



**PT SITARA PROPERTINDO Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

**31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018**

**PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018**

D A F T A R I S I

Pernyataan Direksi

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 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 : Martin Sandjaya, SE., Ak., CA.
Alamat kantor : Wisma 77, Lantai 19
Jl. Letjend. S. Parman Kav. 77, Jakarta 11410
Alamat domisili sesuai KTP : Kp. Melayu Timur No. 23 RT 001/005
Teluknaga, Tangerang
Nomor Telepon : 021-5363076
Jabatan : Direktur Independen

Menyatakan bahwa:

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 29 April 2019



Dedi Djajasastra
Direktur Utama



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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PER 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Maret 2019	31 Desember 2018
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	10.295.778.797	10.030.548.554
Piutang lain-lain - Pihak ketiga		14.162.181.801	12.922.181.836
Persediaan real estat	5,9	11.178.866.423	11.178.866.423
Pajak dibayar di muka	20	1.177.186.234	1.172.523.746
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian lancar	6,9	15.834.075.400	18.048.631.400
Jumlah Aset Lancar		52.648.088.655	53.352.751.959
ASET TIDAK LANCAR			
<i>Goodwill</i>		4.002.156.147	4.002.156.147
Rekening dibatasi penggunaannya		578.969	771.170
Persediaan real estat - tanah untuk dikembangkan - bagian tidak lancar	6,9	663.676.323.689	662.503.323.689
Uang muka	7	401.753.463.446	401.643.341.446
Aset tetap - Neto	8	699.453.375	776.881.431
Jumlah Aset Tidak Lancar		1.070.131.975.626	1.068.926.473.883
JUMLAH ASET		1.122.780.064.281	1.122.279.225.842

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 PER 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Maret 2019	31 Desember 2018
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang bank	9	53.533.783.279	53.533.783.279
Utang lain-lain - pihak ketiga		604.165.481	-
Utang pajak	20	14.275.087.903	13.600.868.790
Beban akrual		111.153.727	1.112.747.685
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		68.524.190.390	68.247.399.754
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Uang muka penjualan	10	464.710.911	464.710.911
Liabilitas imbalan kerja	11	543.341.568	543.341.568
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.008.052.479	1.008.052.479
JUMLAH LIABILITAS		69.532.242.869	69.255.452.233
EKUITAS			
Modal saham			
Modal saham - nilai nominal Rp 100 per saham			
Modal dasar - 40.000.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
10.069.645.750 saham	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	2.000.000.000	2.000.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		20.482.396.445	20.360.206.125
Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbalan pasti - Neto		657.803.461	657.803.461
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		1.044.761.801.066	1.044.639.610.746
Kepentingan non-pengendali	15	8.486.020.346	8.384.162.863
JUMLAH EKUITAS		1.053.247.821.412	1.053.023.773.609
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		1.122.780.064.281	1.122.279.225.842

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Maret	
		2019	2018
PENJUALAN	16	5.454.544.000	12.068.181.000
BEBAN POKOK PENJUALAN	17	2.214.556.000	4.982.751.000
LABA BRUTO		3.239.988.000	7.085.430.000
Beban pemasaran		(2.050.000)	(109.173.792)
Beban umum dan administrasi	18	(2.097.053.806)	(2.224.275.326)
Beban keuangan	19	(931.633.705)	(5.231.677.273)
Beban pajak final	20	(136.364.000)	(301.707.000)
Pendapatan keuangan		106.161.314	1.204.557.023
Pendapatan lainnya - Neto		45.000.000	46.093.935
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		224.047.803	469.247.567
BEBAN PAJAK PENGHASILAN			
Kini		-	-
LABA PERIODE BERJALAN		224.047.803	469.247.567
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:			
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti		-	-
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		224.047.803	469.247.567
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		122.190.320	236.712.543
Kepentingan non-pengendali		101.857.483	232.535.024
J U M L A H		224.047.803	469.247.567
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		122.190.320	236.712.543
Kepentingan non-pengendali		101.857.483	232.535.024
J U M L A H		224.047.803	469.247.567
LABA PER SAHAM DASAR	21	0,01	0,02

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Distribusikan kepada pemilik entitas induk							
	Modal ditempatkan dan disetor penuh	Tambahannya modal disetor - Neto	Saldo laba		Akumulasi pengukuran kembali atas program pensiun imbangan pasti - Neto	Ekuitas yang dapat distribusikan kepada pemilik entitas induk	Kepentingan non-pengendali	Jumlah 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
Laba periode berjalan	-	-	-	236.712.543	-	236.712.543	232.535.024	469.247.567
Saldo per 31 Maret 2018	1.006.964.575.000	14.657.026.160	1.500.000.000	20.594.663.523	479.044.228	1.044.195.308.911	10.056.016.036	1.054.251.324.947
Saldo 1 Januari 2019	1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.000.000.000	20.360.206.125	657.803.461	1.044.639.610.746	8.384.162.863	1.053.023.773.609
Laba periode berjalan	-	-	-	122.190.320	-	122.190.320	101.857.483	224.047.803
Saldo per 31 Maret 2019	1.006.964.575.000	14.657.026.160	2.000.000.000	20.482.396.445	657.803.461	1.044.761.801.066	8.486.020.346	1.053.247.821.412

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK PERIODE TIGA BULAN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31 Maret	
	2019	2018
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pelanggan	6.000.192.201	13.275.085.162
Pembayaran untuk karyawan dan operasi lainnya	(3.779.895.609)	(15.737.587.817)
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	2.220.296.592	(2.462.502.655)
Pembayaran beban keuangan	(1.998.227.663)	(7.070.747.142)
Penerimaan pendapatan keuangan dan lainnya	151.161.314	1.316.326.662
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Operasi	373.230.243	(8.216.923.135)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan tanah untuk dikembangkan	(108.000.000)	(168.745.500)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan utang bank - neto	-	129.834.333
KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS	265.230.243	(8.255.834.302)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	10.030.548.554	122.073.513.604
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	10.295.778.797	113.817.679.302

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M

a. Pendirian Perusahaan

PT Sitara Propertindo Tbk (“Perusahaan”) didirikan dengan nama PT Garda Jaya Prima berdasarkan akta No. 2 tanggal 1 Juni 2006 dari Patricia Bunandi Panggabean, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-22136 HT.01.01.TH.2006 tanggal 28 Juli 2006, serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 102 Tambahan Berita Negara No. 13328 tanggal 22 Desember 2006. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan akta No.15 tanggal 11 Juli 2016 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., yang ditunjuk sebagai pengganti Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, di mana para pemegang saham Perusahaan menyetujui peningkatan modal dasar dari Rp 2.400.000.000.000 menjadi Rp 4.000.000.000.000. Akta perubahan ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0013033.AH.01.02.Tahun 2016 tanggal 19 Juli 2016.

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

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2006.

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

b. Penyelesaian Laporan Keuangan Konsolidasian

Direksi Perusahaan dan Entitas Anak (secara bersama-sama disebut sebagai “Kelompok Usaha”) bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan pada tanggal 29 April 2019.

c. Penawaran Umum Efek Perusahaan

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

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

Berdasarkan Biro Administrasi Efek, PT Sinartama Gunita, pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 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
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit dan Karyawan

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

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

Direktur Utama : Dedi Djajasastra
Direktur Independen : Martin Sandjaya

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

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

	2019	2018
Komisaris :	196.448.146	112.411.671
Direktur :	364.484.177	355.931.327

Jumlah karyawan tetap Kelompok Usaha sekitar 10 orang pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018.

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
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Entitas Anak	Persentase kepemilikan (langsung dan tidak langsung)		Bidang usaha	Proyek	Kedudukan	Mulai kegiatan usaha
	31 Maret 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
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

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

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

	Jumlah aset	
	31 Maret 2019	31 Desember 2018
<u>Belum beroperasi</u>		
PT Raffles Griya Perkasa	779.626.284.456	776.729.392.258
PT Raffles Niaga Kencana	390.705.543.826	389.905.284.323
PT Raffles Graha Persada	64.447.302.754	64.456.852.332
PT Bumi Tara Sinergi	1.898.472.000	1.898.472.000
PT Gemilang International (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	715.543.723.727	712.621.564.124
PT Griya Cipta Berdikari (melalui PT Gemilang International)	994.273.710.056	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)	247.403.427	247.376.953
PT Propertindo Line Semesta (melalui PT Mandiri Gita Pertiwi)	134.232.600	134.232.600
PT Bumi Tara Perdana (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Perkasa (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT Bumi Tara Pratama (melalui PT Bumi Tara Sinergi)	600.000.000	600.000.000
PT 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)	16.014.703.396	16.012.754.820
PT Bina Karnada (melalui PT Raffles Griya Perkasa)	33.515.066.019	33.513.186.279
PT Cakrawala Inti Sejahtera (melalui PT Raffles Niaga Kencana)	32.045.881.778	32.482.176.760
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi (melalui PT Griya Cipta Berdikari)	192.124.726.840	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.

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 Amarta 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. U M U M (Lanjutan)

e. Struktur Kelompok Usaha (Lanjutan)

Rincian perhitungan pada saat akuisisi sebagai berikut:

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

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

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

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

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

Kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan ini konsisten dengan kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian periode-periode sebelumnya, kecuali untuk penerapan standar baru, amandemen dan penyesuaian pernyataan yang berlaku efektif 1 Januari 2019 seperti yang diungkapkan berikutnya.

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

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

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

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

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

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

Interpretasi standar baru berlaku efektif dimulai 1 Januari 2019, namun tidak berdampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian

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

c. Dasar Konsolidasian

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

c. Dasar Konsolidasian (Lanjutan)

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.

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 secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Kelompok Usaha dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Kelompok Usaha. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Kelompok Usaha mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Kelompok Usaha berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

c. 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.

d. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill*

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

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

d. Kombinasi Bisnis dan *Goodwill* (Lanjutan)

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

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

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

e. Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

e. Pengukuran Nilai Wajar (Lanjutan)

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

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

f. Kas dan Setara Kas

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

g. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan awal

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

Pengukuran selanjutnya

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

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Kelompok Usaha mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara nilai tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui dalam laba rugi.

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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

g. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan awal

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

Pengukuran selanjutnya

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

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

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

3. Saling Hapus Instrumen Keuangan

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

4. Instrumen Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Biaya perolehan 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.

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

i. Persediaan Real Estat

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

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

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

j. Persediaan Real Estat - Tanah Untuk Dikembangkan

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

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

k. Biaya Dibayar di Muka

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

l. Aset Tetap

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

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

	Tahun
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

l. Aset Tetap (Lanjutan)

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

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

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

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

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

n. Imbalan Kerja

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

1. Program iuran pasti

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

2. Program imbalan pasti

Surplus dan defisit program imbalan pasti diukur pada:

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

n. Imbalan Kerja (Lanjutan)

2. Program imbalan pasti (Lanjutan)

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

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

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

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

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

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

3. Manfaat jasa jangka panjang lain

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

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

o. Modal Saham

Modal saham merupakan jumlah nominal atas seluruh saham yang diterbitkan.

p. Saldo Laba

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

q. Pengakuan Penjualan dan Beban

Pengakuan Penjualan

Penjualan bangunan

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

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

Penjualan tanah

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

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

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

Pengakuan Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (dasar akrual).

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

r. 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.

s. Pajak

Pajak final

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

Pajak penghasilan

Pajak kini

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

t. Laba Per Saham Dasar

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

u. 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.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

u. Pelaporan Segmen (Lanjutan)

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.

v. Provisi dan Kontinjensi

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

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

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

w. 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.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

a. Pertimbangan di dalam penerapan kebijakan akuntansi

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

Pajak Penghasilan

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

Penentuan Mata Uang Fungsional

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

Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi

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

Penyusutan Aset Tetap

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

Jumlah tercatat bersih atas aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 masing-masing sebesar Rp 699.453.375 dan Rp 776.881.431. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 8.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

Kelompok Usaha mengevaluasi akun tertentu yang diketahui bahwa para pelanggannya tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Kelompok Usaha mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas pelanggan terhadap jumlah terutang guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Kelompok Usaha. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai dari piutang lain-lain. Manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai piutang lain-lain yang diakui masing-masing pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018.

Imbalan Kerja

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

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

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

Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja karyawan Kelompok Usaha pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 sebesar Rp 543.341.568. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 11.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

b. Sumber utama ketidakpastian estimasi (Lanjutan)

Pengukuran Nilai Wajar

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

- Tingkat 1: Kuotasi pasar (belum disesuaikan) di dalam pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identikal;
- Tingkat 2: *Input* selain kuotasi pasar yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi bagi aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga);
- Tingkat 3: *Input* bagi aset dan liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (*input* yang tidak dapat diobservasi).

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Kas	2.732.389.867	2.656.765.557
Bank - Rupiah		
Pihak Ketiga		
PT Bank Sinarmas Tbk.	3.159.358.596	3.157.405.522
PT Bank Capital Indonesia Tbk.	1.517.096.445	951.835.358
PT Bank Mitraniaga Tbk.	1.044.053.916	1.028.171.910
PT Bank Mayapada International Tbk.	597.395.507	596.020.741
PT Bank Victoria International Tbk.	403.164.723	402.388.394
PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk.	256.697.038	91.462.113
PT Bank Central Asia Tbk.	183.685.273	62.398.432
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	21.371.640	8.069.194
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	12.034.682	12.184.223
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	2.696.000	2.798.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.	2.092.609	2.122.609
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	1.492.501	1.676.501
Deposito berjangka - Rupiah		
Pihak Ketiga		
PT Bank Mitraniaga Tbk.	362.250.000	1.057.250.000
J u m l a h	10.295.778.797	10.030.548.554
Tingkat bunga deposito berjangka	7%	7%

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PERSEDIAAN REAL ESTAT

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Tanah kavling	6.412.455.522	6.412.455.522
Bangunan siap jual	4.766.410.901	4.766.410.901
J u m l a h	11.178.866.423	11.178.866.423

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.

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

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

Bangunan Siap Dijual

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 9,75% dari jumlah persediaan pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 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 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, persediaan telah diasuransikan terhadap risiko gempa bumi, kebakaran dan kerusakan dengan nilai pertanggungan sebesar Rp 50 miliar. Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian dari risiko tersebut.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PERSEDIAAN REAL ESTAT - TANAH UNTUK DIKEMBANGKAN

Lokasi	Peruntukan	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Bogor	Perumahan, apartemen dan pergudangan	417.156.168.946	418.197.724.946
Wonogiri	Perumahan, apartemen dan pergudangan	250.708.000.000	250.708.000.000
Tangerang	Pertokoan	11.646.230.143	11.646.230.143
J u m l a h		679.510.399.089	680.551.955.089
Dikurangi: bagian lancar		15.834.075.400	18.048.631.400
Bagian tidak lancar		<u>663.676.323.689</u>	<u>662.503.323.689</u>

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

Lokasi	31 Maret 2019 (m2)			31 Desember 2018 (m2)		
	HGB	Lainnya	Jumlah	HGB	Lainnya	Jumlah
Bogor	702.785	58.404	761.189	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
J u m l a h	718.115	1.154.006	1.872.121	722.115	1.154.006	1.876.121
Dikurangi: bagian lancar	28.600	-	28.600	32.600	-	32.600
Bagian tidak lancar	<u>689.515</u>	<u>1.154.006</u>	<u>1.843.521</u>	<u>689.515</u>	<u>1.154.006</u>	<u>1.843.521</u>

Beban keuangan yang dikapitalisasi ke tanah untuk dikembangkan sebesar Rp 1.065.000.000 untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2019 dan Rp 4.700.800.568 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

8,11% dan 8,09% dari tanah untuk dikembangkan dijadikan sebagai jaminan utang bank pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 (Catatan 9).

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. UANG MUKA

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Pembelian tanah untuk dikembangkan	401.622.210.638	401.622.210.638
Lain-lain	131.252.808	21.130.808
J u m l a h	401.753.463.446	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

	31 Maret 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
J u m l a h	2.945.993.650	-	-	2.945.993.650
Akumulasi penyusutan				
Kendaraan	1.645.677.084	73.468.749	-	1.719.145.833
Peralatan kantor	523.435.135	3.959.307	-	527.394.442
J u m l a h	2.169.112.219	77.428.056	-	2.246.540.275
Jumlah tercatat	776.881.431			699.453.375
	31 Desember 2018			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
J u m l a h	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
J u m l a h	1.836.125.144	387.674.575	54.687.500	2.169.112.219
Jumlah tercatat	1.238.868.506			776.881.431

Beban penyusutan dialokasikan ke beban umum dan administrasi sebesar Rp 77.428.056 untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2019 dan Rp 387.674.575 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. ASET TETAP - NETO (Lanjutan)

Berikut ini adalah perhitungan rugi atas penjualan aset tetap pada tahun 2018:

Hasil penjualan aset tetap	50.000.000
Nilai tercatat aset tetap yang dijual	95.312.500
	<hr/>
Rugi penjualan aset tetap	<u>(45.312.500)</u>

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

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

9. UTANG BANK JANGKA PENDEK

Seluruh utang bank jangka pendek pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018 merupakan fasilitas pinjaman dari PT Bank Capital Indonesia Tbk. (BCI) kepada beberapa Entitas Anak sebagai berikut:

Nama entitas	Tanggal pinjaman	Maksimum kredit	Tingkat bunga per tahun (%)	Jangka waktu/ Jatuh tempo	Jenis fasilitas pinjaman	Saldo 31 Maret 2019	Saldo 31 Desember 2018
PT Raffles Niaga Kencana	September 2018	20.000.000.000	15	September 2019	Aksep	19.250.000.000	19.250.000.000
PT Griya Cipta Berdikari	Juni 2018	23.200.000.000	12	Juni 2019	Aksep	23.000.000.000	23.000.000.000
PT Usaha Mandiri Sukses Abadi	Agustus 2018	10.000.000.000	15	Agustus 2019	Aksep	10.000.000.000	10.000.000.000
PT Cakrawala Inti Sejahtera	Pebruari 2019	9.633.783.279	15	Pebruari 2020	Aksep	1.283.783.279	1.283.783.279
Jumlah						<u>53.533.783.279</u>	<u>53.533.783.279</u>

Fasilitas di atas dijamin dengan:

- 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.
- 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.
- Tanah PT Cakrawala Inti Sejahtera, Entitas Anak dengan SHGB No. 2382 dan No. 2406 yang terletak di Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang.

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

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. UTANG BANK JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk. (BMI)

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

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

Seluruh fasilitas pinjaman diatas dikenakan bunga sebesar 14% per tahun.

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

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

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

10. UANG MUKA PENJUALAN

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Pihak ketiga		
Ruko dan kios	464.710.911	464.710.911

Persentase pembayaran uang muka sebagai berikut:

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
50% sampai dengan 99%	-	-
20% sampai dengan 49%	438.810.821	438.810.821
Dibawah 20%	25.900.090	25.900.090
J u m l a h	464.710.911	464.710.911

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.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, liabilitas imbalan pasca kerja di laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebesar Rp 543.341.568.

Pendapatan imbalan pasca kerja yang diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar Nihil untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2019 dan Rp 41.735.823 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. LIABILITAS IMBALAN KERJA (Lanjutan)

Keuntungan aktuarial yang diakui sebagai penghasilan komprehensif lain dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebesar Nihil untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2019 dan Rp 178.101.491 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018.

Perhitungan imbalan pasca kerja pada tanggal dan 31 Desember 2017 diatas dihitung oleh PT Dian Artha Tama, aktuaris independen, dalam laporannya pada tanggal 6 Pebruari 2019. Asumsi dasar yang digunakan untuk menentukan liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2018 adalah sebagai berikut:

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

12. MODAL SAHAM

	31 Maret 2019		
	Jumlah saham	Persentase kepemilikan (%)	Modal ditempatkan dan disetor penuh (Rp)
Pemegang saham			
PT Surya Buana Makmur	2.514.019.800	24,97	251.401.980.000
Nomura Bank (Switzerland)	745.000.000	7,40	74.500.000.000
PT Capital Life Syariah - Dana Peserta Masyarakat	623.530.000	6,19	62.353.000.000
	<u>6.187.095.950</u>	<u>61,44</u>	<u>618.709.595.000</u>
J u m l a h	<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 (Rp)
Pemegang saham			
PT Surya Buana Makmur	2.514.019.800	24,97	251.401.980.000
Nomura Bank (Switzerland)	745.000.000	7,40	74.500.000.000
Masyarakat	6.810.625.950	67,63	681.062.595.000
	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>
J u m l a h	<u>10.069.645.750</u>	<u>100,00</u>	<u>1.006.964.575.000</u>

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. MODAL SAHAM (Lanjutan)

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

13. TAMBAHAN MODAL DISETOR - NETO

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

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

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. 10 tanggal 26 Juni 2018 dari Diah Guntari Listianingsih Soemarwoto, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2017 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana dituangkan dalam akta No. 86 tanggal 16 Juni 2017 dari Ardi Kristiar, S.H., MBA., yang ditunjuk sebagai pengganti Yulia, S.H., Notaris di Jakarta, telah ditetapkan, antara lain mengenai penggunaan laba tahun buku 2016 sebesar Rp 500.000.000 sebagai cadangan umum sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perusahaan.

Pada tanggal 31 Maret 2019 dan 31 Desember 2018, saldo cadangan umum sebesar Rp 2.000.000.000.

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
PT Raffles Griya Perkasa	7.613.902.207	7.507.657.645
PT Raffles Niaga Kencana	868.913.775	873.299.860
PT Bumi Tara Sinergi	3.094.926	3.095.906
PT Raffles Graha Persada	109.438	109.452
	<hr/>	<hr/>
Jumlah	8.486.020.346	8.384.162.863
	<hr/>	<hr/>

16. PENJUALAN

Penjualan seluruhnya berasal dari penjualan tanah kepada pihak ketiga masing-masing sebesar Rp 5.454.544.000 dan Rp 12.068.181.000 untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018.

17. BEBAN POKOK PENJUALAN

Beban pokok penjualan seluruhnya berasal dari tanah masing-masing sebesar Rp 2.214.556.000 dan Rp 4.982.751.000 untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Maret 2019 dan 2018.

18. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	31 Maret	
	2019	2018
Gaji, upah dan tunjangan	887.870.628	963.587.040
Jasa profesional	412.204.545	270.553.943
Sewa	197.054.330	266.328.350
Penyusutan	77.428.056	103.843.296
Lain-lain	522.496.247	619.962.697
	<hr/>	<hr/>
Jumlah	2.097.053.806	2.224.275.326
	<hr/>	<hr/>

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. BEBAN KEUANGAN

	31 Maret	
	2019	2018
Bunga pinjaman	767.315.637	5.228.188.734
Lain-lain	164.318.068	3.488.539
J u m l a h	931.633.705	5.231.677.273

20. PERPAJAKAN

a. Pajak dibayar di muka

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Entitas Anak		
Pajak penghasilan pasal 4 (2)	1.151.616.571	1.151.616.571
Pajak pertambahan nilai - masukan	25.569.663	20.907.175
J u m l a h	1.177.186.234	1.172.523.746

b. Utang pajak

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Pajak penghasilan		
Pasal 4 (2)	3.566.967.507	3.430.603.507
Pasal 21	28.052.316	49.272.334
Pasal 23	13.656.091	36.960
Pajak pertambahan nilai - keluaran	10.666.411.989	10.120.955.989
J u m l a h	14.275.087.903	13.600.868.790

c. Pajak final

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

	31 Maret	
	2019	2018
Pajak penghasilan final Entitas Anak	136.364.000	301.707.000

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. LABA PER SAHAM DASAR

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

	31 Maret	
	2019	2018
Laba periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	122.190.320	236.712.543
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	10.069.645.750	10.056.016.036
Laba per saham dasar	0,01	0,02

22. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

	31 Maret 2019		31 Desember 2018	
	Nilai tercatat	Nilai wajar*	Nilai tercatat	Nilai wajar*
Aset Keuangan				
Kas dan setara kas	10.295.778.797	10.295.778.797	10.030.548.554	10.030.548.554
Piutang lain-lain - pihak ketiga	14.162.181.801	14.162.181.801	12.922.181.836	12.922.181.836
Rekening dibatasi penggunaannya	578.969	578.969	771.170	771.170
Liabilitas Keuangan				
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	53.533.783.279	53.533.783.279	53.533.783.279
Utang lain-lain - pihak ketiga	604.165.481	604.165.481	-	-
Beban akrual	111.153.727	111.153.727	1.112.747.685	1.112.747.685

*) Diukur dengan hirarki pengukuran nilai wajar Tingkat 3

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

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

23. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

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

i. Manajemen risiko kredit

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

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

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

ii. Manajemen risiko likuiditas

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

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

	31 Maret 2019		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	53.533.783.279	-
Utang lain-lain - pihak ketiga	604.165.481	604.165.481	-
Beban akrual	111.153.727	111.153.727	-
Jumlah	54.249.102.487	54.249.102.487	-
	31 Desember 2018		
	Nilai tercatat	Kurang dari satu tahun	Lebih dari satu tahun
Liabilitas keuangan			
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	53.533.783.279	-
Beban akrual	1.112.747.685	1.112.747.685	-
Jumlah	54.646.530.964	54.646.530.964	-

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (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 dan utang lain-lain, dikurangi dengan kas dan setara kas. Manajemen permodalan Kelompok Usaha tidak berubah dari periode sebelumnya.

	31 Maret 2019	31 Desember 2018
Utang bank jangka pendek	53.533.783.279	53.533.783.279
Utang lain-lain - pihak Ketiga		
Dikurangi : Kas dan setara kas	10.295.778.797	10.030.548.554
Pinjaman neto	43.238.004.482	43.503.234.725
Total Ekuitas	1.053.247.821.412	1.053.023.773.609
<i>Gearing ratio</i>	4,11%	4,13%

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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.

Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

	31 Maret 2019			
	Tanah	Ruko dan kios	Lain-lain	Jumlah segmen
Pendapatan segmen				
Pendapatan segmen	5.454.544.000	-	-	5.454.544.000
Hasil segmen	2.214.556.000	-	-	2.214.556.000
Laba bruto	3.239.988.000	-	-	3.239.988.000
Laba (rugi) sebelum beban pajak penghasilan	2.964.154.333	(1.172.266.866)	(1.567.839.664)	224.047.803
Beban pajak penghasilan	-	-	-	-
Laba (rugi) periode berjalan	2.964.154.333	(1.172.266.866)	(1.567.839.664)	224.047.803
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan	2.964.154.333	(1.172.266.866)	(1.567.839.664)	224.047.803
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif periode berjalan yang dapat diatribusikan kepada Pemilik entitas induk Kepentingan non-pengendali	2.858.000.741	(1.167.971.750)	(1.567.838.671)	122.190.320
	106.153.592	(4.295.116)	(993)	101.857.483
Jumlah	2.964.154.333	(1.172.266.866)	(1.567.839.664)	224.047.803
Aset segmen				
Persediaan dan tanah untuk dikembangkan	418.636.168.946	272.053.096.566	-	690.689.265.512
Aset lainnya yang tidak dapat dialokasikan	416.522.478.706	9.667.391.083	5.900.928.980	432.090.798.769
Jumlah aset	835.158.647.652	281.720.487.649	5.900.928.980	1.122.780.064.281
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	464.710.911	-	464.710.911
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	38.431.452.772	20.798.928.613	9.837.150.573	69.067.531.958
Jumlah liabilitas	38.431.452.772	21.263.639.524	9.837.150.573	69.532.242.869

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
(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	7.750.946.000	785.046.978	-	8.535.992.978
Laba bruto	11.021.780.000	5.088.125.997	-	16.109.905.997
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
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	10.518.369.892	2.304.176.820	(11.692.327.770)	1.130.218.942
Jumlah penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada:				
Pemilik entitas induk	10.152.339.411	2.221.000.762	(11.692.325.795)	681.014.378
Kepentingan non-pengendali	366.030.481	83.176.058	(1.975)	449.204.564
Jumlah	10.518.369.892	2.304.176.820	(11.692.327.770)	1.130.218.942
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	416.154.658.533	7.410.173.899	6.983.571.898	430.548.404.330
Jumlah aset	835.832.383.479	279.463.270.465	6.983.571.898	1.122.279.225.842
Liabilitas segmen				
Uang muka penjualan	-	464.710.911	-	464.710.911
Liabilitas lainnya yang tidak dapat dialokasikan	46.631.278.043	20.806.291.452	1.353.171.827	68.790.741.322
Jumlah liabilitas	46.631.278.043	21.271.002.363	1.353.171.827	69.255.452.233

PT SITARA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
 31 MARET 2019 DAN 31 DESEMBER 2018 SERTA UNTUK PERIODE TIGA BULAN
 YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL 31 MARET 2019 DAN 2018
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. IKATAN

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

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

27. AKTIVITAS NON-KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	31 Maret	
	2019	2018
Kapitalisasi bunga atas tanah untuk dikembangkan	1.065.000.000	1.051.820.782