



**PT SITARA PROPERTINDO Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

**30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017

DAFTAR ISI

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA  
UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 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, 29 Oktober 2018



**Dedi Djajasastra**  
Direktur Utama



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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**PER 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
<b>ASET</b>			
<b>ASET LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	4	12.309.455.386	122.073.513.604
Piutang usaha - Pihak ketiga	5	22.863.545	7.886.416.320
Piutang lain-lain - Pihak ketiga		17.693.704.943	3.773.744.733
Persediaan real estat	6,11	11.178.866.423	11.963.913.401
Pajak dibayar di muka	22	1.168.656.311	1.155.974.006
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	7	18.325.450.900	25.799.577.400
Aset lancar lainnya		1.780.000	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<u>60.700.777.508</u>	<u>172.653.139.464</u>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			
<i>Goodwill</i>		6.325.288.567	6.325.288.567
Rekening dibatasi penggunaannya	8	962.586	1.253.897
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	7,11	657.045.808.911	652.496.987.945
Uang muka	9	401.643.341.446	401.893.341.446
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp2.081.196.812 pada tanggal 30 September 2018 dan Rp1.836.125.144 pada tanggal 31 Desember 2017	10	1.014.796.838	1.238.868.506
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<u>1.066.030.198.348</u>	<u>1.061.955.740.361</u>
<b>JUMLAH ASET</b>		<u><u>1.126.730.975.856</u></u>	<u><u>1.234.608.879.825</u></u>

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**PER 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			
Utang bank	11	55.293.168.735	159.238.361.925
Utang lain-lain - pihak ketiga		2.198.741.143	6.851.903.881
Utang pajak	22	13.496.712.543	11.245.910.578
Biaya masih harus dibayar		167.262.221	2.147.664.449
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<u>71.155.884.642</u>	<u>179.483.840.833</u>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			
Uang muka penjualan	12	464.710.911	579.782.730
Liabilitas imbalan pasca kerja	13	763.178.882	763.178.882
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<u>1.227.889.793</u>	<u>1.342.961.612</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<u>72.383.774.435</u>	<u>180.826.802.445</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 40.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
10.069.645.750 saham	14	1.006.964.575.000	1.006.964.575.000
Tambahan modal disetor - bersih	15	14.657.026.160	14.657.026.160
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti - bersih		479.044.228	479.044.228
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	16	2.000.000.000	1.500.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		20.050.559.268	20.357.950.980
<b>Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		<u>1.044.151.204.656</u>	<u>1.043.958.596.368</u>
Kepentingan non-pengendali	17	10.195.996.765	9.823.481.012
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<u>1.054.347.201.421</u>	<u>1.053.782.077.380</u>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<u>1.126.730.975.856</u>	<u>1.234.608.879.825</u>

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September	
		2018	2017
<b>PENJUALAN</b>	<b>18</b>	23.975.444.475	32.105.811.902
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN</b>	<b>19</b>	8.259.173.478	13.815.878.382
<b>LABA BRUTO</b>		15.716.270.997	18.289.933.520
Beban pemasaran		(124.508.893)	(54.402.345)
Beban umum dan administrasi	<b>20</b>	(5.792.199.351)	(5.742.025.919)
Beban keuangan	<b>21</b>	(11.022.808.892)	(14.703.617.061)
Beban pajak final	<b>22</b>	(452.560.500)	(802.645.298)
Pendapatan keuangan		2.062.014.782	4.166.985.045
Pendapatan (beban) lainnya - bersih		178.915.898	(7.803.282)
<b>LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>		565.124.041	1.146.424.660
<b>BEBAN PAJAK PENGHASILAN</b>			
Kini		-	-
<b>LABA PERIODE BERJALAN</b>		565.124.041	1.146.424.660
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti		-	-
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>		565.124.041	1.146.424.660
<b>LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		192.608.288	532.376.635
Kepentingan non-pengendali		372.515.753	614.048.025
<b>J U M L A H</b>		565.124.041	1.146.424.660
<b>JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>			
Pemilik entitas induk		192.608.288	532.376.635
Kepentingan non-pengendali		372.515.753	614.048.025
<b>J U M L A H</b>		565.124.041	1.146.424.660
<b>LABA PER SAHAM DASAR</b>	<b>23</b>	0,02	0,05

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Distribusikan kepada pemilik entitas induk							
	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahannya modal disetor - bersih	Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti - bersih	Saldo laba		Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Jumlah ekuitas
				Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya			
Saldo 1 Januari 2017	1.006.602.135.000	14.635.279.760	648.750.789	1.000.000.000	20.483.845.383	1.043.370.010.932	8.895.179.137	1.052.265.190.069
Setoran modal	362.440.000	-	-	-	-	362.440.000	-	362.440.000
Pelaksanaan waran	-	21.746.400	-	-	-	21.746.400	-	21.746.400
Penambahan modal Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	25.000.000	25.000.000
Cadangan umum	-	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	532.376.635	532.376.635	614.048.025	1.146.424.660
<b>Saldo per 30 September 2017</b>	<b>1.006.964.575.000</b>	<b>14.657.026.160</b>	<b>648.750.789</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>20.516.222.018</b>	<b>1.044.286.573.967</b>	<b>9.534.227.162</b>	<b>1.053.820.801.129</b>
Saldo 1 Januari 2018	1.006.964.575.000	14.657.026.160	479.044.228	1.500.000.000	20.357.950.980	1.043.958.596.368	9.823.481.012	1.053.782.077.380
Cadangan umum	-	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-
Laba periode berjalan	-	-	-	-	192.608.288	192.608.288	372.515.753	565.124.041
<b>Saldo per 30 September 2018</b>	<b>1.006.964.575.000</b>	<b>14.657.026.160</b>	<b>479.044.228</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>20.050.559.268</b>	<b>1.044.151.204.656</b>	<b>10.195.996.765</b>	<b>1.054.347.201.421</b>

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
**UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR**  
**PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	30 September	
	2018	2017
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan dari pelanggan	33.534.445.241	29.482.539.692
Pembayaran untuk karyawan dan operasi lainnya	(11.454.285.913)	(8.597.023.468)
Kas diperoleh dari aktivitas operasi	22.080.159.328	20.885.516.225
Pembayaran beban keuangan	(15.342.941.910)	(17.393.665.582)
Penerimaan pendapatan keuangan dan lainnya	2.313.127.940	3.345.712.969
Pembayaran pajak penghasilan	-	-
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi</b>	<b>9.050.345.358</b>	<b>6.837.563.612</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Perolehan tanah untuk dikembangkan	(928.250.176)	(1.119.961.727)
Perolehan aset tetap	(21.000.000)	(1.040.000)
Penerimaan hasil penjualan aset tetap	-	30.000.000
Pembayaran uang muka pembelian tanah	-	(9.100.000.000)
<b>Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(949.250.176)</b>	<b>(10.191.001.727)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penerimaan (pembayaran) utang bank - bersih	(103.945.193.190)	10.767.675.508
Kenaikan piutang lain-lain	(13.919.960.210)	(9.475.000.000)
Penerimaan dari peningkatan modal Entitas Anak	-	25.000.000
Penerimaan setoran modal	-	384.186.400
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<b>(117.865.153.400)</b>	<b>1.701.861.908</b>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(109.764.058.218)</b>	<b>(1.651.576.207)</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>122.073.513.604</b>	<b>116.576.992.203</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>12.309.455.386</b>	<b>114.925.415.996</b>

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(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 29 Oktober 2018.

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 30 September 2018 dan 31 Desember 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  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(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 tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

Komisaris Utama	:	Bihar Abdi Solonggahon Tobing
Komisaris (merangkap Komisaris Independen)	:	Yuristy Febriany
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 30 September 2018 dan 31 Desember 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 periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan 2017 adalah sebagai berikut:

		<u>30 September 2018</u>	<u>30 September 2017</u>
Komisaris	:	387.340.958	251.885.067
Direktur	:	1.306.035.456	885.042.800

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha sekitar 11 orang pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

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  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

## 1. U M U M (Lanjutan)

## e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	30 September 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 (d/h PT Raffles Hotel)	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  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 1. U M U M (Lanjutan)

## e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	30 September 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 Sahabat Haritas Sejati (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan	<i>Purwakarta Biz Link</i>	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 SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 1. U M U M (Lanjutan)

## e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	30 September 2018	31 Desember 2017				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinerigi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
<u>Beroperasi</u>						
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan umum, pertambangan, perindustrian, pertanian, percetakan dan jasa	<i>Les Belles Maisons</i>	Jakarta	2006
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,90%	99,90%	Perdagangan, pembangunan, perindustrian, pertanian, percetakan, perbengkelan, transportasi darat dan jasa	<i>Premier Village</i>	Jakarta	2012
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	99,00%	99,00%	Perdagangan umum, pembangunan, industri, pertanian, transportasi darat, perbengkelan, desain, pertambangan, jasa dan percetakan	<i>City Point</i>	Tangerang Selatan	2012
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	99,00%	99,00%	Perdagangan umum, pembangunan, industri, pertanian, transportasi darat, perbengkelan, desain, jasa dan percetakan	<i>Montana Serpong</i>	Jakarta	2015

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

	Jumlah aset	
	30 September 2018	31 Desember 2017
<b><u>Belum beroperasi</u></b>		
PT Raffles Griya Perkasa	776.220.652.497	792.084.536.671
PT Raffles Niaga Kencana	384.542.296.624	390.596.540.285
PT Raffles Graha Persada	64.456.398.084	95.508.405.154
PT Bumi Tara Sinergi	1.898.472.000	1.898.472.000
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	712.330.444.474	727.852.090.107
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	989.138.256.033	945.507.071.657
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	247.714.910.631	244.714.910.631
PT Sahabat Haritas Sejati (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	11.804.063.050	11.804.063.050
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	247.448.252	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
<b><u>Beroperasi</u></b>		
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	16.032.907.981	16.030.114.345
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	33.511.292.191	33.505.633.533
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	33.860.415.306	33.521.727.735
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	187.665.124.775	167.265.254.282

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Prinsip kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah seperti dijabarkan di bawah ini.

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian tersebut konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha periode-periode sebelumnya.

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), 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 dan setara kas yang diklasifikasikan menjadi aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Arus kas dari aktivitas operasi disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah, yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Penyusunan laporan keuangan berdasarkan PSAK mensyaratkan penggunaan estimasi akuntansi kritikal tertentu. Penyusunan laporan keuangan juga mensyaratkan manajemen Perusahaan untuk menggunakan pertimbangan dalam menerapkan kebijakan akuntansi Perusahaan. Hal-hal di mana pertimbangan dan estimasi yang signifikan telah dibuat dalam penyusunan laporan keuangan beserta dampaknya diungkapkan dalam Catatan 3.

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Standar baru, revisi dan interpretasi relevan yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2018 adalah sebagai berikut:

- Amandemen PSAK 16 “Aset Tetap”;
- Amandemen PSAK 2 “Laporan Arus Kas tentang Prakarsa Pengungkapan”;
- Amandemen PSAK 46 “Pajak Penghasilan tentang Pengakuan Aset Pajak Tangguhan untuk Rugi yang Belum Direalisasi”;
- PSAK 69 “Agrikultur”;
- ISAK 32 “Definisi dan Hierarki Standar Akuntansi Keuangan”.

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

- Amandemen PSAK 62 “Kontrak Asuransi”;
- PSAK 71 “Instrumen Keuangan”;
- PSAK 72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan”;
- PSAK 73 “Sewa”.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Induk Perusahaan dan seluruh entitas anak. 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

### c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

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

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

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Kepentingan non-pengendali (KNP) mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill* (Lanjutan)

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

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

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

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

e. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pengujian penurunan nilai *goodwill* dan aset tak berwujud lainnya dengan menggunakan masa manfaat ekonomi tidak terbatas dilakukan setiap tahun pada akhir periode pelaporan keuangan. Aset non-keuangan lain dikenakan uji penurunan nilai ketika telah terjadi atau ada perubahan dalam keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak terpulihkan. Apabila nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan (yaitu mana yang lebih tinggi antara nilai pakai dan nilai wajar dikurangi biaya pelepasan), maka aset tersebut diturunkan nilainya.

Apabila tidak mungkin untuk mengestimasi nilai terpulihkan dari aset, maka uji penurunan nilai dilakukan pada kelompok terkecil aset dimana aset tersebut merupakan bagian dari kelompok tersebut yang arus kasnya dapat diidentifikasi secara terpisah; yakni unit penghasil kas. *Goodwill* dialokasikan pada pengakuan awal pada masing-masing unit penghasil kas Kelompok Usaha yang diharapkan menghasilkan manfaat dari kombinasi bisnis yang menghasilkan *goodwill* tersebut.

Beban penurunan nilai termasuk dalam laba rugi, kecuali jika beban tersebut membalikkan keuntungan yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain. Kerugian penurunan nilai yang diakui untuk *goodwill* tidak dapat dibalik.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. 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.

g. 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".

h. 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

### h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

#### 1. Aset Keuangan (Lanjutan)

##### 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.

##### 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 Perusahaan dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

#### 3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai netonya dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan terdapat niat untuk menyelesaikannya secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

h. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

4. Instrumen Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

i. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya.

a. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:

1. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
2. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
3. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

b. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

1. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Kelompok Usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
2. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Kelompok Usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
3. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
4. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
5. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
6. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a).
7. Orang yang diidentifikasi dalam huruf a) 1) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

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.

j. 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

j. Persediaan Real Estat (Lanjutan)

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.

k. 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.

l. Biaya Dibayar di Muka

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

m. Aset Tetap

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

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

	Tahun
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya. Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah hanya apabila kemungkinan besar manfaat ekonomik sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Kelompok Usaha dan biaya perolehannya dapat diukur secara andal. Jumlah tercatat komponen yang diganti, dihapusbukukan. Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dijual, biaya perolehan dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi dikreditkan atau dibebankan pada kegiatan usaha periode berjalan.

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

### n. Modal Saham

Biaya tambahan yang secara langsung dapat diatribusikan kepada penerbitan saham biasa atau opsi disajikan pada ekuitas sebagai pengurang penerimaan, setelah dikurangi pajak.

Ketika entitas Kelompok Usaha membeli modal saham ekuitas entitas (saham treasury), imbalan yang dibayar, termasuk biaya tambahan yang secara langsung dapat diatribusikan (dikurangi pajak penghasilan) dikurangkan dari ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik ekuitas entitas sampai saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Ketika saham biasa tersebut selanjutnya diterbitkan kembali, imbalan yang diterima, dikurangi biaya tambahan transaksi yang terkait dan dampak pajak penghasilan yang terkait dimasukkan pada ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

### o. 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 periode dimana iuran tersebut terkait.

#### 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

o. Liabilitas Imbalan Kerja Karyawan (Lanjutan)

2. Program imbalan pasti (Lanjutan)

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.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

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;

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

Penjualan tanah (Lanjutan)

4. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan kavling tanah atau kewajiban untuk membangun fasilitas-fasilitas pokok yang dijanjikan oleh atau yang menjadi kewajiban penjual, sesuai dengan pengikatan jual-beli atau ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
5. Hanya kavling tanah saja yang dijual tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan 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 sesuai dengan masa manfaatnya pada periode yang bersangkutan (*accrual basis*). Termasuk didalam beban adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

q. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung terhadap akuisisi, konstruksi atau produksi suatu aset yang membutuhkan periode waktu yang substansial untuk mempersiapkan aset tersebut bagi tujuan penggunaan maupun penjualan, dikapitalisasi sebagai bagian biaya aset tersebut. Semua biaya pinjaman dibebankan di dalam tahun terjadinya. Biaya pinjaman terdiri dari bunga dan biaya lainnya yang terjadi di entitas dalam kaitannya dengan pinjaman dana.

r. Perpajakan

Pajak final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Selisih antara jumlah pajak final yang terutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak. Perbedaan nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

r. Perpajakan (Lanjutan)

Pajak penghasilan

Pajak kini

Beban pajak penghasilan kini dihitung dengan dasar hukum pajak yang berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan. Aset atau liabilitas pajak penghasilan kini terdiri dari kewajiban kepada atau klaim dari otoritas pajak yang berhubungan dengan periode pelaporan kini atau sebelumnya, yang belum di bayar pada akhir periode tanggal pelaporan. Pajak penghasilan diperhitungkan berdasarkan tarif pajak dan hukum pajak yang berlaku pada tahun fiskal terkait, berdasarkan laba kena pajak untuk periode tersebut. Seluruh perubahan pada aset atau liabilitas pajak kini diakui sebagai komponen biaya pajak penghasilan dalam laporan laba rugi.

s. Laba Per Saham Dasar

Laba atau rugi per saham dasar dihitung dengan membagi laba atau rugi yang dapat diatribusikan kepada pemegang saham biasa entitas induk, dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar, dalam suatu periode.

t. Pelaporan Segmen

Suatu segmen adalah suatu unsur yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang beroperasi baik di dalam menghasilkan produk dan jasa tertentu (segmen bisnis), atau di dalam menghasilkan produk dan jasa di antara lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang merupakan subjek manfaat dan risiko yang berbeda dari segmen-segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

Pendapatan, beban, hasil aset dan liabilitas segmen termasuk *item-item* yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha, dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasian.

Pada tanggal 1 Januari 2017, Kelompok Usaha menerapkan penyesuaian terhadap PSAK di 2016. Penerapan penyesuaian 2016 mewajibkan pengungkapan tambahan ada catatan segmen Kelompok Usaha terkait dengan pertimbangan yang dibuat oleh manajemen dalam pengaplikasian kriteria penggabungan. Termasuk di dalamnya adalah penjelasan singkat atas segmen operasi yang digabungkan dan indikator ekonomi yang dinilai dalam penentuan apakah segmen operasi memiliki karakteristik ekonomi serupa. Selain dari itu, penerapan dari penyesuaian ini tidak memiliki dampak untuk tahun berjalan atau tahun sebelumnya dan tidak akan berpengaruh di periode yang akan datang.

u. Provisi

Kelompok Usaha mengakui provisi untuk liabilitas dari waktu atau jumlah tidak pasti termasuk sewa, klaim garansi, penyewaan yang disia-siakan, atau perkara hukum. Provisi diukur pada estimasi pengeluaran yang disyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pada tanggal pelaporan, didiskontokan pada tarif sebelum pajak yang mencerminkan penilaian *market* saat ini atas nilai uang dan risiko tertentu terhadap liabilitas. Dalam hal penyewaan yang disia-siakan, provisi memperhitungkan potensi bahwa properti mungkin disewakan untuk beberapa atau seluruh sisa masa sewa.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

### v. Kontinjensi

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

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

### w. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

---

## 3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Penyajian laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mensyaratkan penggunaan estimasi akuntansi kritis tertentu. Penyajian laporan keuangan tersebut juga mensyaratkan manajemen untuk mempertimbangkan penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Hal-hal di mana pertimbangan dan estimasi signifikan yang dilakukan di dalam menyajikan laporan keuangan konsolidasian beserta dampaknya, dibahas sebagai berikut:

### 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.

#### 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.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha adalah Rupiah ("Rp"), yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi (Lanjutan)

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 2h.

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

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

Penyusutan Aset Tetap

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

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 masing-masing sebesar Rp 1.014.796.838 dan Rp 1.238.868.506. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10.

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 masing-masing pada tanggal 30 September 2018 dan 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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

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.

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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 sebesar Rp 763.178.882. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13.

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).

Kelompok Usaha mencatat aset dan liabilitas keuangan tertentu pada nilai wajar, yang mengharuskan penggunaan estimasi akuntansi. Sementara komponen signifikan atas pengukuran nilai wajar ditentukan menggunakan bukti obyektif yang dapat diverifikasi, jumlah perubahan nilai wajar dapat berbeda bila Kelompok Usaha menggunakan metodologi penilaian yang berbeda.

Perubahan nilai wajar aset dan liabilitas keuangan tersebut dapat mempengaruhi secara langsung laba atau rugi Kelompok Usaha. Kelompok Usaha memiliki instrumen keuangan yang disajikan sebesar jumlah tercatat baik karena jumlah tersebut adalah kurang lebih sebesar nilai wajarnya atau karena nilai wajarnya tidak dapat diukur secara handal.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Kas	3.050.953.521	3.065.145.451
Bank - Rupiah		
Pihak Ketiga		
PT Bank Sinarmas Tbk.	3.155.436.921	3.150.032.615
PT Bank Capital Indonesia Tbk.	1.569.562.657	1.153.108.221
PT Bank Mitraniaga Tbk.	1.153.647.797	1.214.314.191
PT Bank Mayapada International Tbk.	594.627.088	-
PT Bank Victoria International Tbk.	401.052.943	268.043.477
PT Bank Central Asia Tbk.	212.997.253	84.777.207
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk.	91.434.567	132.020.257
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	12.333.615	15.226.169
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	3.387.914	10.616.407
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	2.850.000	-
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.	2.152.609	10.229.609
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	1.768.501	-
Deposito berjangka - Rupiah		
Pihak Ketiga		
PT Bank Mitraniaga Tbk.	2.057.250.000	8.970.000.000
PT Bank Victoria International Tbk.	-	104.000.000.000
<b>J u m l a h</b>	<u>12.309.455.386</u>	<u>122.073.513.604</u>
Tingkat bunga deposito berjangka	<u>7,25%</u>	<u>6,00% - 7,50%</u>

---

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA

a. Berdasarkan jenis transaksi

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Penjualan		
Ruko dan kios	22.863.545	21.496.320
Tanah	-	7.864.920.000
<b>J u m l a h</b>	<u>22.863.545</u>	<u>7.886.416.320</u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA - PIHAK KETIGA (Lanjutan)

b. Berdasarkan umur

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Belum jatuh tempo	-	7.864.920.000
Telah jatuh tempo		
Sampai dengan 1 bulan	1.367.225	-
1 - 3 bulan	-	-
3 - 6 bulan	-	-
6 - 12 bulan	21.496.320	21.496.320
<b>J u m l a h</b>	<u>22.863.545</u>	<u>7.886.416.320</u>

Seluruh piutang usaha kepada pihak ketiga masing-masing pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 adalah dalam mata uang Rupiah.

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

---

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Tanah kavling	6.412.455.522	6.412.455.522
Bangunan siap jual	4.766.410.901	5.551.457.879
<b>J u m l a h</b>	<u>11.178.866.423</u>	<u>11.963.913.401</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 m<sup>2</sup> dan PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong dengan luas 1.480 m<sup>2</sup>.

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

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT (Lanjutan)

Bangunan Siap Dijual

Bangunan siap dijual merupakan ruko dan kios di *City Point* milik CIS, yang berlokasi di Pondok Cabe, dimana sebagian tanah dijadikan sebagai jaminan utang bank milik CIS (Catatan 11).

Jumlah persediaan real estat - bangunan siap dijual yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui sebesar 9,7% dan 10,4% dari jumlah persediaan pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 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.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa belum diperlukan asuransi atas persediaan.

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

Lokasi	Peruntukan	30 September 2018	31 Desember 2017
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	416.820.029.668	419.745.335.202
Purwakarta	Perumahan, apartemen dan pergudangan	246.905.000.000	246.905.000.000
Tangerang	Pertokoan	11.646.230.143	11.646.230.143
<b>J u m l a h</b>		<b>675.371.259.811</b>	<b>678.296.565.345</b>
Dikurangi: bagian lancar		18.325.450.900	25.799.577.400
Bagian tidak lancar		<b>657.045.808.911</b>	<b>652.496.987.945</b>

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

Lokasi	30 September 2018 (m2)			31 Desember 2017 (m2)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bogor	707.285	58.404	765.689	720.785	58.404	779.189
Purwakarta	676.339	-	676.339	676.339	-	676.339
Tangerang	15.330	-	15.330	15.330	-	15.330
<b>J u m l a h</b>	<b>1.398.954</b>	<b>58.404</b>	<b>1.457.358</b>	<b>1.412.454</b>	<b>58.404</b>	<b>1.470.858</b>
Dikurangi: bagian lancar	33.100	-	33.100	46.600	-	46.600
Bagian tidak lancar	<b>1.365.854</b>	<b>58.404</b>	<b>1.424.258</b>	<b>1.365.854</b>	<b>58.404</b>	<b>1.424.258</b>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

Beban keuangan yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 3.620.570.790 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan Rp 3.808.437.507 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

10,4% dan 10,3% dari tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017 (Catatan 11).

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan masing-masing pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

8. REKENING DIBATASI PENGGUNAANNYA

Rekening dibatasi penggunaannya merupakan rekening *escrow* milik PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak, sehubungan dengan fasilitas kredit kepemilikan ruko dan kios. Saldo pada rekening tersebut berasal dari uang muka penjualan kios yang dibatasi penggunaannya sampai dengan proses penjualan tersebut telah selesai dilakukan (Catatan 27).

Saldo rekening *escrow* pada PT Bank Mitraniaga Tbk. adalah sebesar Rp 962.586 dan Rp 1.253.897 masing-masing pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017.

9. UANG MUKA

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
Pembelian tanah untuk dikembangkan	401.622.210.638	401.622.210.638
Lain-lain	21.130.808	271.130.808
<b>J u m l a h</b>	<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.

10. ASET TETAP

	30 September 2018			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	
Biaya perolehan				
Kendaraan	2.480.000.000	21.000.000	-	2.501.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	-	594.993.650
<b>J u m l a h</b>	<u>3.074.993.650</u>	<u>21.000.000</u>	<u>-</u>	<u>3.095.993.650</u>
Akumulasi penyusutan				
Kendaraan	1.393.958.334	232.937.499	-	1.626.895.833
Peralatan kantor	442.166.810	12.134.169	-	454.300.979
<b>J u m l a h</b>	<u>1.836.125.144</u>	<u>245.071.668</u>	<u>-</u>	<u>2.081.196.812</u>
<b>Nilai buku</b>	<u>1.238.868.506</u>			<u>1.014.796.838</u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 10. ASET TETAP (Lanjutan)

	31 Desember 2017			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
<b>J u m l a h</b>	<b>3.220.478.850</b>	<b>9.790.000</b>	<b>155.275.200</b>	<b>3.074.993.650</b>
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
<b>J u m l a h</b>	<b>1.515.756.022</b>	<b>427.120.822</b>	<b>106.751.700</b>	<b>1.836.125.144</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>1.704.722.828</b>			<b>1.238.868.506</b>

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 245.071.668 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan Rp 427.120.822 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

Berikut ini adalah perhitungan rugi atas penjualan aset tetap pada tahun 2017:

Hasil penjualan aset tetap	30.000.000
Nilai tercatat aset tetap yang dijual	48.523.500
<b>Rugi penjualan aset tetap</b>	<b>(18.523.500)</b>

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

Pada tanggal 30 September 2018, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 1,5 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

## 11. UTANG BANK

	30 September 2018	31 Desember 2017
PT Bank Capital Indonesia Tbk.	55.293.168.735	99.661.927.709
PT Bank Mayapada International Tbk.	-	59.576.434.216
<b>J u m l a h</b>	<b>55.293.168.735</b>	<b>159.238.361.925</b>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**11. UTANG BANK (Lanjutan)**

**PT Bank Capital Indonesia Tbk. (BCI)**

Entitas Anak memperoleh fasilitas pinjaman dari BCI sebagai berikut:

Nama entitas	Tanggal pinjaman	Maksimum kredit	Tingkat bunga per tahun (%)	Jangka waktu/ Jatuh tempo	Jenis fasilitas pinjaman	Saldo 30 September 2018	Saldo 31 Desember 2017
PT Raffles Niaga Kencana	September 2018	30.000.000.000	15	September 2019	Aksep	20.000.000.000	30.000.000.000
PT Griya Cipta Berdikari	Juni 2018	25.000.000.000	12	Juni 2019	Aksep	23.200.000.000	25.000.000.000
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	Pebruari 2018	3.161.927.709	15	Pebruari 2019	Aksep 1	443.168.735	3.161.927.709
PT Cakrawala Inti Sejahtera	Pebruari 2018	10.000.000.000	15	Pebruari 2019	Aksep 2	1.650.000.000	1.500.000.000
PT Raffles Graha Persada	September 2017	30.000.000.000	15	September 2018	Aksep	-	30.000.000.000
<b>J u m l a h</b>						<b>55.293.168.735</b>	<b>99.661.927.709</b>

Fasilitas di atas dijamin dengan:

- Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 47.200 m<sup>2</sup> dengan SHGB No.16 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 89.312 m<sup>2</sup> dengan SHGB No.446 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- Tanah 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, dari BCI 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.

Seluruh fasilitas pinjaman diatas 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

12. UANG MUKA PENJUALAN

	30 September 2018	31 Desember 2017
Pihak ketiga		
Ruko dan kios	464.710.911	579.782.730
Persentase pembayaran uang muka sebagai berikut:		
	30 September 2018	31 Desember 2017
50% sampai dengan 99%	76.546.364	76.546.364
20% sampai dengan 49%	362.255.457	477.327.276
Dibawah 20%	25.909.090	25.909.090
<b>J u m l a h</b>	<b>464.710.911</b>	<b>579.782.730</b>

---

13. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

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

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebesar Rp 763.178.882.

Beban imbalan pasca kerja yang diakui sebagai bagian dari beban umum dan administrasi dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar Nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan Rp 215.629.033 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

Kerugian (keuntungan) aktuarial yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar Nihil untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2018 dan Rp 168.777.373 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2017.

Perhitungan imbalan pasca kerja pada tanggal dan 31 Desember 2017 diatas dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya pada tanggal 5 Pebruari 2018. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2017 adalah sebagai berikut:

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. MODAL SAHAM

Rincian pemilikan saham pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017:

Pemegang saham	30 September 2018		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor Penuh (Rp)
PT Surya Buana Makmur	3.654.019.800	36,29	365.401.980.000
PT Capital Life Syariah-Dana Peserta	868.530.000	8,63	86.853.000.000
Nomura Bank (Switzerland)	745.000.000	7,40	74.500.000.000
Masyarakat	4.802.095.950	47,68	480.209.595.000
<b>J u m l a h</b>	<b>10.069.645.750</b>	<b>100,00</b>	<b>1.006.964.575.000</b>

  

Pemegang saham	31 Desember 2017		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor Penuh (Rp)
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
<b>J u m l a h</b>	<b>10.069.645.750</b>	<b>100,00</b>	<b>1.006.964.575.000</b>

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  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

15. TAMBAHAN MODAL DISETOR - BERSIH

Rincian akun ini pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017:

Selisih lebih antara hasil yang diterima dengan nilai nominal dari penawaran umum perdana	24.000.000.000
Biaya emisi saham	<u>(12.900.000.000)</u>
B e r s i h	11.100.000.000
Selisih lebih hasil konversi Waran Seri I (Catatan 1c)	357.874.500
Lain - lain	<u>3.199.151.660</u>
J u m l a h	<u><u>14.657.026.160</u></u>

---

16. 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 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, saldo cadangan umum adalah sebesar Rp 2.000.000.000 dan Rp 1.500.000.000.

---

17. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	<u>30 September 2018</u>	<u>31 Desember 2017</u>
PT Raffles Griya Perkasa	7.483.782.371	7.141.627.173
PT Raffles Niaga Kencana	2.709.008.105	2.678.646.507
PT Bumi Tara Sinergi	3.096.837	3.096.886
PT Raffles Graha Persada	<u>109.452</u>	<u>110.446</u>
J u m l a h	<u><u>10.195.996.765</u></u>	<u><u>9.823.481.012</u></u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

18. PENJUALAN

	30 September	
	2018	2017
Pihak ketiga		
Tanah	18.102.271.500	32.105.811.902
Ruko dan kios	5.873.172.975	-
<b>J u m l a h</b>	<b>23.975.444.475</b>	<b>32.105.811.902</b>

---

19. BEBAN POKOK PENJUALAN

	30 September	
	2018	2017
Tanah	7.474.126.500	13.815.878.382
Ruko dan kios	785.046.978	-
<b>J u m l a h</b>	<b>8.259.173.478</b>	<b>13.815.878.382</b>

---

20. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	30 September	
	2018	2017
Gaji, upah dan tunjangan	3.143.669.092	2.899.516.059
Sewa	534.862.050	463.186.800
Jasa profesional	439.040.943	1.354.722.806
Penyusutan	245.071.668	265.645.063
Lain-lain	1.429.555.598	758.955.191
<b>J u m l a h</b>	<b>5.792.199.351</b>	<b>5.742.025.919</b>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
 30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

21. BEBAN KEUANGAN

	30 September	
	2018	2017
Bunga pinjaman	10.726.333.166	14.494.116.904
Lain-lain	296.475.726	209.500.157
<b>J u m l a h</b>	<b>11.022.808.892</b>	<b>14.703.617.061</b>

---

22. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	30 September 2018	31 Desember 2017
Entitas Anak		
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	1.151.616.571	1.151.616.571
Pajak pertambahan nilai - masukan	17.039.740	4.357.435
<b>J u m l a h</b>	<b>1.168.656.311</b>	<b>1.155.974.006</b>

b. Utang pajak

	30 September 2018	31 Desember 2017
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.413.842.007	2.961.281.507
Pasal 21	28.960.047	40.947.082
Pajak pertambahan nilai - keluaran	10.053.910.489	8.243.681.989
<b>J u m l a h</b>	<b>13.496.712.543</b>	<b>11.245.910.578</b>

c. Pajak final

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

	30 September	
	2018	2017
Pajak penghasilan final Entitas Anak	452.560.500	802.645.298

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. LABA PER SAHAM DASAR

Berikut adalah rekonsiliasi faktor-faktor pembilang dan pembagi yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:

	30 September	
	2018	2017
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	192.608.288	532.376.635
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.066.047.750
Laba per saham dasar	0,02	0,05

24. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan sebagai berikut:

	30 September 2018		31 Desember 2017	
	Nilai tercatat	Nilai wajar*	Nilai tercatat	Nilai wajar*
<b>Aset Keuangan</b>				
Kas dan setara kas	12.309.455.386	12.309.455.386	122.073.513.604	122.073.513.604
Piutang usaha - pihak ketiga	22.863.545	22.863.545	7.886.416.320	7.886.416.320
Piutang lain-lain - pihak ketiga	17.693.704.943	17.693.704.943	3.773.744.733	3.773.744.733
Rekening dibatasi penggunaannya	962.586	962.586	1.253.897	1.253.897
<b>Liabilitas Keuangan</b>				
Utang bank	55.293.168.735	55.293.168.735	159.238.361.925	159.238.361.925
Utang lain-lain - pihak ketiga	2.198.741.143	2.198.741.143	6.851.903.881	6.851.903.881
Biaya masih harus dibayar	167.262.221	167.262.221	2.147.664.449	2.147.664.449

\*) Diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3

Manajemen Kelompok Usaha menetapkan bahwa nilai tercatat (berdasarkan jumlah nosional) aset dan liabilitas keuangan yang meliputi, kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain, rekening dibatasi penggunaannya, utang bank, utang lain-lain dan biaya masih harus dibayar kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena dampak dari diskonto yang tidak signifikan.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

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

i. Manajemen risiko tingkat bunga

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan aset dan liabilitas dimana perubahan tingkat bunga dapat mempengaruhi laba sebelum pajak. Risiko pendapatan bunga terbatas dikarenakan Kelompok Usaha hanya mempertahankan kecukupan saldo kas untuk keperluan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang telah ditentukan di awal. Persetujuan dari Dewan Komisaris dan Direksi harus diperoleh sebelum Kelompok Usaha menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga. Kelompok Usaha memiliki eksposur tingkat suku bunga atas aset dan liabilitas keuangan sebagaimana yang dijabarkan dibawah ini:

	30 September 2018			
	Bunga mengambang	Bunga tetap	Tanpa bunga	Jumlah
<b>Aset keuangan</b>				
Kas dan setara kas	7.201.251.865	2.057.250.000	3.050.953.521	12.309.455.386
Piutang usaha - pihak ketiga	-	-	22.863.545	22.863.545
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-	-	17.693.704.943	17.693.704.943
Rekening dibatasi penggunaannya	962.586	-	-	962.586
<b>Jumlah aset keuangan</b>	<b>7.202.214.451</b>	<b>2.057.250.000</b>	<b>20.767.522.009</b>	<b>30.026.986.460</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Utang bank	-	55.293.168.735	-	55.293.168.735
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	2.198.741.143	2.198.741.143
Biaya masih harus dibayar	-	-	167.262.221	167.262.221
<b>Jumlah liabilitas keuangan</b>	<b>-</b>	<b>55.293.168.735</b>	<b>2.366.003.364</b>	<b>57.659.172.099</b>
<b>Jumlah aset (liabilitas) keuangan - bersih</b>	<b>7.202.214.451</b>	<b>(53.235.918.735)</b>	<b>18.401.518.645</b>	<b>(27.632.185.639)</b>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

25. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

i. Manajemen risiko tingkat bunga (Lanjutan)

	31 Desember 2017			Jumlah
	Bunga mengambang	Bunga tetap	Tanpa bunga	
<b>Aset keuangan</b>				
Kas dan setara kas	6.038.368.153	112.970.000.000	3.065.145.451	122.073.513.604
Piutang usaha - pihak ketiga	-	-	7.886.416.320	7.886.416.320
Piutang lain-lain - pihak ketiga	-	-	3.773.744.733	3.773.744.733
Rekening dibatasi penggunaannya	1.253.897	-	-	1.253.897
<b>Jumlah aset keuangan</b>	<b>6.039.622.050</b>	<b>112.970.000.000</b>	<b>14.725.306.504</b>	<b>133.734.928.554</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>				
Utang bank	-	159.238.361.925	-	159.238.361.925
Utang lain-lain - pihak ketiga	-	-	6.851.903.881	6.851.903.881
Biaya masih harus dibayar	-	-	2.147.664.449	2.147.664.449
<b>Jumlah liabilitas keuangan</b>	<b>-</b>	<b>159.238.361.925</b>	<b>8.999.568.330</b>	<b>168.237.930.255</b>
<b>Jumlah aset (liabilitas) keuangan - bersih</b>	<b>6.039.622.050</b>	<b>(46.268.361.925)</b>	<b>5.725.738.174</b>	<b>(34.503.001.701)</b>

ii. Manajemen risiko kredit

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

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

Pada tanggal 30 September 2018 dan 31 Desember 2017, maksimum eksposur Kelompok Usaha untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

iii. Manajemen risiko likuiditas

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

iii. Manajemen risiko likuiditas (Lanjutan)

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

	30 September 2018		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank	55.293.168.735	55.293.168.735	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	2.198.741.143	2.198.741.143	-
Biaya masih harus dibayar	167.262.221	167.262.221	-
<b>Jumlah</b>	<b>57.659.172.099</b>	<b>57.659.172.099</b>	<b>-</b>
	31 Desember 2017		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank	159.238.361.925	159.238.361.925	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	6.851.903.881	6.851.903.881	-
Biaya masih harus dibayar	2.147.664.449	2.147.664.449	-
<b>Jumlah</b>	<b>168.237.930.255</b>	<b>168.237.930.255</b>	<b>-</b>

iv. Manajemen risiko modal

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  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## 25. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (Lanjutan)

## iv. Manajemen risiko modal (Lanjutan)

	30 September 2018	31 Desember 2017
Utang bank	55.293.168.735	159.238.361.925
Utang lain-lain - pihak ketiga	2.198.741.143	6.851.903.881
Dikurangi : Kas dan setara kas	12.309.455.386	122.073.513.604
Pinjaman neto	45.182.454.492	44.016.752.202
Total Ekuitas	1.054.347.201.421	1.053.782.077.380
<i>Gearing ratio</i>	4,29%	4,18%

## 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.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

	30 September 2018			
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	Jumlah segmen
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	18.102.271.500	5.873.172.975	-	23.975.444.475
Hasil segmen	7.474.126.500	785.046.978	-	8.259.173.478
Laba bruto	10.628.145.000	5.088.125.997	-	15.716.270.997
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	10.249.862.174	59.742.970	(9.744.481.103)	565.124.041
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) periode berjalan	10.249.862.174	59.742.970	(9.744.481.103)	565.124.041
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan	10.249.862.174	59.742.970	(9.744.481.103)	565.124.041
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	9.907.706.977	29.381.372	(9.744.480.061)	192.608.288
Kepentingan non-pengendali	342.155.197	30.361.598	(1.042)	372.515.753
Jumlah	10.249.862.174	59.742.970	(9.744.481.103)	565.124.041

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**  
**30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN**  
**YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017**  
**(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

## 26. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

	30 September 2018 (Lanjutan)			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	418.300.029.668	268.250.096.566	-	686.550.126.234
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	416.157.838.848	11.714.825.105	12.308.185.669	440.180.849.622
<b>Jumlah aset</b>	<b>834.457.868.516</b>	<b>279.964.921.671</b>	<b>12.308.185.669</b>	<b>1.126.730.975.856</b>
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	464.710.911	-	464.710.911
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	48.955.154.623	22.581.250.577	382.658.324	71.919.063.524
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>48.955.154.623</b>	<b>23.045.961.488</b>	<b>382.658.324</b>	<b>72.383.774.435</b>
	31 Desember 2017			
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	Jumlah segmen
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	46.742.172.402	4.559.596.461	-	51.301.768.863
Hasil segmen	20.332.941.800	2.503.663.803	-	22.836.605.603
<b>Laba bruto</b>	<b>26.409.230.602</b>	<b>2.055.932.658</b>	<b>-</b>	<b>28.465.163.260</b>
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	-	-	-	-
<b>Laba (rugi) tahun berjalan</b>	<b>25.722.968.282</b>	<b>(5.004.870.602)</b>	<b>(19.441.619.396)</b>	<b>1.276.478.284</b>
Penghasilan komprehensif lain	-	(92.872.854)	(75.904.519)	(168.777.373)
<b>Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan</b>	<b>25.722.968.282</b>	<b>(5.097.743.456)</b>	<b>(19.517.523.915)</b>	<b>1.107.700.911</b>
Jumlah 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	908.949.688	(5.644.108)	(3.705)	903.301.875
<b>J u m l a h</b>	<b>25.722.968.282</b>	<b>(5.097.743.456)</b>	<b>(19.517.523.915)</b>	<b>1.107.700.911</b>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
30 SEPTEMBER 2018 DAN 31 DESEMBER 2017 SERTA UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN  
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 30 SEPTEMBER 2018 DAN 2017  
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

	31 Desember 2017 (Lanjutan)			
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	Jumlah segmen
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	449.321.732.699	20.088.647.269	74.938.021.111	544.348.401.079
<b>Jumlah aset</b>	<b>870.547.067.901</b>	<b>289.123.790.813</b>	<b>74.938.021.111</b>	<b>1.234.608.879.825</b>
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	579.782.730	-	579.782.730
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	46.278.597.182	35.144.062.458	98.824.360.075	180.247.019.715
<b>Jumlah liabilitas</b>	<b>46.278.597.182</b>	<b>35.723.845.188</b>	<b>98.824.360.075</b>	<b>180.826.802.445</b>

27. IKATAN

PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Bank Mitraniaga Tbk. dan PT Bank CIMB 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 sembilan 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. AKTIVITAS NON-KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	30 September	
	2018	2017
Kapitalisasi bunga atas tanah untuk dikembangkan	3.620.570.790	2.672.187.505