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti - Neto				
Saldo 1 Januari 2017	1.006.602.135.000	14.635.279.760	1.000.000.000	20.483.845.383	648.750.789	1.043.370.010.932	8.895.179.137	1.052.265.190.069	
Setoran modal	13 362.440.000	-	-	-	-	362.440.000	-	362.440.000	
Pelaksanaan waran	14 -	21.746.400	-	-	-	21.746.400	-	21.746.400	
Perubahan ekuitas entitas anak	-	-	-	-	-	-	25.000.000	25.000.000	
Cadangan umum	15 -	-	500.000.000 (500.000.000)	-	-	-	-	
Laba tahun berjalan	-	-	-	374.105.597	-	374.105.597	902.372.687	1.276.478.284	
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	-	-	-	-	(169.706.561)	(169.706.561)	929.188 (168.777.373)	
Saldo 31 Desember 2017	<u>1.006.964.575.000</u>	<u>14.657.026.160</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>20.357.950.980</u>	<u>479.044.228</u>	<u>1.043.958.596.368</u>	<u>9.823.481.012</u>	<u>1.053.782.077.380</u>	

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Distribusikan kepada pemilik entitas induk								
	Catatan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan 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	Total ekuitas
Ditentukan penggunaannya				Belum ditentukan penggunaannya					
Saldo 1 Januari 2018		1.006.964.575.000	14.657.026.160	1.500.000.000	20.357.950.980	479.044.228	1.043.958.596.368	9.823.481.012	1.053.782.077.380
Pelepasan entitas anak	1	-	-	-	-	-	-	(2.357.089.379)	(2.357.089.379)
Akuisisi entitas anak baru	1	-	-	-	-	-	-	468.566.666	468.566.666
Cadangan umum	15	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Laba tahun berjalan		-	-	-	502.255.145	-	502.255.145	449.862.306	952.117.451
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti		-	-	-	-	178.759.233	178.759.233	(657.742)	178.101.491
Saldo 31 Desember 2018		<u>1.006.964.575.000</u>	<u>14.657.026.160</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>20.360.206.125</u>	<u>657.803.461</u>	<u>1.044.639.610.746</u>	<u>8.384.162.863</u>	<u>1.053.023.773.609</u>

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	34.882.316.099	47.403.275.011
Pembayaran untuk:		
Pemasok	(603.867.038)	(665.781.744)
Karyawan dan operasi lainnya	(24.447.405.524)	(7.678.621.021)
Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi	9.831.043.537	39.058.872.246
Pembayaran beban keuangan	(17.230.359.407)	(24.836.028.398)
Penerimaan pendapatan keuangan dan lainnya	2.149.264.642	4.116.119.363
Pembayaran pajak penghasilan	-	(290.352.528)
Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas operasi	<u>(5.250.051.228)</u>	<u>18.048.610.683</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penerimaan hasil divestasi Entitas Anak	495.000.000	-
Penerimaan hasil penjualan aset tetap	50.000.000	30.000.000
Perolehan tanah	(1.502.535.176)	(1.174.376.475)
Akuisisi Entitas Anak baru	(50.900.000)	-
Perolehan aset tetap	(21.000.000)	(9.790.000)
Pembayaran uang muka pembelian tanah	-	(21.220.908.715)
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	<u>(1.029.435.176)</u>	<u>(22.375.075.190)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penambahan utang bank	226.713.783.257	106.605.079.378
Penerimaan setoran modal dari kepentingan non-pengendali	100.000	25.000.000
Pembayaran utang bank	(332.418.361.903)	(97.191.279.870)
Penerimaan setoran modal	-	384.186.400
Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas pendanaan	<u>(105.704.478.646)</u>	<u>9.822.985.908</u>
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	<u>(111.983.965.050)</u>	<u>5.496.521.401</u>
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	122.073.513.604	116.576.992.203
KAS DAN SETARA KAS ENTITAS ANAK YANG DIJUAL	<u>(59.000.000)</u>	<u>-</u>
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	<u>10.030.548.554</u>	<u>122.073.513.604</u>

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M**a. Pendirian Perusahaan**

PT Sitara Propertindo Tbk (“Perusahaan”) didirikan dengan nama PT Garda Jaya Prima berdasarkan akta No. 2 tanggal 1 Juni 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. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No.15 tanggal 11 Juli 2016 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., yang ditunjuk sebagai pengganti Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, di mana para pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal dasar dari Rp 2.400.000.000.000 menjadi Rp 4.000.000.000.000. Akta perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0013033.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 19 Juli 2016.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi perdagangan, pembangunan, real estat, industri, percetakan, agrobisnis, pertambangan, jasa dan angkutan. 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 28 Maret 2019.

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.

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 10.069.645.750 saham.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan akta No. 9 tanggal 5 Juni 2017 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., yang ditunjuk sebagai pengganti Yulia, S.H., susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

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

Direktur utama : Dedi Djajasastra
Direktur independen : Martin Sandjaya

Perusahaan telah menetapkan Martin Sandjaya sebagai Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*).

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan pada tanggal 5 Juni 2017, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 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 tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2 0 1 8	2 0 1 7
Komisaris :	658.092.079	343.284.970
Direktur :	1.663.928.300	1.233.635.095

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha sekitar 6 dan 10 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 (tidak diaudit).

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 SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(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
	31 Desember 2018	31 Desember 2017				
<u>Kepemilikan saham secara langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
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	-
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
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 SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(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
	31 Desember 2018	31 Desember 2017				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
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 SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(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
	31 Desember 2018	31 Desember 2017				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
PT Sahabat Haritas Sejati (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	-	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan	<i>Purwakarta Biz Link</i>	Jakarta	-
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	99,80%	-	Perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan, pertanian, percetakan, pengangkutan darat, perbengkelan	-	Jakarta	-
<u>Beroperasi</u>						
PT Cisdane 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%	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	2016

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

	Jumlah aset	
	31 Desember 2018	31 Desember 2017
<u>Belum beroperasi</u>		
PT Raffles Griya Perkasa	776.729.392.258	792.084.536.671
PT Raffles Niaga Kencana	389.905.284.323	390.596.540.285
PT Raffles Graha Persada	64.456.852.332	95.508.405.154
PT Bumi Tara Sinergi	1.898.472.000	1.898.472.000
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	712.621.564.124	727.852.090.107
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	983.163.342.056	945.507.071.657
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	250.349.533.333	244.714.910.631
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	247.376.953	247.661.574
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	134.232.600	134.232.600
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 Sahabat Haritas Sejati (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	-	11.804.063.050
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	11.851.000.000	-
<u>Beroperasi</u>		
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	16.012.754.820	16.030.114.345
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	33.513.186.279	33.505.633.533
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	32.482.176.760	33.521.727.735
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	186.054.478.053	167.265.254.282

Divestasi Entitas Anak**PT Sahabat Haritas Sejati (SHS)**

Berdasarkan akta No. 21 tanggal 4 Oktober 2018, PT Pratama Kencana Perkasa (PKP), Entitas Anak, menjual 250 saham atas SHS kepada PT Sapta Sakti Mandiri dan PT Hardacitra Tatabangun, pihak ketiga, sebesar Rp 250.000.000.

Selanjutnya, berdasarkan akta No. 24 tanggal 5 Oktober 2018, PKP menjual seluruh sahamnya sebanyak 245 saham kepada PT Hardacitra Tatabangun, pihak ketiga, sebesar Rp 245.000.000.

Rugi atas penjualan saham sebesar Rp 232.735.569.656 disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan lainnya - Neto" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Akuisisi Entitas Anak

PT Mentari Daya Selaras (MDS)

Pada tanggal 20 Desember 2018, PT Pratama Kencana Perkasa (PKP), Entitas Anak, mengakuisisi 50% saham MDS melalui pembelian 255 saham dari PT Pinus Amartha Buana sebesar Rp 25.500.000.

Pada tanggal 27 Desember 2018, PKP mengakuisisi 49,80% saham MDS melalui pembelian 254 saham dari PT Andalas Surya Utama sebesar Rp 25.400.000.

Rincian perhitungan pada saat akuisisi sebagai berikut:

	Nilai buku	Nilai wajar
Aset		
Kas	10.000.000	10.000.000
Tanah untuk dikembangkan	11.841.000.000	250.708.000.000
Total aset	11.851.000.000	250.718.000.000
Liabilitas		
Utang lain-lain	11.800.000.000	11.800.000.000
Aset bersih	51.000.000	238.918.000.000
Nilai wajar aset bersih yang diperoleh		238.449.533.333
Harga perolehan		50.900.000
Keuntungan pembelian diskon		238.398.633.333

Penilaian atas nilai wajar aset real estat MDS pada saat akuisisi telah dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Herly, Ariawan & Rekan, penilai independen.

Keuntungan pembelian diskon disajikan sebagai bagian dari akun "Pendapatan lainnya - Neto" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

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 diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia. Serta Pedoman Penyajian Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017, kecuali untuk penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2018 seperti yang diungkapkan berikutnya.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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.

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

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

- Amandemen PSAK 2, "Laporan Arus Kas - Prakarsa Pengungkapan";
- Amandemen PSAK 13, "Properti Investasi - Pengalihan Properti Investasi";
- PSAK 15 (Penyesuaian), "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";
- Amandemen PSAK 16, "Aset Tetap - Agrikultur: Tanaman Produktif";
- Amandemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan - Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi";
- Amandemen PSAK 53, "Pembayaran Berbasis Saham - Klasifikasi dan Pengukuran Transaksi Pembayaran Berbasis Saham";
- PSAK 67 (Penyesuaian), "Pengungkapan Kepentingan dalam Entitas Lain";
- PSAK 69, "Agrikultur"; dan
- PSAK 111, "Akuntansi Wa'd".

Kelompok Usaha telah menerapkan amandemen PSAK 2, yang mengatur pengungkapan terkait dengan perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan, bank yang timbul dari arus kas maupun non-kas, seperti yang disajikan pada Catatan 28.

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

- ISAK 33, "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka";
- ISAK 34, "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan";
- Amandemen PSAK 15, "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama: Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama";
- Amandemen PSAK 62, "Kontrak Asuransi";
- PSAK 71, "Instrumen Keuangan";
- Amandemen PSAK 71, "Instrumen Keuangan: Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif";
- PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan"; dan
- PSAK 73, "Sewa".

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

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 tiga 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.

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.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

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.

d. 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.

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.

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.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

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.

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. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan kas di bank, serta deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga (3) bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya. Kas di bank yang dibatasi penggunaannya atau digunakan sebagai jaminan disajikan sebagai "Rekening Dibatasi Penggunaannya".

g. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan awal

Kelompok Usaha mengklasifikasikan semua aset keuangannya ke dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi.

Pengukuran selanjutnya

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. 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 dalam laba rugi.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

g. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

1. Aset 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 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 yang 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 SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

h. 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.

i. 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.

j. 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.

k. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi berdasarkan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

l. 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:

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

l. Aset Tetap (Lanjutan)

	Tahun
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4

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.

m. 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.

n. Imbalan Kerja

Kelompok Usaha menentukan liabilitas imbalan kerja sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 ("Undang-undang") tanggal 25 Maret 2003. PSAK 24 mensyaratkan entitas menggunakan metode "*Projected Unit Credit*" untuk menentukan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa kini terkait, dan biaya jasa lalu.

1. Program iuran pasti

Iuran untuk program iuran pasti untuk program pensiun dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun dimana iuran tersebut terkait.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

n. 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 (duabelas) bulan setelah akhir tahun pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka pendek.

Imbalan kerja lain yang tidak diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 (duabelas) 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.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

o. Modal Saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang diterbitkan.

p. 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.

q. Penghasilan Komprehensif Lainnya

Penghasilan komprehensif lainnya terdiri dari item pendapatan dan beban yang tidak diakui dalam laba rugi tahun berjalan sesuai dengan PSAK. Penghasilan komprehensif lain Kelompok Usaha mencerminkan pengukuran kembali laba atas liabilitas imbalan kerja.

r. Pengakuan Penjualan dan Beban

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.

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

r. Pengakuan Penjualan dan Beban (Lanjutan)

Pengakuan Penjualan (Lanjutan)

Penjualan tanah (Lanjutan)

5. Hanya kavling tanah saja yang dijual tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan diatas 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 Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

s. 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.

t. 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.

Pajak penghasilan

Pajak kini

Aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dilakukan saling hapus jika, dan hanya jika, entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus jumlah yang diakui; dan memiliki intensi untuk menyelesaikan dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

u. Laba Per Saham Dasar

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

v. 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.

w. 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.

x. 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 SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(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 2g.

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:

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

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 bersih atas aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 776.881.431 dan Rp 1.238.868.506. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 9.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

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 ketiga 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 usaha. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha yang diakui pada tanggal 31 Desember 2017.

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 ketiga 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 31 Desember 2018 dan 2017.

Imbalan Kerja

Nilai kini kewajiban pensiun 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 kenaikan tingkat gaji di masa depan. Semua perubahan di dalam asumsi-asumsi ini akan berdampak pada nilai kini kewajiban pensiun.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

Imbalan Kerja (Lanjutan)

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 kewajiban pensiun. 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 kewajiban pensiun terkait.

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 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing sebesar Rp 543.341.568 dan Rp 763.178.882. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 12.

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).

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
K a s	2.656.765.557	3.065.145.451
B a n k		
Pihak ketiga		
PT Bank Sinarmas Tbk	3.157.405.522	3.150.032.615
PT Bank Mitraniaga Tbk	1.028.171.910	1.214.314.191
PT Bank Capital Indonesia Tbk	951.835.358	1.153.108.221
PT Bank Mayapada International Tbk	596.020.741	-
PT Bank Victoria International Tbk	402.388.394	268.043.477
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	91.462.113	132.020.257
PT Bank Central Asia Tbk	62.398.432	84.777.207
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	12.184.223	15.226.169
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.069.194	10.616.407
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.798.000	-
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	2.122.609	10.229.609
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.676.501	-
Deposito berjangka		
Pihak ketiga		
PT Bank Mitraniaga Tbk	1.057.250.000	8.970.000.000
PT Bank Victoria International Tbk	-	104.000.000.000
T o t a l	<u>10.030.548.554</u>	<u>122.073.513.604</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	<u>7%</u>	<u>6,0% - 7,5%</u>

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA**a. Berdasarkan jenis transaksi**

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Penjualan		
Tanah	-	7.864.920.000
Ruko dan kios	-	21.496.320
T o t a l	<u>-</u>	<u>7.886.416.320</u>

b. Berdasarkan umur

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Belum jatuh tempo	-	7.864.920.000
Telah jatuh tempo		
Sampai dengan 1 bulan	-	-
1 - 3 bulan	-	-
3 - 6 bulan	-	-
6 - 12 bulan	-	21.496.320
T o t a l	<u>-</u>	<u>7.886.416.320</u>

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha tersebut dapat ditagih sehingga tidak ditetapkan cadangan kerugian penurunan nilai.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Tanah kavling	6.412.455.522	6.412.455.522
Bangunan siap dijual	<u>4.766.410.901</u>	<u>5.551.457.879</u>
T o t a l	<u><u>11.178.866.423</u></u>	<u><u>11.963.913.401</u></u>

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 m² dan PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong dengan luas 1.480 m².

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 (tidak diaudit).

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

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

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 10).

Jumlah persediaan real estat - bangunan siap dijual yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui sebesar 9,75% dan 10,44% dari jumlah persediaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017. Pengikatan tersebut belum diakui sebagai penjualan karena belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

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

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, persediaan telah diasuransikan terhadap risiko gempa bumi, kebakaran dan kerusakan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 50 miliar dan Rp 25 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

<u>Lokasi</u>	<u>Peruntukan</u>	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	418.197.724.946	419.745.335.202
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan pergudangan	250.708.000.000	-
Tangerang	Pertokoan	11.646.230.143	11.646.230.143
Purwakarta	Perumahan, apartemen dan pergudangan	-	<u>246.905.000.000</u>
T o t a l		<u>680.551.955.089</u>	<u>678.296.565.345</u>
Dikurangi: bagian lancar		<u>18.048.631.400</u>	<u>25.799.577.400</u>
Bagian tidak lancar		<u><u>662.503.323.689</u></u>	<u><u>652.496.987.945</u></u>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN (Lanjutan)

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

Lokasi	31 Desember 2018 (m ²)			31 Desember 2017 (m ²)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bogor	706.785	58.404	765.189	720.785	58.404	779.189
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	-	-
Tangerang	15.330	-	15.330	15.330	-	15.330
Purwakarta	-	-	-	676.339	-	676.339
T o t a l	722.115	1.154.006	1.876.121	1.412.454	58.404	1.470.858
Dikurangi:						
bagian lancar	32.600	-	32.600	46.600	-	46.600
Bagian						
tidak lancar	689.515	1.154.006	1.843.521	1.365.854	58.404	1.424.258

Beban keuangan yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 4.700.800.568 dan Rp 3.808.437.507 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

8,09% dan 10,3% dari tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 (Catatan 10).

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017.

8. UANG MUKA

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Pembelian tanah untuk dikembangkan	401.622.210.638	401.622.210.638
Lainnya	21.130.808	271.130.808
T o t a l	<u>401.643.341.446</u>	<u>401.893.341.446</u>

Uang muka pembelian tanah untuk dikembangkan merupakan uang muka untuk pembelian tanah yang berlokasi di daerah Bogor, Jawa Barat, milik PT Griya Cipta Berdikari, Entitas Anak.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP - NETO

	2 0 1 8			Saldo akhir
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya perolehan				
Kendaraan	2.480.000.000	21.000.000	150.000.000	2.351.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	-	594.993.650
T o t a l	<u>3.074.993.650</u>	<u>21.000.000</u>	<u>150.000.000</u>	<u>2.945.993.650</u>
Akumulasi penyusutan				
Kendaraan	1.393.958.334	306.406.250	54.687.500	1.645.677.084
Peralatan kantor	442.166.810	81.268.325	-	523.435.135
T o t a l	<u>1.836.125.144</u>	<u>387.674.575</u>	<u>54.687.500</u>	<u>2.169.112.219</u>
Jumlah tercatat	<u>1.238.868.506</u>			<u>776.881.431</u>
	2 0 1 7			Saldo akhir
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya perolehan				
Kendaraan	2.635.275.200	-	155.275.200	2.480.000.000
Peralatan kantor	585.203.650	9.790.000	-	594.993.650
T o t a l	<u>3.220.478.850</u>	<u>9.790.000</u>	<u>155.275.200</u>	<u>3.074.993.650</u>
Akumulasi penyusutan				
Kendaraan	1.179.387.884	321.322.150	106.751.700	1.393.958.334
Peralatan kantor	336.368.138	105.798.672	-	442.166.810
T o t a l	<u>1.515.756.022</u>	<u>427.120.822</u>	<u>106.751.700</u>	<u>1.836.125.144</u>
Jumlah tercatat	<u>1.704.722.828</u>			<u>1.238.868.506</u>

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 387.674.575 dan Rp 427.120.822 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 (Catatan 19).

Berikut ini adalah perhitungan rugi atas penjualan aset tetap:

	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Hasil penjualan aset tetap	50.000.000	30.000.000
Jumlah tercatat aset tetap yang dijual	<u>95.312.500</u>	<u>48.523.500</u>
Rugi penjualan aset tetap	<u>(45.312.500)</u>	<u>(18.523.500)</u>

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

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 1,5 miliar dan Rp 1,6 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

10. UTANG BANK JANGKA PENDEK

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
PT Bank Capital Indonesia Tbk	53.533.783.279	99.661.927.709
PT Bank Mayapada International Tbk	-	59.576.434.216
T o t a l	<u>53.533.783.279</u>	<u>159.238.361.925</u>

PT Bank Capital Indonesia Tbk (BCI)

Entitas Anak memperoleh fasilitas pinjaman dari BCI sebagai berikut:

	Tanggal pinjaman	Maksimum kredit	Tingkat bunga per tahun (%)	Jangka waktu/ Jatuh tempo	Jenis fasilitas pinjaman	Saldo 31 Desember 2018	Saldo 31 Desember 2017
PT Griya Cipta Berdikari	Juni 2018	25.000.000.000	12	Juni 2019	Aksep	23.000.000.000	25.000.000.000
PT Raffles Niaga Kencana	September 2018	20.000.000.000	15	September 2019	Aksep	19.250.000.000	30.000.000.000
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi	Agustus 2018	10.000.000.000	15	Agustus 2019	Aksep	10.000.000.000	10.000.000.000
PT Cakrawala Inti Sejahtera	Mei 2018	10.000.000.000	15	Pebruari 2019	Aksep 2	1.283.783.279	1.500.000.000
PT Cakrawala Inti Sejahtera	Pebruari 2018	3.161.927.709	15	Pebruari 2019	Aksep 1	-	3.161.927.709
PT Raffles Graha Persada	September 2017	30.000.000.000	15	September 2018	Aksep	-	30.000.000.000
T o t a l						<u>53.533.783.279</u>	<u>99.661.927.709</u>

Fasilitas di atas dijamin dengan:

- (a) Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 47.200 m² 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 m² dengan SHGB No. 446 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- (c) Tanah milik PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak, dengan SHGB No. 2382 dan No. 2406 yang terletak di Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang.

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

Pinjaman PT Raffles Graha Persada, Entitas Anak, telah dilunasi seluruhnya pada bulan Mei 2018.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (BMI)

Pada bulan April 2013 dan telah diperpanjang sampai dengan bulan April 2017, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari BMI sebagai berikut:

- Pinjaman Tetap *On Demand* (PTX-OD) dengan maksimum kredit sebesar Rp 55.000.000.000 dan jangka waktu sampai dengan bulan April 2017;
- Pinjaman Rekening Koran dengan maksimum kredit sebesar Rp 5.000.000.000 dan jangka waktu sampai dengan bulan April 2017.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

10. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (BMI) (Lanjutan)

Seluruh fasilitas pinjaman di atas dikenakan bunga sebesar 14% per tahun.

Fasilitas ini dijamin dengan tanah milik PT Purnama Sentosa dengan SHGB No. 1530, 1531, 1532, 1596 dan 1597 yang terletak di Madegondo, Grogol, Sukoharjo, Jawa Tengah.

Pinjaman Perusahaan dari BMI, mencakup persyaratan yang membatasi hak Perusahaan (*negative covenants*) yang dalam pelaksanaannya membutuhkan pemberitahuan tertulis dari BMI.

Seluruh fasilitas pinjaman diatas telah dilunasi Perusahaan pada bulan Mei 2018.

11. UANG MUKA PENJUALAN

	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Pihak ketiga		
Ruko dan kios	464.710.911	579.782.730
Persentase pembayaran uang muka sebagai berikut:		
	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Ruko dan kios		
50% sampai dengan 99%	-	76.546.364
20% sampai dengan 49%	438.801.821	477.327.276
Dibawah 20%	25.909.090	25.909.090
T o t a l	464.710.911	579.782.730

12. LIABILITAS IMBALAN KERJA

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

Beban imbalan kerja:

	2018	2017
Biaya jasa kini	112.546.339	183.812.145
Beban bunga	55.712.058	31.816.888
Biaya jasa lalu	(209.994.220)	-
Total (pendapatan) beban imbalan kerja	(41.735.823)	215.629.033

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. **LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)**

Liabilitas imbalan kerja:

	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	543.341.568	763.178.882

Mutasi liabilitas imbalan kerja pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2 0 1 8	2 0 1 7
Saldo awal	763.178.882	378.772.476
(Pendapatan) beban imbalan kerja	(41.735.823)	215.629.033
(Keuntungan) kerugian aktuarial	(178.101.491)	168.777.373
Saldo akhir	543.341.568	763.178.882

Penghasilan komprehensif lain:

	2 0 1 8	2 0 1 7
Asumsi keuangan	(117.604.320)	115.682.965
Penyesuaian pengalaman	(60.497.171)	53.094.408
T o t a l	(178.101.491)	168.777.373

Biaya imbalan kerja bersih yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas imbalan kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya masing-masing pada tanggal 6 Pebruari 2019 dan 5 Pebruari 2018. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan pasca kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

	2 0 1 8	2 0 1 7
Tingkat bunga diskonto	: 8,6%	7,3% per tahun
Tingkat kenaikan upah	: 10% per tahun	10% per tahun
Tingkat mortalita	: Indonesia - III (2011)	Indonesia - III (2011)
Tingkat cacat	: 0,02%	0,02%
Tingkat pengunduran diri	: 4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun
Usia pensiun normal	: 55 tahun	55 tahun

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

12. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Analisis sensitivitas dari Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

	Dampak pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	
	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Sensitivitas tingkat diskonto -1%	631.475.370	891.309.223
Sensitivitas tingkat diskonto +1%	468.747.980	657.065.809
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji -1%	469.264.629	658.917.871
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji +1%	629.102.877	886.226.857

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing-masing adalah 20,13 tahun dan 20,50 tahun.

13. MODAL SAHAM

	31 Desember 2018		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh
Pemegang saham			
PT Surya Buana Makmur	2.514.019.800	24,97	251.401.980.000
Nomura Bank (Switzerland)	745.000.000	7,40	74.500.000.000
Masyarakat	6.810.625.950	67,63	681.062.595.000
T o t a l	10.069.645.750	100,00	1.006.964.575.000
	31 Desember 2017		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh
Pemegang saham			
PT Surya Buana Makmur	5.431.019.800	53,93	543.101.980.000
Nomura Bank (Switzerland)	745.000.000	7,40	74.500.000.000
Masyarakat	3.893.625.950	38,67	389.362.595.000
T o t a l	10.069.645.750	100,00	1.006.964.575.000

Berdasarkan akta No. 190 tanggal 22 Desember 2017 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, Dewan Komisaris menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan, sehubungan dengan pelaksanaan waran. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-AH.01.03-0205513 tanggal 27 Desember 2017.

Berdasarkan akta No. 139 tanggal 23 Mei 2017 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., yang ditunjuk sebagai pengganti Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, Dewan Komisaris menyetujui untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan, sehubungan dengan pelaksanaan waran. Akta perubahan ini telah diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam surat No. AHU-AH.01.03-0138936 tanggal 23 Mei 2017.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

14. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

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

15. 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. 10 tanggal 26 Juni 2018 dari Diah Guntari Listianingsih Soemarwoto, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2017 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. 86 tanggal 16 Juni 2017 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., yang ditunjuk sebagai pengganti Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2016 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, saldo cadangan umum masing-masing sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 1.500.000.000.

16. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
PT Raffles Griya Perkasa	7.507.657.645	7.141.627.173
PT Raffles Niaga Kencana	873.299.860	2.678.646.507
PT Bumi Tara Sinergi	3.095.906	3.096.886
PT Raffles Graha Persada	<u>109.452</u>	<u>110.446</u>
Total	<u><u>8.384.162.863</u></u>	<u><u>9.823.481.012</u></u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. PENJUALAN

	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
Tanah	18.772.726.000	46.742.172.402
Ruko dan kios	<u>5.873.172.975</u>	<u>4.559.596.461</u>
T o t a l	<u>24.645.898.975</u>	<u>51.301.768.863</u>

18. BEBAN POKOK PENJUALAN

	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
Tanah	7.750.946.000	20.332.941.800
Ruko dan kios	<u>785.046.978</u>	<u>2.503.663.803</u>
T o t a l	<u>8.535.992.978</u>	<u>22.836.605.603</u>

19. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
Gaji, upah dan tunjangan	4.060.719.713	3.787.586.685
Jasa profesional	1.447.319.943	2.238.939.506
Sewa	665.196.400	467.991.150
Biaya tahunan	451.700.000	451.700.000
Penyusutan (Catatan 9)	387.674.575	427.120.822
Pajak dan denda	358.575.599	259.477.749
Asuransi	291.551.989	14.192.102
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100.000.000)	<u>608.088.207</u>	<u>751.736.179</u>
T o t a l	<u>8.270.826.426</u>	<u>8.398.744.193</u>

20. BEBAN KEUANGAN

	<u>2 0 1 8</u>	<u>2 0 1 7</u>
Bunga pinjaman	11.257.985.727	20.323.099.655
Provisi	147.829.593	672.074.140
Lain-lain	<u>369.666.756</u>	<u>774.232.009</u>
T o t a l	<u>11.775.482.076</u>	<u>21.769.405.804</u>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

21. PERPAJAKAN
a. Pajak dibayar di muka

	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Entitas Anak		
Pajak penghasilan pasal 4(2)	1.151.616.571	1.151.616.571
Pajak pertambahan nilai - masukan	20.907.175	4.357.435
T o t a l	1.172.523.746	1.155.974.006

b. Utang pajak

	31 Desember 2018	31 Desember 2017
Pajak penghasilan		
Pasal 4(2)	3.430.603.507	2.961.281.507
Pasal 21	49.272.334	40.947.082
Pasal 23	36.960	-
Pajak pertambahan nilai - keluaran	10.120.955.989	8.243.681.989
T o t a l	13.600.868.790	11.245.910.578

c. Pajak final

Pajak penghasilan final merupakan pajak sehubungan dengan penjualan tanah, ruko dan kios milik Entitas Anak.

	2 0 1 8	2 0 1 7
Pajak penghasilan final Entitas Anak	534.909.204	1.326.079.588

22. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2 0 1 8	2 0 1 7
Laba tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	502.255.145	374.105.597
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.067.844.400
Laba per saham dasar	0,05	0,04

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

23. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

	31 Desember 2018		31 Desember 2017	
	Nilai tercatat	Nilai wajar*	Nilai tercatat	Nilai wajar*
Aset keuangan				
Kas dan setara kas	10.030.548.554	10.030.548.554	122.073.513.604	122.073.513.604
Piutang usaha - Pihak ketiga	-	-	7.886.416.320	7.886.416.320
Piutang lain-lain - Pihak ketiga	12.922.181.836	12.922.181.836	3.773.744.733	3.773.744.733
Rekening dibatasi penggunaannya	771.170	771.170	1.253.897	1.253.897
Total Aset Keuangan	<u>22.953.501.560</u>	<u>22.953.501.560</u>	<u>133.734.928.554</u>	<u>133.734.928.554</u>
Liabilitas keuangan				
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	53.533.783.279	159.238.361.925	159.238.361.925
Utang lain-lain - Pihak ketiga	-	-	6.851.903.881	6.851.903.881
Beban akrual	1.112.747.685	1.112.747.685	2.147.664.449	2.147.664.449
Total Liabilitas Keuangan	<u>54.646.530.964</u>	<u>54.646.530.964</u>	<u>168.237.930.255</u>	<u>168.237.930.255</u>

*) Diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3

Manajemen Kelompok Usaha menetapkan bahwa nilai tercatat kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, rekening dibatasi penggunaannya, utang bank, utang lain-lain dan beban akrual kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena jatuh tempo jangka pendek dari instrumen keuangan ini.

24. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

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

i. 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.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, maksimum eksposur Kelompok Usaha untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

24. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

ii. 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.

	31 Desember 2018		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	53.533.783.279	-
Beban akrual	1.112.747.685	1.112.747.685	-
T o t a l	54.646.530.964	54.646.530.964	-
	31 Desember 2017		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank jangka pendek	159.238.361.925	159.238.361.925	-
Utang lain-lain - Pihak ketiga	6.851.903.881	6.851.903.881	-
Beban akrual	2.147.664.449	2.147.664.449	-
T o t a l	168.237.930.255	168.237.930.255	-

25. 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 total ekuitas. Kebijakan Kelompok Usaha adalah mempertahankan *gearing ratio* yang sehat. Pinjaman neto meliputi utang bank jangka pendek dan utang lain-lain, dikurangi dengan kas dan setara kas. Manajemen permodalan Kelompok Usaha tidak berubah dari periode sebelumnya.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. MANAJEMEN PERMODALAN (Lanjutan)

	<u>31 Desember 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	159.238.361.925
Utang lain-lain - Pihak ketiga	-	6.851.903.881
Dikurangi: Kas dan setara kas	<u>10.030.548.554</u>	<u>122.073.513.604</u>
Pinjaman neto	43.503.234.725	44.016.752.202
Total Ekuitas	<u>1.053.023.773.609</u>	<u>1.053.782.077.380</u>
Gearing ratio	<u>4,13%</u>	<u>4,18%</u>

26. 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.

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.

	<u>31 Desember 2018</u>			<u>Jumlah segmen</u>
	<u>Tanah</u>	<u>Ruko dan kios</u>	<u>Lain-lain</u>	
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	18.772.726.000	5.873.172.975	-	24.645.898.975
Hasil segmen	<u>7.750.946.000</u>	<u>785.046.978</u>	-	<u>8.535.992.978</u>
Laba bruto	<u>11.021.780.000</u>	<u>5.088.125.997</u>	-	<u>16.109.905.997</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	10.518.369.892	2.238.435.121	(11.804.687.562)	952.117.451
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba tahun berjalan	10.518.369.892	2.238.435.121	(11.804.687.562)	952.117.451
Penghasilan komprehensif lain	-	65.741.699	112.359.792	178.101.491
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>10.518.369.892</u>	<u>2.304.176.820</u>	<u>(11.692.327.770)</u>	<u>1.130.218.942</u>
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	10.152.339.411	2.154.601.321	(11.804.685.587)	502.255.145
Kepentingan non-pengendali	<u>366.030.481</u>	<u>83.833.800</u>	<u>(1.975)</u>	<u>449.862.306</u>
T o t a l	<u>10.518.369.892</u>	<u>2.238.435.121</u>	<u>(11.804.687.562)</u>	<u>952.117.451</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	10.152.339.411	2.221.000.762	(11.692.325.795)	681.014.378
Kepentingan non-pengendali	<u>366.030.481</u>	<u>83.176.058</u>	<u>(1.975)</u>	<u>449.204.564</u>
T o t a l	<u>10.518.369.892</u>	<u>2.304.176.820</u>	<u>(11.692.327.770)</u>	<u>1.130.218.942</u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. **SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

	31 Desember 2018			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	419.677.724.946	272.053.096.566	-	691.730.821.512
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>416.154.658.533</u>	<u>7.410.173.899</u>	<u>6.983.571.898</u>	<u>430.548.404.330</u>
Total aset	<u>835.832.383.479</u>	<u>279.463.270.465</u>	<u>6.983.571.898</u>	<u>1.122.279.225.842</u>
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	464.710.911	-	464.710.911
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>46.631.278.043</u>	<u>20.806.291.452</u>	<u>1.353.171.827</u>	<u>68.790.741.322</u>
Total liabilitas	<u>46.631.278.043</u>	<u>21.271.002.363</u>	<u>1.353.171.827</u>	<u>69.255.452.233</u>
	31 Desember 2017			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	46.742.172.402	4.559.596.461	-	51.301.768.863
Hasil segmen	<u>20.332.941.800</u>	<u>2.503.663.803</u>	-	<u>22.836.605.603</u>
Laba bruto	<u>26.409.230.602</u>	<u>2.055.932.658</u>	-	<u>28.465.163.260</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	25.722.968.282	(5.004.870.602)	(19.441.619.396)	1.276.478.284
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) tahun berjalan	25.722.968.282	(5.004.870.602)	(19.441.619.396)	1.276.478.284
Penghasilan komprehensif lain	-	(92.872.854)	(75.904.519)	(168.777.373)
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>25.722.968.282</u>	<u>(5.097.743.456)</u>	<u>(19.517.523.915)</u>	<u>1.107.700.911</u>
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	24.814.018.594	(4.998.297.306)	(19.441.615.691)	374.105.597
Kepentingan non-pengendali	<u>908.949.688</u>	<u>(6.573.296)</u>	<u>(3.705)</u>	<u>902.372.687</u>
T o t a l	<u>25.722.968.282</u>	<u>(5.004.870.602)</u>	<u>(19.441.619.396)</u>	<u>1.276.478.284</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	24.814.018.594	(5.092.099.348)	(19.517.520.210)	204.399.036
Kepentingan non-pengendali	<u>908.949.688</u>	<u>(5.644.108)</u>	<u>(3.705)</u>	<u>903.301.875</u>
T o t a l	<u>25.722.968.282</u>	<u>(5.097.743.456)</u>	<u>(19.517.523.915)</u>	<u>1.107.700.911</u>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

26. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

	31 Desember 2017			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	421.225.335.202	269.035.143.544	-	690.260.478.746
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>449.321.732.699</u>	<u>20.088.647.269</u>	<u>74.938.021.111</u>	<u>544.348.401.079</u>
Total aset	<u>870.547.067.901</u>	<u>289.123.790.813</u>	<u>74.938.021.111</u>	<u>1.234.608.879.825</u>
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	579.782.730	-	579.782.730
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>46.278.597.182</u>	<u>35.144.062.458</u>	<u>98.824.360.075</u>	<u>180.247.019.715</u>
Total liabilitas	<u>46.278.597.182</u>	<u>35.723.845.188</u>	<u>98.824.360.075</u>	<u>180.826.802.445</u>

27. IKATAN

PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Bank Mitra Niaga Tbk terkait dengan penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan ruko dan kios *City Point*.

Dalam perjanjian kerjasama tersebut di atas antara lain diatur CIS akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan Bank (*buy back guarantee*) apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama Akta Jual Beli belum ditandatangani. Jaminan ini dengan cara bagaimanapun juga tidak dapat ditarik atau dicabut kembali selama AJB terhadap sertifikat hak atas per unit dan APHT belum ditandatangani, serta belum diserahkan dan diterima oleh Bank.

28. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kapitalisasi bunga atas tanah untuk dikembangkan	<u>4.700.800.568</u>	<u>3.808.437.507</u>

Transaksi dari aktivitas pendanaan ditunjukkan dalam rekonsiliasi liabilitas dari transaksi pendanaan di bawah ini.

	1 Januari 2018	Arus kas masuk	Arus kas keluar	Perubahan non-kas	31 Desember 2018
Utang bank jangka pendek	<u>159.238.361.925</u>	<u>226.713.783.257</u>	<u>(332.418.361.903)</u>	<u>-</u>	<u>53.533.783.279</u>



Telp : +62-21.5795 7300
Fax : +62-21.5795 7301
www.bdo.co.id

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan
Certified Public Accountants
License No. 622/KM.1/2016

Prudential Tower, 17th Fl
Jalan Jend. Sudirman Kav. 79
Jakarta 12910 - Indonesia

No. : 00468/2.1068/AU.1/03/1042-1/1/III/2019
Hal : Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Desember 2018

Laporan Auditor Independen

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Sitara Propertindo Tbk
J a k a r t a

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Sitara Propertindo Tbk dan Entitas Anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2018, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.


TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & REKAN

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountants), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of Independent member firms.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Sitara Propertindo Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Rudi Sutadi, S.E., Ak., CA., CPA
NIAP AP. 1243

28 Maret 2019

DP/yn

