

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019

D A N

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN



**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019**

D A F T A R I S I

Surat Pernyataan Direksi

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

Laporan Auditor Independen

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA
31 DESEMBER 2019 DAN 2018
PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
("KELOMPOK USAHA")**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

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

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 11 Mei 2020



Dedi Djajasastra
Direktur Utama

Theresia Christina Tarigan, SE.
Direktur

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
A S E T			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	10.663.273.477	10.030.548.554
Piutang lain-lain - Pihak ketiga		12.251.046.536	12.922.181.836
Persediaan real estat	5,9	11.178.866.423	11.178.866.423
Pajak dibayar di muka	20	694.511.466	1.172.523.746
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	6,9	8.948.161.000	18.048.631.400
Aset lancar lainnya		<u>210.282.868</u>	<u>-</u>
Total Aset Lancar		<u>43.946.141.770</u>	<u>53.352.751.959</u>
ASET TIDAK LANCAR			
<i>Goodwill</i>		4.002.156.147	4.002.156.147
Rekening dibatasi penggunaannya		-	771.170
Persediaan real estat - Tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	6,9	667.713.914.410	662.503.323.689
Uang muka	7	409.872.210.638	401.643.341.446
Aset tetap - Neto	8	<u>423.923.500</u>	<u>776.881.431</u>
Total Aset Tidak Lancar		<u>1.082.012.204.695</u>	<u>1.068.926.473.883</u>
TOTAL ASET		<u>1.125.958.346.465</u>	<u>1.122.279.225.842</u>

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank jangka pendek	9	53.083.783.279	53.533.783.279
Utang pajak	20	16.419.543.555	13.600.868.790
Biaya masih harus dibayar		1.647.891.677	1.112.747.685
Total Liabilitas Jangka Pendek		<u>71.151.218.511</u>	<u>68.247.399.754</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang muka penjualan	10	-	464.710.911
Liabilitas imbalan kerja	11	746.547.400	543.341.568
Total Liabilitas Jangka Panjang		<u>746.547.400</u>	<u>1.008.052.479</u>
TOTAL LIABILITAS		<u>71.897.765.911</u>	<u>69.255.452.233</u>
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 40.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 10.069.645.750 saham	12	1.006.964.575.000	1.006.964.575.000
Tambahan modal disetor - Neto	13	14.657.026.160	14.657.026.160
Saldo laba			
Ditentukan penggunaannya	14	2.500.000.000	2.000.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		20.504.749.584	20.360.206.125
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti		632.343.075	657.803.461
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		<u>1.045.258.693.819</u>	<u>1.044.639.610.746</u>
Keperentingan non-pengendali	15	<u>8.801.886.735</u>	<u>8.384.162.863</u>
TOTAL EKUITAS		<u>1.054.060.580.554</u>	<u>1.053.023.773.609</u>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		<u>1.125.958.346.465</u>	<u>1.122.279.225.842</u>

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

Jakarta, 11 Mei 2020


 Dedi Djajasastra
 Direktur Utama



 Theresia Christina Br Tarigan
 Direktur

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2 0 1 9	2 0 1 8
PENJUALAN	16	22.636.357.600	24.645.898.975
BEBAN POKOK PENJUALAN	17	9.190.407.400	8.535.992.978
LABA BRUTO		13.445.950.200	16.109.905.997
Beban pemasaran		(9.038.750)	(149.158.392)
Beban umum dan administrasi	18	(8.681.850.569)	(8.270.826.426)
Beban keuangan	19	(3.834.802.125)	(11.775.482.076)
Beban pajak final	20	(605.509.490)	(534.909.204)
Pendapatan keuangan		131.815.044	2.083.642.724
Pendapatan lainnya - Neto		615.599.875	3.488.944.828
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		1.062.164.185	952.117.451
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		-	-
LABA TAHUN BERJALAN		1.062.164.185	952.117.451
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengkukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	11	(25.357.240)	178.101.491
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		1.036.806.945	1.130.218.942
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		644.543.459	502.255.145
Kepentingan non-pengendali		417.620.726	449.862.306
TOTAL		1.062.164.185	952.117.451
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		619.083.073	681.014.378
Kepentingan non-pengendali		417.723.872	449.204.564
TOTAL		1.036.806.945	1.130.218.942
LABA PER SAHAM DASAR	21	0,06	0,05

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

Jakarta, 11 Mei 2020


 Dedi Djajasastra
 Direktur Utama


 Theresia Christina Br Tarigan
 Direktur

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Distribusikan kepada pemilik Entitas Induk

Catatan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor - Neto	Saldo laba		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Total ekuitas
			Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya				
Saldo 1 Januari 2018	1.006.964.575.000	14.657.026.160	1.500.000.000	20.357.950.980	479.044.228	1.043.958.596.368	9.823.481.012	1.053.782.077.380
Pelepasan entitas anak	1	-	-	-	-	-	(2.357.089.379)	(2.357.089.379)
Akuisisi entitas anak baru	1	-	-	-	-	-	468.566.666	468.566.666
Cadangan umum	14	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Laba tahun berjalan	-	-	-	502.255.145	-	502.255.145	449.862.306	952.117.451
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	-	-	-	-	178.759.233	178.759.233	(657.742)	178.101.491
Saldo 31 Desember 2018	<u>1.006.964.575.000</u>	<u>14.657.026.160</u>	<u>2.000.000.000</u>	<u>20.360.206.125</u>	<u>657.803.461</u>	<u>1.044.639.610.746</u>	<u>8.384.162.863</u>	<u>1.053.023.773.609</u>

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Distribusikan kepada pemilik Entitas Induk

	Catatan	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahkan modal disetor - Neto	Saldo laba		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti	Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Total ekuitas
				Ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya				
Saldo 31 Desember 2018		1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.000.000.000	20.360.206.125	657.803.461	1.044.639.610.746	8.384.162.863	1.053.023.773.609
Cadangan umum	14	-	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-	-	-
Laba tahun berjalan		-	-	-	644.543.459	-	644.543.459	417.620.726	1.062.164.185
Penghasilan komprehensif lain: Pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti		-	-	-	-	(25.460.386)	(25.460.386)	103.146	(25.357.240)
Saldo 31 Desember 2019		<u>1.006.964.575.000</u>	<u>14.657.026.160</u>	<u>2.500.000.000</u>	<u>20.504.749.584</u>	<u>632.343.075</u>	<u>1.045.258.693.819</u>	<u>8.801.886.735</u>	<u>1.054.060.580.554</u>

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	24.436.053.619	34.882.316.099
Pembayaran untuk:		
Pemasok	-	(603.867.038)
Karyawan dan operasi lainnya	(6.090.720.429)	(24.447.405.524)
Arus kas diperoleh dari aktivitas operasi	18.345.333.190	9.831.043.537
Pembayaran beban keuangan	(8.114.468.791)	(17.230.359.407)
Penerimaan pendapatan keuangan dan lainnya	<u>131.815.044</u>	<u>2.149.264.642</u>
Arus kas neto diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	<u>10.362.679.443</u>	<u>(5.250.051.228)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Pembayaran uang muka pembelian tanah	(8.250.000.000)	-
Perolehan tanah	(1.020.861.055)	(1.502.535.176)
Penerimaan hasil divestasi Entitas Anak	-	495.000.000
Penerimaan hasil penjualan aset tetap	-	50.000.000
Akuisisi Entitas Anak baru	-	(50.900.000)
Perolehan aset tetap	<u>-</u>	<u>(21.000.000)</u>
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi	<u>(9.270.861.055)</u>	<u>(1.029.435.176)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penambahan utang bank	129.117.566.558	226.713.783.257
Penerimaan setoran modal dari kepentingan non-pengendali	-	100.000
Pembayaran utang bank	(129.576.660.023)	(332.418.361.903)
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan	<u>(459.093.465)</u>	<u>(105.704.478.646)</u>
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	632.724.923	(111.983.965.050)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	10.030.548.554	122.073.513.604
KAS DAN SETARA KAS ENTITAS ANAK YANG DIJUAL	<u>-</u>	<u>(59.000.000)</u>
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	<u>10.663.273.477</u>	<u>10.030.548.554</u>

Lihat Catatan 27 atas Laporan Keuangan Konsolidasian untuk
 pengungkapan informasi tambahan arus kas.

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(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 11 Mei 2020.

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

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

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

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 10.069.645.750 saham.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

Berdasarkan akta Notaris Yulia, S.H., No. 105 tanggal 28 Juni 2019 dan No. 9 tanggal 5 Juni 2017 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., yang ditunjuk sebagai pengganti Yulia, S.H., susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Komisaris utama	: Bihar Abdi Solonggahon Tobing	Bihar Abdi Solonggahon Tobing
Komisaris	: Yuristy Febriany (merangkap komisaris independen)	Yuristy Febriany (merangkap komisaris independen)
Direktur utama	: Dedi Djajasastra	Dedi Djajasastra
Direktur	: Theresia Christina Br Tarigan	Martin Sandjaya

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

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Komisaris Perusahaan pada tanggal 5 Juni 2017, susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Yuristy Febriany
Anggota	:	Cecilia Wulannitri Delynta Luwihana

Perusahaan memberikan remunerasi kepada pengurus Perusahaan berupa gaji, tunjangan dan bonus. Jumlah remunerasi untuk Dewan Komisaris dan Direksi masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
Komisaris	851.396.620	658.092.079
Direktur	1.265.734.300	1.663.928.300

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha sekitar 6 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (tidak diaudit).

e. Struktur Kelompok Usaha

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

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	31 Desember 2019	31 Desember 2018				
<u>Kepemilikan saham secara langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
PT Raffles Griya Perkasa	99,99%	99,99%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Raffles Niaga Kencana	99,99%	99,99%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Raffles Graha Persada	99,99%	99,99%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Sinergi	99,99%	99,99%	Jasa	-	Jakarta	-
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u>						
<u>Belum beroperasi</u>						
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	31 Desember 2019	31 Desember 2018				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u> (Lanjutan)						
<u>Belum beroperasi</u> (Lanjutan)						
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa	-	Jakarta	-
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	99,00%	99,00%	Pembangunan, perdagangan, perindustrian, pengangkutan darat, pertanian, percetakan dan jasa kecuali jasa di bidang hukum dan pajak	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perdana (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Perkasa (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	99,83%	99,83%	Perdagangan, pengangkutan, pembangunan, perindustrian, jasa, percetakan, perbengkelan, pertanian dan kehutanan	-	Jakarta	-

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	31 Desember 2019	31 Desember 2018				
<u>Kepemilikan saham secara tidak langsung</u> (Lanjutan)						
<u>Belum beroperasi</u> (Lanjutan)						
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	99,80%	99,80%	Perdagangan, jasa, perindustrian, pembangunan, pertanian, percetakan, pengangkutan darat, dan perbengkelan	-	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
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

	Jumlah aset	
	31 Desember 2019	31 Desember 2018
<u>Belum beroperasi</u>		
PT Raffles Griya Perkasa	788.306.676.248	776.729.392.258
PT Raffles Niaga Kencana	393.899.869.300	389.905.284.323
PT Raffles Graha Persada	64.447.094.783	64.456.852.332
PT Bumi Tara Sinergi	1.898.472.000	1.898.472.000
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	724.323.228.790	712.621.564.124
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	1.028.577.965.005	983.163.342.056
PT Pratama Kencana Perkasa (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	250.349.533.333	250.349.533.333
PT Mandiri Gita Pertiwi (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	232.598.807	247.376.953
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	124.442.600	134.232.600
PT Bumi Tara Perdana (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Perkasa (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Mentari Daya Selaras (melalui PT Pratama Kencana Perkasa)	11.851.000.000	11.851.000.000
<u>Beroperasi</u>		
PT Cisadane River Park (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	16.015.545.386	16.012.754.820
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	33.520.890.759	33.513.186.279
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	30.955.774.315	32.482.176.760
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	211.755.094.492	186.054.478.053

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

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

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

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Akuisisi Entitas Anak

PT Mentari Daya Selaras (MDS)

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

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

Rincian perhitungan pada saat akuisisi sebagai berikut:

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

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

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah selaras dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018, kecuali untuk penerapan interpretasi baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2019 seperti yang diungkapkan dalam Catatan 28.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

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

b. Dasar Konsolidasian

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

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

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

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

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

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

b. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

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

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

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill*

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

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.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill* (Lanjutan)

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.

d. 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 nonkeuangan 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.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan 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.

f. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan awal

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang

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

Penurunan nilai aset keuangan

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

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi

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

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.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

f. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

4. Instrumen Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

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

g. Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

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

h. Persediaan Real Estat

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

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

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

i. Persediaan Real Estat - Tanah Untuk Dikembangkan

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

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

j. Aset Tetap

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

Kelompok Usaha telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya. Aset tetap dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomis berikut ini:

	<u>Tahun</u>
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4

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

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Kelompok Usaha, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

k. Penurunan Nilai Aset NonKeuangan (Tidak Termasuk Persediaan)

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

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

l. Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

l. Imbalan Kerja (Lanjutan)

Imbalan pasca-kerja

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

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

i. Program iuran pasti

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

ii. 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 Pemerintah (dikarenakan saat ini tidak ada pasar aktif untuk 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 liabilitas imbalan pasca kerja diakui langsung dalam ekuitas. Pengukuran kembali tersebut termasuk:

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

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

Beban (pendapatan) bunga neto diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto untuk mengukur liabilitas imbalan pasca kerja (aset) pada awal periode tahunan dengan saldo neto liabilitas imbalan pasca kerja (aset) dan mempertimbangkan dampak kontribusi dan pembayaran manfaat selama periode.

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

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

l. Imbalan Kerja (Lanjutan)

Imbalan pasca-kerja (Lanjutan)

iii. Manfaat jasa jangka panjang lain

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

Imbalan kerja lain yang tidak diharapkan untuk diselesaikan secara keseluruhan dalam 12 bulan setelah akhir periode pelaporan disajikan sebagai liabilitas jangka panjang dan dihitung dengan menggunakan metode *projected-unit-credit* dan kemudian didiskonto dengan menggunakan imbal hasil Obligasi Pemerintah yang tersedia dengan tanggal jatuh tempo mendekati sisa periode yang diharapkan untuk diselesaikan.

m. Modal Saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang diterbitkan.

n. Saldo Laba

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

o. Penghasilan Komprehensif Lain

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

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban

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

Pengakuan Penjualan

Penjualan Bangunan

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

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

p. Pengakuan Pendapatan, Biaya dan Beban (Lanjutan)

Pengakuan Penjualan (Lanjutan)

Penjualan Tanah

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

- a. Jumlah pembayaran yang diterima telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlahnya tidak dapat dikembalikan kepada pembeli;
- b. Harga jual akan tertagih;
- c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa depan terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli;
- d. 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
- e. Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling 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 pokok penjualan real estat terdiri dari biaya perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah dan bangunan. Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

q. Biaya Pinjaman

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

r. Pajak

Pajak final

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

s. Laba Per Saham Dasar

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

t. Pelaporan Segmen

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

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

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

u. Provisi dan Kontinjensi

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

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

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

v. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

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

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

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

Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi

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

Pajak Penghasilan

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

Penentuan Mata Uang Fungsional

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

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

Penyusutan Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen Kelompok Usaha mengestimasi masa manfaat ekonomi aset tetap antara 4 tahun sampai dengan 8 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomik dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Nilai buku neto atas aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 423.923.500 dan Rp 776.881.431. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 8.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

Kelompok Usaha mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para debiturnya 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 debitur dan status kredit dari debitur berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas debitur terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Kelompok Usaha.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai dari piutang lain-lain. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai piutang lain-lain yang diakui masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

Pensiun dan Imbalan Kerja

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

Kelompok Usaha menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang disyaratkan untuk menyelesaikan liabilitas imbalan pasca kerja. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Kelompok Usaha mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat liabilitas imbalan pasca kerja terkait.

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 imbalan pasca kerja yang diestimasi dan beban imbalan kerja neto.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja (Lanjutan)

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp 746.547.400 dan Rp 543.341.568. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

Pengukuran Nilai Wajar

Beberapa kebijakan akuntansi dan pengungkapan Kelompok Usaha membutuhkan pengukuran nilai wajar, baik untuk aset dan liabilitas keuangan maupun nonkeuangan. 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: Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal yang dapat diakses Kelompok Usaha pada tanggal pengukuran;
- Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga); dan
- Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

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 andal.

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
K a s	2.677.892.129	2.656.765.557
B a n k		
Pihak ketiga		
PT Bank Sinarmas Tbk	3.165.337.513	3.157.405.522
PT Bank Capital Indonesia Tbk	2.884.492.713	951.835.358
PT Bank IBK Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Mitraniaga Tbk)	757.217.959	1.028.171.910
PT Bank Mayapada International Tbk	601.640.629	596.020.741
PT Bank Victoria International Tbk	404.075.242	402.388.394
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk	74.732.487	91.462.113
PT Bank Central Asia Tbk	59.763.153	62.398.432
PT Bank CIMB Niaga Tbk	20.999.737	8.069.194
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	11.585.805	12.184.223
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.455.000	2.798.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	2.002.609	2.122.609
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.078.501	1.676.501
Deposito berjangka		
Pihak ketiga		
PT Bank IBK Indonesia Tbk (dahulu PT Bank Mitraniaga Tbk)	-	1.057.250.000
T o t a l	<u>10.663.273.477</u>	<u>10.030.548.554</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	<u>-</u>	<u>7%</u>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

5. PERSEDIAAN REAL ESTAT

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Tanah kavling	6.412.455.522	6.412.455.522
Bangunan siap dijual	<u>4.766.410.901</u>	<u>4.766.410.901</u>
T o t a l	<u><u>11.178.866.423</u></u>	<u><u>11.178.866.423</u></u>

Tanah Kavling

Merupakan tanah kavling milik PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, yang berlokasi di Pondok Cabe Blok A-1 dan E-1 dengan luas 1.318 m² dan PT Cisadane River Park (CRP), Entitas Anak, yang berlokasi di Serpong dengan luas 1.480 m².

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

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

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

Bangunan Siap Dijual

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

Jumlah persediaan real estat - bangunan siap dijual yang pengikatan jual belinya telah berlaku namun penjualannya belum diakui sebesar nihil dan 9,75% dari jumlah persediaan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018. Pengikatan tersebut belum diakui sebagai penjualan karena belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

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

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, persediaan telah diasuransikan terhadap risiko gempa bumi, kebakaran dan kerusakan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 50 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

<u>Lokasi</u>	<u>Peruntukan</u>	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	414.307.845.267	418.197.724.946
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan pergudangan	250.708.000.000	250.708.000.000
Tangerang	Pertokoan	<u>11.646.230.143</u>	<u>11.646.230.143</u>
T o t a l		676.662.075.410	680.551.955.089
Dikurangi: bagian lancar		<u>8.948.161.000</u>	<u>18.048.631.400</u>
Bagian tidak lancar		<u><u>667.713.914.410</u></u>	<u><u>662.503.323.689</u></u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

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

Lokasi	31 Desember 2019 (m ²)			31 Desember 2018 (m ²)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bogor	738.975	9.897	748.872	706.785	58.404	765.189
Wonogiri	-	1.095.602	1.095.602	-	1.095.602	1.095.602
Tangerang	15.330	-	15.330	15.330	-	15.330
Purwakarta	-	-	-	-	-	-
T o t a l	754.305	1.105.499	1.859.804	722.115	1.154.006	1.876.121
Dikurangi:						
bagian lancar	16.000	-	16.000	32.600	-	32.600
Bagian						
tidak lancar	738.305	1.105.499	1.843.804	689.515	1.154.006	1.843.521

Beban keuangan yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 4.279.666.666 dan Rp 4.700.800.568 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

7,40% dan 8,09% dari tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (Catatan 9).

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan nilai pada persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.

7. UANG MUKA

	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Pembelian tanah untuk dikembangkan	409.872.210.638	401.622.210.638
Lainnya	-	21.130.808
T o t a l	409.872.210.638	401.643.341.446

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.

8. ASET TETAP - NETO

	2019			Saldo akhir
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya perolehan				
Kendaraan	2.351.000.000	-	-	2.351.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	-	594.993.650
T o t a l	2.945.993.650	-	-	2.945.993.650
Akumulasi penyusutan				
Kendaraan	1.645.677.084	293.874.999	-	1.939.552.083
Peralatan kantor	523.435.135	59.082.932	-	582.518.067
T o t a l	2.169.112.219	352.957.931	-	2.522.070.150
Nilai buku neto	776.881.431			423.923.500

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET TETAP - NETO (Lanjutan)

	2 0 1 8			Saldo akhir
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	
Biaya perolehan				
Kendaraan	2.480.000.000	21.000.000	150.000.000	2.351.000.000
Peralatan kantor	594.993.650	-	-	594.993.650
T o t a l	3.074.993.650	21.000.000	150.000.000	2.945.993.650
Akumulasi penyusutan				
Kendaraan	1.393.958.334	306.406.250	54.687.500	1.645.677.084
Peralatan kantor	442.166.810	81.268.325	-	523.435.135
T o t a l	1.836.125.144	387.674.575	54.687.500	2.169.112.219
Nilai buku neto	1.238.868.506			776.881.431

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 352.957.931 dan Rp 387.674.575 masing-masing untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 (Catatan 18).

Berikut ini adalah perhitungan rugi atas penjualan aset tetap:

	2 0 1 9	2 0 1 8
Hasil penjualan aset tetap	-	50.000.000
Jumlah tercatat aset tetap yang dijual	-	95.312.500
Rugi penjualan aset tetap	-	(45.312.500)

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

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, aset tetap telah diasuransikan terhadap risiko kehilangan dan kerusakan dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2,2 milyar dan Rp 1,5 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

9. UTANG BANK JANGKA PENDEK

	31 Desember 2019	31 Desember 2018
PT Bank Capital Indonesia Tbk	53.083.783.279	53.533.783.279

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

9. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Capital Indonesia Tbk (BCI)

Entitas Anak memperoleh fasilitas pinjaman dari BCI sebagai berikut:

	<u>Tanggal pinjaman</u>	<u>Maksimum kredit</u>	<u>Tingkat bunga per tahun (%)</u>	<u>Jatuh tempo</u>	<u>Jenis fasilitas pinjaman</u>	<u>Saldo 31 Desember 2019</u>
PT Griya Cipta Berdikari	Juni 2019	23.200.000.000	12	Juni 2020	Aksep	22.500.000.000
PT Raffles Niaga Kencana	September 2019	20.000.000.000	15	September 2020	Aksep	19.000.000.000
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi	Agustus 2019	10.000.000.000	15	Agustus 2020	Aksep	10.000.000.000
PT Cakrawala Inti Sejahtera	Pebruari 2019	9.633.783.279	15	Pebruari 2020	Aksep 2	1.583.783.279
T o t a l						<u>53.083.783.279</u>

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

Fasilitas di atas dijamin dengan:

- (a) Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 47.200 m² dengan SHGB No. 16 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- (b) Tanah di Desa Cibadung, Kecamatan Gunung Sindur, Kabupaten Bogor seluas 89.312 m² dengan SHGB No. 446 milik PT Usaha Mandiri Sukses Abadi, Entitas Anak.
- (c) Tanah milik PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak, dengan SHGB No. 2382 dan No. 2406 yang terletak di Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang.

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. UANG MUKA PENJUALAN

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pihak ketiga		
Ruko dan kios	-	464.710.911
Persentase pembayaran uang muka sebagai berikut:		
	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Ruko dan kios		
20% sampai dengan 49%	-	438.801.821
Di bawah 20%	-	25.909.090
T o t a l	<u>-</u>	<u>464.710.911</u>

11. LIABILITAS IMBALAN KERJA

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

Beban imbalan kerja:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
Biaya jasa kini	131.121.218	112.546.339
Beban bunga	46.727.374	55.712.058
Biaya jasa lalu	-	(209.994.220)
Total beban (pendapatan) beban imbalan kerja	<u>177.848.592</u>	<u>(41.735.823)</u>

Liabilitas imbalan kerja:

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	<u>746.547.400</u>	<u>543.341.568</u>

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

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
Saldo awal	543.341.568	763.178.882
Beban (pendapatan) imbalan kerja	177.848.592	(41.735.823)
Kerugian (keuntungan) aktuarial	25.357.240	(178.101.491)
Saldo akhir	<u>746.547.400</u>	<u>543.341.568</u>

Penghasilan komprehensif lain:

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
Asumsi keuangan	80.311.542	(117.604.320)
Penyesuaian pengalaman	(54.954.302)	(60.497.171)
T o t a l	<u>25.357.240</u>	<u>(178.101.491)</u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Biaya imbalan kerja bersih yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan jumlah yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai liabilitas imbalan kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya masing-masing pada tanggal 24 Pebruari 2020 dan 6 Pebruari 2019. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

	2 0 1 9	2 0 1 8
Tingkat bunga diskonto	7,8%	8,6%
Tingkat kenaikan upah	10% per tahun	10% per tahun
Tingkat mortalita	Indonesia - III (2011)	Indonesia - III (2011)
Tingkat cacat	0,02%	0,02%
Tingkat pengunduran diri	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun	4% pada usia ≤ 30 tahun menurun secara bertahap ke 0% pada usia ≥ 54 tahun
Usia pensiun normal	55 tahun	55 tahun

Analisis sensitivitas dari Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

	Dampak pada nilai kini kewajiban imbalan pasti	
	31 Desember 2019	31 Desember 2018
Sensitivitas tingkat diskonto -1%	862.648.869	631.475.370
Sensitivitas tingkat diskonto +1%	647.708.677	468.747.980
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji -1%	649.039.420	469.264.629
Sensitivitas tingkat kenaikan gaji +1%	858.655.404	629.102.877

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah 12,89 tahun dan 20,13 tahun.

12. MODAL SAHAM

	31 Desember 2019		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh
Pemegang saham			
PT Surya Buana Makmur	1.514.019.800	15,04	151.401.980.000
Nomura Bank (Switzerland) Masyarakat	895.094.197	8,89	89.509.419.700
	<u>7.660.531.753</u>	<u>76,07</u>	<u>766.053.175.300</u>
T o t a l	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>
	31 Desember 2018		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh
Pemegang saham			
PT Surya Buana Makmur	2.514.019.800	24,97	251.401.980.000
Nomura Bank (Switzerland) Masyarakat	745.000.000	7,40	74.500.000.000
	<u>6.810.625.950</u>	<u>67,63</u>	<u>681.062.595.000</u>
T o t a l	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

13. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

Rincian tambahan modal disetor pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebagai berikut:

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

14. 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. 59 tanggal 24 Juni 2019 dari Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2018 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

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.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, saldo cadangan umum masing-masing sebesar Rp 2.500.000.000 dan Rp 2.000.000.000.

15. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
PT Raffles Griya Perkasa	7.940.072.735	7.507.657.645
PT Raffles Niaga Kencana	858.609.637	873.299.860
PT Bumi Tara Sinergi	3.094.926	3.095.906
PT Raffles Graha Persada	109.437	109.452
Total	8.801.886.735	8.384.162.863

16. PENJUALAN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tanah	22.636.357.600	18.772.726.000
Ruko dan kios	-	5.873.172.975
Total	22.636.357.600	24.645.898.975

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. BEBAN POKOK PENJUALAN

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
Tanah	9.190.407.400	7.750.946.000
Ruko dan kios	-	785.046.978
T o t a l	<u>9.190.407.400</u>	<u>8.535.992.978</u>

18. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
Gaji, upah dan tunjangan	3.720.344.744	4.060.719.713
Jasa profesional	2.368.010.045	1.447.319.943
Sewa	583.065.290	665.196.400
Biaya tahunan	455.493.471	451.700.000
Pajak dan denda	359.945.347	358.575.599
Penyusutan (Catatan 8)	352.957.931	387.674.575
Asuransi	142.889.805	291.551.989
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100.000.000)	699.143.936	608.088.207
T o t a l	<u>8.681.850.569</u>	<u>8.270.826.426</u>

19. BEBAN KEUANGAN

	<u>2 0 1 9</u>	<u>2 0 1 8</u>
Bunga pinjaman	3.141.333.568	11.257.985.727
Provisi	325.000.000	147.829.593
Lain-lain	368.468.557	369.666.756
T o t a l	<u>3.834.802.125</u>	<u>11.775.482.076</u>

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

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Entitas Anak		
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	691.923.842	1.151.616.571
Pajak pertambahan nilai - masukan	2.587.624	20.907.175
T o t a l	<u>694.511.466</u>	<u>1.172.523.746</u>

b. Utang pajak

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.996.512.997	3.430.603.507
Pasal 21	38.273.078	49.272.334
Pasal 23	159.091	36.960
Pajak pertambahan nilai - keluaran	12.384.598.389	10.120.955.989
T o t a l	<u>16.419.543.555</u>	<u>13.600.868.790</u>

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

20. PERPAJAKAN (Lanjutan)

c. Pajak final

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

	2 0 1 9	2 0 1 8
Pajak penghasilan final Entitas Anak	605.509.490	534.909.204

21. LABA PER SAHAM DASAR

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

	2 0 1 9	2 0 1 8
Labanya tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	644.543.459	502.255.145
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.069.645.750
Labanya per saham dasar	0,06	0,05

22. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

	31 Desember 2019		31 Desember 2018	
	Nilai tercatat	Nilai wajar*	Nilai tercatat	Nilai wajar*
Aset keuangan				
Kas dan setara kas	10.663.273.477	10.663.273.477	10.030.548.554	10.030.548.554
Piutang lain-lain - Pihak ketiga	12.251.046.536	12.251.046.536	12.922.181.836	12.922.181.836
Aset lancar lainnya	210.282.868	210.282.868	-	-
Rekening dibatasi penggunaannya	-	-	771.170	771.170
Total Aset Keuangan	23.124.602.881	23.124.602.881	22.953.501.560	22.953.501.560
Liabilitas keuangan				
Utang bank jangka pendek	53.083.783.279	53.083.783.279	53.533.783.279	53.533.783.279
Biaya masih harus dibayar	1.647.891.677	1.647.891.677	1.112.747.685	1.112.747.685
Total Liabilitas Keuangan	54.731.674.956	54.731.674.956	54.646.530.964	54.646.530.964

*) Diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

22. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Manajemen Kelompok Usaha menetapkan bahwa nilai tercatat kas dan setara kas, piutang lain-lain - pihak ketiga, aset lancar lainnya, rekening dibatasi penggunaannya, utang bank jangka pendek dan biaya masih harus dibayar kurang lebih sebesar nilai wajarnya karena jatuh tempo jangka pendek dari instrumen keuangan ini.

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

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

i. Risiko kredit

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

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

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, maksimum eksposur Kelompok Usaha untuk risiko kredit disajikan sebesar nilai tercatat setiap aset keuangan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

ii. Risiko likuiditas

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

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

	31 Desember 2019		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank jangka pendek	53.083.783.279	53.083.783.279	-
Biaya masih harus dibayar	1.647.891.677	1.647.891.677	-
T o t a l	54.731.674.956	54.731.674.956	-
	31 Desember 2018		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	53.533.783.279	-
Biaya masih harus dibayar	1.112.747.685	1.112.747.685	-
T o t a l	54.646.530.964	54.646.530.964	-

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

24. MANAJEMEN PERMODALAN

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

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

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

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

	<u>31 Desember 2019</u>	<u>31 Desember 2018</u>
Utang bank jangka pendek	53.083.783.279	53.533.783.279
Dikurangi: Kas dan setara kas	<u>10.663.273.477</u>	<u>10.030.548.554</u>
Pinjaman neto	42.420.509.802	43.503.234.725
Total Ekuitas	<u>1.054.060.580.554</u>	<u>1.053.023.773.609</u>
<i>Gearing ratio</i>	<u>4,02%</u>	<u>4,13%</u>

25. SEGMENT OPERASI

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

Tanah

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

Ruko dan kios

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. **SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

	31 Desember 2019			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	22.636.357.600	-	-	22.636.357.600
Hasil segmen	<u>9.190.407.400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.190.407.400</u>
Laba bruto	<u>13.445.950.200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.445.950.200</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	11.999.892.192	(4.583.467.922)	(6.354.260.085)	1.062.164.185
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) tahun berjalan	11.999.892.192	(4.583.467.922)	(6.354.260.085)	1.062.164.185
Penghasilan komprehensif lain	-	(10.315.397)	(15.041.843)	(25.357.240)
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>11.999.892.192</u>	<u>(4.593.783.319)</u>	<u>(6.369.301.928)</u>	<u>1.036.806.945</u>
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	11.567.477.093	(4.568.674.493)	(6.354.259.141)	644.543.459
Kepentingan non-pengendali	<u>432.415.099</u>	<u>(14.793.429)</u>	<u>(944)</u>	<u>417.620.726</u>
T o t a l	<u>11.999.892.192</u>	<u>(4.583.467.922)</u>	<u>(6.354.260.085)</u>	<u>1.062.164.185</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	11.567.477.093	(4.579.093.095)	(6.369.300.925)	619.083.073
Kepentingan non-pengendali	<u>432.415.099</u>	<u>(14.690.224)</u>	<u>(1.003)</u>	<u>417.723.872</u>
T o t a l	<u>11.999.892.192</u>	<u>(4.593.783.319)</u>	<u>(6.369.301.928)</u>	<u>1.036.806.945</u>
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	415.787.845.267	272.053.096.566	-	687.840.941.833
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>422.216.797.884</u>	<u>6.816.522.021</u>	<u>9.084.084.727</u>	<u>438.117.404.632</u>
Total aset	<u>838.004.643.151</u>	<u>278.869.618.587</u>	<u>9.084.084.727</u>	<u>1.125.958.346.465</u>
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	-	-	-
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>48.943.844.533</u>	<u>20.961.332.804</u>	<u>1.992.588.574</u>	<u>71.897.765.911</u>
Total liabilitas	<u>48.943.844.533</u>	<u>20.961.332.804</u>	<u>1.992.588.574</u>	<u>71.897.765.911</u>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. **SEGMENT OPERASI (Lanjutan)**

	31 Desember 2018			Jumlah segmen
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	18.772.726.000	5.873.172.975	-	24.645.898.975
Hasil segmen	<u>7.750.946.000</u>	<u>785.046.978</u>	-	<u>8.535.992.978</u>
Laba bruto	<u>11.021.780.000</u>	<u>5.088.125.997</u>	-	<u>16.109.905.997</u>
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	10.518.369.892	2.238.435.121	(11.804.687.562)	952.117.451
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) tahun berjalan	10.518.369.892	2.238.435.121	(11.804.687.562)	952.117.451
Penghasilan komprehensif lain	-	65.741.699	112.359.792	178.101.491
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	<u>10.518.369.892</u>	<u>2.304.176.820</u>	<u>(11.692.327.770)</u>	<u>1.130.218.942</u>
Laba (rugi) tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	10.152.339.411	2.154.601.321	(11.804.685.587)	502.255.145
Keperentingan non-pengendali	<u>366.030.481</u>	<u>83.833.800</u>	<u>(1.975)</u>	<u>449.862.306</u>
T o t a l	<u>10.518.369.892</u>	<u>2.238.435.121</u>	<u>(11.804.687.562)</u>	<u>952.117.451</u>
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik Entitas Induk	10.152.339.411	2.221.000.762	(11.692.325.795)	681.014.378
Keperentingan non-pengendali	<u>366.030.481</u>	<u>83.176.058</u>	<u>(1.975)</u>	<u>449.204.564</u>
T o t a l	<u>10.518.369.892</u>	<u>2.304.176.820</u>	<u>(11.692.327.770)</u>	<u>1.130.218.942</u>
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	419.677.724.946	272.053.096.566	-	691.730.821.512
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>416.154.658.533</u>	<u>7.410.173.899</u>	<u>6.983.571.898</u>	<u>430.548.404.330</u>
Total aset	<u>835.832.383.479</u>	<u>279.463.270.465</u>	<u>6.983.571.898</u>	<u>1.122.279.225.842</u>
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	464.710.911	-	464.710.911
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	<u>46.631.278.043</u>	<u>20.806.291.452</u>	<u>1.353.171.827</u>	<u>68.790.741.322</u>
Total liabilitas	<u>46.631.278.043</u>	<u>21.271.002.363</u>	<u>1.353.171.827</u>	<u>69.255.452.233</u>

26. **IKATAN**

Pada tahun 2013, PT Cakrawala Inti Sejahtera (CIS), Entitas Anak, mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Bank Mitra Niaga Tbk terkait dengan penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan ruko dan kios *City Point*.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

26. IKATAN (Lanjutan)

Dalam perjanjian kerjasama tersebut di atas antara lain diatur CIS akan bertanggung jawab sepenuhnya dan mengikat diri sebagai penjamin atas pembayaran seluruh jumlah uang yang terutang dari pembeli kepada Bank baik merupakan utang pokok, bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara pembeli/debitur dengan Bank (*buy back guarantee*) apabila pembeli/debitur belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan pembeli telah melalaikan kewajibannya membayar angsuran selama tiga bulan angsuran berturut-turut kepada Bank. Penjaminan tersebut diberikan selama AJB 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.

27. CATATAN PENDUKUNG LAPORAN ARUS KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	2 0 1 9	2 0 1 8
Kapitalisasi bunga atas tanah untuk dikembangkan	4.279.666.666	4.700.800.568

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

	1 Januari 2 0 1 9	Arus kas masuk	Arus kas keluar	Perubahan non-kas	31 Desember 2 0 1 9
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	129.126.660.023	(129.576.660.023)	-	53.083.783.279
	1 Januari 2 0 1 8	Arus kas masuk	Arus kas keluar	Perubahan non-kas	31 Desember 2 0 1 8
Utang bank jangka pendek	159.238.361.925	226.713.783.257	(332.418.361.903)	-	53.533.783.279

28. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Interpretasi baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2019 namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

ISAK 33, "Transaksi Valuta Asing dan Imbalan Dimuka"

Standar ini mengklarifikasi bagaimana penentuan tanggal transaksi dengan tujuan untuk menentukan kurs yang digunakan dalam pengakuan awal ketika entitas membayar atau menerima imbalan di muka terkait aset, beban dan penghasilan dalam valuta asing. Interpretasi ini menjelaskan tanggal transaksi dengan tujuan untuk menentukan kurs yang digunakan dalam pengakuan awal aset, beban atau penghasilan terkait (atau bagian darinya) adalah tanggal di mana entitas pertama kali mengakui aset non-moneter atau liabilitas non-moneter yang timbul dari pembayaran atau penerimaan imbalan di muka. Dalam arti kata, terkait dengan penghasilan, beban atau aset tidak diukur kembali untuk perubahan kurs yang terjadi antara tanggal pengakuan awal imbalan di muka dan tanggal pengakuan suatu transaksi.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)

ISAK 34, “Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan”

Interpretasi ini membahas akuntansi untuk pajak penghasilan ketika perlakuan pajak melibatkan ketidakpastian yang mempengaruhi penerapan PSAK 46. Interpretasi ini tidak berlaku untuk pajak atau retribusi di luar ruang lingkup PSAK 46, juga tidak secara khusus mencakup persyaratan yang berkaitan dengan bunga dan penalti yang terkait dengan perlakuan pajak yang tidak pasti.

Amandemen PSAK 24, “Imbalan Kerja - Amandemen, Kurtailmen atau Penyelesaian Program”

Amandemen ini mensyaratkan entitas untuk menggunakan asumsi yang diperbarui untuk menentukan biaya jasa kini dan bunga bersih untuk sisa periode setelah rencana, pembatasan, atau penyelesaian amandemen. Ini juga mensyaratkan entitas untuk mengakui laba atau rugi sebagai bagian dari biaya jasa lalu, atau keuntungan atau kerugian penyelesaian, setiap pengurangan surplus, bahkan jika surplus itu sebelumnya tidak diakui karena dampak dari batas atas aset.

PSAK 22 (Penyesuaian), “Kombinasi Bisnis” dan PSAK 66 (Penyesuaian), “Pengendalian Bersama”

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa, ketika entitas memperoleh kendali atas bisnis yang merupakan operasi bersama, entitas menerapkan persyaratan untuk kombinasi bisnis yang dicapai secara bertahap, termasuk mengukur kembali kepentingan yang dimiliki sebelumnya dalam aset dan liabilitas operasi bersama pada nilai wajar. Dengan melakukan hal itu, pihak pengakuisisi mengukur kembali seluruh kepemilikan sebelumnya dalam operasi bersama.

Suatu pihak yang berpartisipasi dalam, tetapi tidak memiliki kendali bersama, suatu operasi bersama dapat memperoleh kendali bersama atas operasi bersama di mana aktivitas operasi gabungan tersebut merupakan suatu bisnis sebagaimana didefinisikan dalam PSAK 22. Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa kepentingan yang sebelumnya dimiliki dalam operasi gabungan tidak diukur kembali.

PSAK 26 (Penyesuaian), “Biaya Pinjaman”

Amandemen ini mengklarifikasi tentang pengecualian atas tarif kapitalisasi biaya pinjaman. Pinjaman yang didapatkan secara spesifik untuk memperoleh aset kualifikasian sampai secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan intensinya atau dijual telah selesai dapat dikapitalisasi seluruhnya. Namun jika pinjaman khusus belum dilunasi setelah aset kualifikasian siap untuk digunakan atau dijual, itu menjadi bagian dari pinjaman umum.

PSAK 46 (Penyesuaian), “Pajak Penghasilan”

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa konsekuensi pajak penghasilan dari dividen terkait lebih langsung dengan transaksi atau peristiwa masa lalu yang menghasilkan laba yang dapat dibagikan daripada distribusi kepada pemilik. Oleh karena itu, entitas mengakui konsekuensi pajak penghasilan dari dividen dalam laba rugi, penghasilan komprehensif lain atau ekuitas sesuai dengan mana entitas awalnya mengakui transaksi atau peristiwa masa lalu tersebut.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)

Amandemen PSAK 15, “Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama”

Amandemen tersebut mengklarifikasi bahwa entitas harus memperhitungkan kepentingan jangka panjang dalam entitas asosiasi atau ventura bersama yang mana metode ekuitas tidak diterapkan dengan menggunakan PSAK 71.

Amandemen PSAK 62, “Kontrak Asuransi”

Amendemen ini merupakan amendemen lanjutan dikarenakan oleh penerbitan PSAK 71. Standar yang diamendemen memberikan petunjuk bagi entitas yang mengeluarkan kontrak asuransi, terutama perusahaan asuransi, tentang bagaimana menerapkan PSAK 71.

PSAK 71, “Instrumen Keuangan”

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

Amandemen PSAK 71, “Instrumen Keuangan - Fitur Percepatan Pelunasan dengan Kompensasi Negatif”

Amandemen tersebut memungkinkan instrumen utang dengan fitur pembayaran di muka kompensasi negatif diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

PSAK 72, “Pendapatan dari Kontrak dengan Debitur”

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

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

28. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (Lanjutan)

PSAK 73, “Sewa”

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

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan amandemen dan penyesuaian standar berikut yang telah diterbitkan, namun belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2019 adalah sebagai berikut:

Amandemen PSAK 1, “Penyajian Laporan Keuangan tentang Judul Laporan Keuangan”

Amandemen tersebut mengklarifikasi beberapa susunan kata dan definisi material dengan tujuan untuk menyelaraskan definisi yang digunakan dalam kerangka konseptual dan beberapa PSAK yang relevan.

Amandemen PSAK 22, “Kombinasi Bisnis”

Amandemen tersebut mengklarifikasi persyaratan minimum untuk menjadi bisnis, menghapus penilaian kemampuan peserta pasar untuk mengganti elemen yang hilang, dan mempersempit definisi *output*. Amandemen juga menambahkan panduan untuk menilai apakah proses yang diperoleh substantif dan menambahkan contoh ilustratif. Tes konsentrasi nilai wajar opsional diperkenalkan yang memungkinkan penilaian yang disederhanakan dari apakah serangkaian kegiatan dan aset yang diperoleh bukan bisnis.

ISAK 35, “Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba”

Standar ini memberikan contoh ilustrasi pelaporan keuangan oleh entitas yang berorientasi nirlaba.

PSAK 112, “Akuntansi Wakaf telah Disahkan”

Standar ini mengatur perlakuan akuntansi untuk wakaf (*endowmen*) dari donor perusahaan kepada individu dan penerima perusahaan.

Seluruh standar baru dan amandemen standar berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai 1 Januari 2020, kecuali PSAK 112 dan Amandemen PSAK 22 yang efektif 1 Januari 2021. Penerapan dini atas standar baru dan amandemen standar tersebut diperkenankan, sementara penerapan dini atas PSAK 73 diperkenankan jika telah menerapkan dini PSAK 72.

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

29. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

- a. Pada tanggal 13 Maret 2020, PT Griya Cipta Berdikari (GCB), Entitas Anak, dan PT Bank Capital Indonesia Tbk (BCI) menandatangani addendum perjanjian pemberian fasilitas perbankan dimana kedua belah pihak setuju untuk mengubah jenis fasilitas dari fasilitas Aksep menjadi pinjaman angsuran berjangka. Pinjaman tersebut sebesar Rp 22.500.000.000 dengan jangka waktu 5 tahun (termasuk *grace period* 1 tahun) yang berlaku mulai tanggal 26 Maret 2020 sampai dengan 26 Maret 2025. Pinjaman tersebut dikenai bunga sebesar 15% per tahun.
- b. Pada tanggal 13 Maret 2020, PT Raffles Niaga Kencana (RNK), Entitas Anak, dan PT Bank Capital Indonesia Tbk (BCI) menandatangani addendum perjanjian pemberian fasilitas perbankan dimana kedua belah pihak setuju untuk mengubah jenis fasilitas dari fasilitas Aksep menjadi pinjaman angsuran berjangka. Pinjaman tersebut sebesar Rp 19.000.000.000 dengan jangka waktu 4 tahun (termasuk *grace period* 1 tahun) yang berlaku mulai tanggal 26 Maret 2020 sampai dengan 26 Maret 2024. Pinjaman tersebut dikenai bunga sebesar 15% per tahun.
- c. Pada tanggal 31 Maret 2020, Presiden Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia (PerPPU) No. 1 tahun 2020 tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk penanganan pandemi *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* dan/atau dalam rangka menghadapi ancaman yang membahayakan perekonomian nasional dan/atau stabilitas sistem keuangan. PerPPU akan mulai berlaku pada tanggal 31 Maret 2020, sehingga membuat Undang-Undang terkait sebelumnya dinyatakan tidak berlaku. PerPPU mencakup kebijakan tentang kebijakan keuangan Negara, yang meliputi, antara lain, penganggaran dan pembiayaan, kebijakan di bidang keuangan daerah dan kebijakan di bidang perpajakan; dan Kebijakan stabilitas sistem keuangan. Bagian dari kebijakan di bidang perpajakan, antara lain, adalah untuk mengurangi tarif pajak penghasilan badan menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan menjadi 20% mulai dari tahun fiskal 2022. Selanjutnya, untuk Perseroan Terbuka yang memenuhi persyaratan tertentu akan memperoleh tarif pajak 3% lebih rendah dari 22% untuk tahun fiskal 2020 dan 2021 dan dari 20% mulai dari tahun fiskal 2022.

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

- d. *COVID-19* menimbulkan ancaman kesehatan masyarakat yang serius. Ini telah mengganggu pergerakan orang dan barang di seluruh dunia, dan berbagai pemerintahan melakukan pembatasan pada individu dan bisnis dalam skala global. Dengan wabah yang sedang terjadi di seluruh dunia, Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) Republik Indonesia telah mengeluarkan Keputusan tentang penentuan status wabah darurat bencana spesifik dari *COVID-19* di Indonesia, yang berlaku mulai 28 Januari hingga 28 Februari 2020, dan diperpanjang hingga 29 Mei 2020. Selanjutnya, sebagaimana diungkapkan di atas, PerPPU telah dikeluarkan untuk mengatasi implikasi yang mungkin timbul dari *COVID-19*.

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

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, yang sebagian disebabkan oleh dampak *COVID-19*, telah terjadi penurunan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG), Indeks Harga Obligasi Gabungan (ICBI) dan nilai Rupiah.

No. : 00587/2.1068/AU.1/03/1243-2/1/V/2020
Hal : Laporan Keuangan Konsolidasian
31 Desember 2019

Laporan Auditor Independen

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

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Sitara Propertindo Tbk dan Entitas Anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Sitara Propertindo Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



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

11 Mei 2020

DN/yn

of the model. The model is fitted to the data by means of the method of maximum likelihood. The maximum likelihood estimates of the parameters are obtained by minimizing the log-likelihood function. The maximum likelihood estimates of the parameters are given by the following equations:

$$\hat{\alpha}_1 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (1)$$

$$\hat{\alpha}_2 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (2)$$

$$\hat{\alpha}_3 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (3)$$

where n is the number of observations, y_t is the observed value at time t , and $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ are the parameters to be estimated.

The maximum likelihood estimates of the parameters are obtained by minimizing the log-likelihood function. The maximum likelihood estimates of the parameters are given by the following equations:

$$\hat{\alpha}_1 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (1)$$

where n is the number of observations, y_t is the observed value at time t , and $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ are the parameters to be estimated.

The maximum likelihood estimates of the parameters are obtained by minimizing the log-likelihood function. The maximum likelihood estimates of the parameters are given by the following equations:

$$\hat{\alpha}_1 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (1)$$

where n is the number of observations, y_t is the observed value at time t , and $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ are the parameters to be estimated.

The maximum likelihood estimates of the parameters are obtained by minimizing the log-likelihood function. The maximum likelihood estimates of the parameters are given by the following equations:

$$\hat{\alpha}_1 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (1)$$

where n is the number of observations, y_t is the observed value at time t , and $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ are the parameters to be estimated.

The maximum likelihood estimates of the parameters are obtained by minimizing the log-likelihood function. The maximum likelihood estimates of the parameters are given by the following equations:

$$\hat{\alpha}_1 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (1)$$

where n is the number of observations, y_t is the observed value at time t , and $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ are the parameters to be estimated.

The maximum likelihood estimates of the parameters are obtained by minimizing the log-likelihood function. The maximum likelihood estimates of the parameters are given by the following equations:

$$\hat{\alpha}_1 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (1)$$

where n is the number of observations, y_t is the observed value at time t , and $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ are the parameters to be estimated.

The maximum likelihood estimates of the parameters are obtained by minimizing the log-likelihood function. The maximum likelihood estimates of the parameters are given by the following equations:

$$\hat{\alpha}_1 = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \frac{y_t}{1 + y_t} \quad (1)$$

where n is the number of observations, y_t is the observed value at time t , and $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3$ are the parameters to be estimated.