

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 Maret 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**

**Daftar Isi**

	Halaman
Neraca Konsolidasi	1 - 2
Laporan Laba Rugi Konsolidasi	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi	4
Laporan Arus Kas Konsolidasi	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi	6 - 51

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**NERACA KONSOLIDASI**

**31 Maret 2003**

**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>Catatan</b>	<b>2003</b> <b>(Tidak diaudit)</b>	<b>2002</b> <b>Disajikan kembali</b> <b>(Catatan 3)</b> <b>(Tidak diaudit)</b>
<b>Aktiva</b>			
<b>Aktiva lancar</b>			
Kas dan setara kas	2d, 4	73.658.019.257	109.298.345.888
Piutang usaha - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp1.262.348.914 (2002: Rp1.908.635.165)	2e, 5	45.460.530.909	53.414.336.829
Piutang lain-lain	6	15.032.251.011	12.642.290.226
Persediaan	2f, 7	29.345.053.202	7.259.177.064
Pajak dibayar di muka	2n, 8	6.534.347.087	6.887.797.890
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2g	8.289.745.368	7.346.149.599
Jumlah aktiva lancar		<b>178.319.946.834</b>	<b>196.848.097.495</b>
<b>Aktiva tidak lancar</b>			
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2p, 9, 34	9.161.289.085	1.607.509.959
Investasi pada perusahaan asosiasi	2h, 10	76.904.482.478	105.774.566.219
Aktiva real estat	2i, 11	337.364.697.391	402.870.411.237
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp681.744.990.628 (2002: 581.345.862.052)	2j, 12, 19, 23	945.278.310.668	938.669.377.199
Beban tangguhan - bersih	2k, 13	18.969.946.190	15.237.478.354
Goodwill - bersih	14	115.100.893.253	19.913.989.547
Aktiva pajak tangguhan - bersih	2n, 32	70.796.039.583	32.858.805.914
Aktiva tidak lancar lainnya		3.766.631.782	3.158.937.767
Jumlah aktiva tidak lancar		<b>1.577.342.290.429</b>	<b>1.520.091.126.196</b>
<b>Jumlah aktiva</b>		<b>1.755.662.237.263</b>	<b>1.716.939.223.691</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**NERACA KONSOLIDASI** (lanjutan)  
**31 Maret 2003**

Dengan angka pembandingan **31 Maret 2002**  
(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2003 (Tidak diaudit)	2002 Disajikan kembali (Catatan 3) (Tidak diaudit)
<b>Kewajiban dan defisiensi modal</b>			
<b>Kewajiban lancar</b>			
Hutang usaha	15	19.955.386.000	24.041.559.007
Hutang lain-lain		8.905.566.360	29.005.820.371
Hutang pajak	2n, 16	15.454.759.282	20.489.942.317
Biaya yang masih harus dibayar	17	37.377.090.324	194.337.043.827
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	18	21.096.308.262	26.494.967.872
Bank dan lembaga keuangan	19	353.784.679.518	659.927.868.144
Pendapatan yang ditangguhkan	2m, 20	22.886.742.097	23.912.041.155
Jumlah kewajiban lancar		479.460.531.843	978.209.242.694
<b>Kewajiban tidak lancar</b>			
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	9, 34	5.026.120.282	36.032.740.777
Taksiran kewajiban untuk pembangunan prasarana	21	23.873.940.316	22.961.243.185
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	18	30.903.079.129	30.698.297.164
Bank dan lembaga keuangan	19	123.707.011.300	697.360.305.529
Pendapatan yang ditangguhkan	2m, 20	18.457.719.646	14.052.760.203
Hutang dana pensiun	2l, 22	2.740.390.897	2.024.367.362
Penyisihan hak-hak karyawan	2l	7.333.992.953	4.970.514.928
Hutang obligasi konversi	23	212.891.000.000	266.729.958.000
Kewajiban pajak tangguhan - bersih	2n, 32	58.198.398.353	68.774.712.792
Jumlah kewajiban tidak lancar		483.131.652.876	1.125.004.899.940
Jumlah kewajiban		962.592.184.719	2.121.814.142.634
Hak minoritas atas aktiva bersih anak perusahaan	2b, 24	90.570.592.192	85.062.693.276
<b>Ekuitas</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp500 per saham; Modal dasar - 3.430.400.000 saham (2002: 1.000.000.000 saham); Modal ditempatkan dan disetor penuh 2.318.736.000 saham (2002: 536.000.000 saham)	19, 25	1.159.368.000.000	268.000.000.000
Agio saham	26	14.316.365.733	20.000.000.000
Ekuitas anak-anak perusahaan yang berasal dari penyajian kembali laporan keuangan tahun-tahun sebelumnya	2b	-	(8.670.067.490)
Selisih penilaian kembali aktiva tetap	2j, 12	161.420.325.125	8.192.033.940
Selisih nilai transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali	2b, 27	(483.227.727.002)	(483.227.727.002)
Saldo laba/(saldo rugi):			
Ditentukan penggunaannya		600.000.000	600.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		(149.977.503.555)	(294.831.851.666)
Jumlah ekuitas/(defisiensi modal)		<b>702.499.460.301</b>	<b>(489.937.612.218)</b>
<b>Jumlah kewajiban dan ekuitas</b>		<b>1.755.662.237.263</b>	<b>1.716.939.223.691</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>Catatan</b>	<b>2003</b> <b>(Tidak diaudit)</b>	<b>2002</b> <b>Disajikan kembali</b> <b>(Catatan 3)</b> <b>(Tidak diaudit)</b>
Penjualan dan pendapatan usaha	2m, 28	76.248.539.175	113.878.829.962
Beban pokok penjualan dan beban langsung	2m, 29	43.655.421.585	45.112.542.807
Laba kotor		32.593.117.590	68.766.287.155
Beban usaha	2m, 30	57.310.054.692	54.500.153.747
Laba usaha		(24.716.937.102)	14.266.133.408
<b>Pendapatan/(beban) lain-lain:</b>			
Pendapatan/(beban) lain-lain - bersih	31	(4.295.268.496)	104.515.054.519
Laba sebelum pajak penghasilan badan dan keuntungan dari penghentian segmen serta pos luar biasa		(29.012.205.598)	118.781.187.927
(Beban)/manfaat pajak penghasilan:	2n, 32		
Pajak kini		(1700.530.070)	(3.119.079.282)
(Beban)/manfaat pajak tangguhan		4.682.890.350	847.867.085
		2.982.360.280	(2.271.212.197)
Laba/(rugi) bersih aktivitas normal sebelum pos luar biasa		(26.982.360.280)	116.509.975.730
Laba/(rugi) pos luar biasa - setelah pajak	19, 40	-	4.616.627.779
Laba/(rugi) bersih sebelum hak minoritas atas (laba)/rugi bersih anak-anak perusahaan		(26.982.360.280)	121.126.603.509
Hak minoritas atas laba bersih anak-anak perusahaan	2b, 24	4.230.394.843	(1.859.468.267)
Laba/(rugi) bersih		<b>(21.799.450.475)</b>	<b>119.267.135.242</b>
Laba/(rugi) bersih per saham dasar - disajikan kembali	2o, 41	(17)	223
Laba/(rugi) bersih per saham dasar termasuk dampak penerbitan <i>right</i>	2o, 41	(13)	115

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Catatan	Modal saham	Agiو saham	Selisih Penilaian kembali aktiva tetap	Ekuitas anak-anak perusahaan yang berasal dari penyajian kembali laporan keuangan tahun-tahun sebelumnya	Selisih nilai transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali	Saldo laba/(saldo rugi)		Jumlah ekuitas/(defisiensi modal)
						telah ditentukan penggunaannya	belum ditentukan penggunaannya	
Saldo per 31 Desember 2001	268.000.000.000	20.000.000.000	8.192.033.940	(8.670.067.490)	(483.227.727.002)	600.000.000	(414.098.986.844)	(609.204.747.396)
Laba bersih periode 1 Januari - 31 Maret 2002, disajikan kembali	-	-	-	-	-	-	119.267.135.242	119.267.135.242
Saldo per 31 Maret 2002, disajikan kembali	<b>268.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>8.192.033.940</b>	<b>(8.670.067.490)</b>	<b>(483.227.727.002)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>(294.831.851.602)</b>	<b>489.937.612.154</b>
Selisih penilaian kembali aktiva tetap	-	-	153.228.291.185	-	-	-	-	153.228.291.185
Penerbitan saham baru	891.368.000.000	-	-	-	-	-	-	891.368.000.000
Biaya emisi penerbitan saham baru	-	(5.683.634.267)	-	-	-	-	-	(5.683.634.267)
Pengakuan bagian laba anak-anak perusahaan yang berasal dari penyajian kembali laporan keuangan konsolidasi tahun-tahun sebelumnya	-	-	-	8.670.067.490	-	-	-	8.670.067.490
Rugi bersih periode 1 April - 31 Desember 2002,	-	-	-	-	-	-	166.653.798.522	166.653.798.522
Saldo per 31 Desember 2002	1.159.368.000.000	14.316.365.733	161.420.325.125	-	(483.227.727.002)	600.000.000	(128.178.053.080)	724.298.910.776
Rugi bersih periode 1 Januari - 31 Maret 2003 (21.799.450.475)	-	-	-	-	-	-	-	(21.799.450.475)
Saldo per 31 Maret 2003	<b>1.159.368.000.000</b>	<b>14.316.365.733</b>	<b>161.420.325.125</b>	-	<b>(483.227.727.002)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>(149.977.503.555)</b>	<b>702.499.460.301</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**  
**Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2003 (Tidak diaudit)	2002 Disajikan kembali (Catatan 3) (Tidak diaudit)
<b>Arus kas dari aktivitas operasi</b>			
Penerimaan kas dari pelanggan		98.753.163.602	161.616.604.302
Pembayaran kas kepada:			
Pemasok dan pihak ketiga		(73.472.050.929)	(97.144.809.127)
Direksi dan karyawan		(17.033.276.408)	(24.927.547.279)
		<hr/>	<hr/>
Kas yang dihasilkan dari operasi		8.247.836.265	39.544.247.896
Penghasilan bunga		788.581.280	783.538.793
Pembayaran bunga		(5.096.363.477)	(8.343.791.015)
Pembayaran pajak pembangunan daerah		(186.811.696)	(455.019.121)
Pembayaran pajak penghasilan badan		(14.876.787.778)	(32.474.743.587)
Pembayaran sewa tanah jangka panjang		-	(2.950.000.000)
		<hr/>	<hr/>
Kas bersih dihasilkan dari aktivitas operasi		(11.123.545.406)	(3.895.767.034)
<b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>			
Hasil penjualan dari aktiva tetap		3.250.000.000	-
Penerimaan dividen		2.500.000.000	-
Penambahan untuk:			
Aktiva tetap		(518.147.908)	(4.555.787.791)
Kenaikan aktiva lain-lain		(1.200.000.000)	(256.126.155)
		<hr/>	<hr/>
Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi		4.031.852.092	(4.811.913.946)
<b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>			
Pembayaran hutang		(5.201.965.490)	(10.000.000.000)
Penambahan hutang jangka panjang:			
Bank		-	1.963.573.672
Sewa guna usaha		-	(36.905.694)
Kenaikan piutang hubungan istimewa		(776.885.466)	(7.555.166.820)
		<hr/>	<hr/>
Kas bersih diperoleh dari/(digunakan untuk) aktivitas pendanaan		(5.978.850.956)	(15.628.498.842)
Penurunan bersih kas dan setara kas		(13.070.544.270)	(24.336.179.822)
Pengaruh selisih kurs		(548.994.569)	(1.778.460.905)
Saldo kas dan setara kas pada awal tahun	4	87.277.558.094	135.412.986.615
		<hr/>	<hr/>
Saldo kas dan setara kas pada akhir tahun	4	<b>73.658.019.255</b>	<b>109.298.345.888</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasi terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**1. Umum**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT. Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk. (Perusahaan) didirikan dalam rangka Undang-Undang Penanaman Modal Dalam Negeri No. 6 tahun 1968 jo. Undang-undang No. 12 tahun 1970 berdasarkan akta pendirian No. 4 tanggal 2 Juli 1975, sebagaimana diubah dengan akta perubahan No. 15 tanggal 11 September 1975, keduanya dibuat di hadapan Imas Fatimah, S.H., notaris di Jakarta. Akta pendirian beserta perubahannya telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. Y.A.5/126/17 tanggal 15 Maret 1976 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 23 tanggal 19 Maret 1976, Tambahan No. 204. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 42 tanggal 14 Oktober 2002 mengenai peningkatan modal dasar dari Rp500.000.000.000 (1.000.000.000 saham) menjadi Rp1.072.000.000.000 (2.144.000.000 saham) dan No. 93 tanggal 29 Oktober 2002 mengenai peningkatan modal dasar kedua dari Rp1.072.000.000.000 (2.144.000.000 saham) menjadi Rp1.715.200.000.000 (3.430.400.000 saham) keduanya dari Aulia Taufani SH, pengganti dari Sutjipto SH, notaris di Jakarta. Kedua akta perubahan anggaran dasar perusahaan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia masing-masing dengan Surat Keputusan No. C-20371.HT.01.04.TH.2002 tanggal 21 Oktober 2002 dan No. C-21301 HT.01.04.TH.2002 tanggal 1 November 2002.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dan berlokasi usaha di Jakarta, Bali, dan Yogya. Kantor pusat Perusahaan beralamat di Setiabudi Building II, Jalan H.R. Rasuna Said, Jakarta.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan terutama meliputi bidang pembangunan, penyewaan dan pengelolaan perhotelan, apartemen, perkantoran, rumah bandar, perumahan, pusat niaga baik secara langsung maupun melalui anak perusahaannya. Perusahaan mulai berusaha komersial sejak tahun 1977. Jumlah rata-rata karyawan pada Maret 2003 sebanyak 428 karyawan (Maret 2002: 478 karyawan).

Perusahaan dan anak perusahaan memiliki dan mengelola proyek dan hotel yang meliputi Apartemen Kuningan, Apartemen Setiabudi, tanah kosong di kawasan Mega Kuningan, Plaza Setiabudi, Hotel Raddin Ancol, Hotel Horison Jakarta, Hotel Raddin Sanur Bali, Hotel Bali Hyatt, Hotel Grand Hyatt Bali, Hotel Hyatt Regency Yogya, perumahan Taman Puri Permata Hijau, Taman Permata Buana, Mega Kebon Jeruk, pusat perbelanjaan Galeria Nusa Dua Bali dan Plaza Menteng Jakarta.

**b. Penawaran umum efek perusahaan**

Pada tanggal 14 November 2002, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. S-2460/PM/2002 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu saham biasa dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Perusahaan mencatatkan saham-saham tersebut di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 11 Desember 2002.

Pada tanggal 12 Desember 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No. F-2866/PM/1997 untuk melakukan penawaran umum atas saham perdana Perusahaan sejumlah 50.000.000 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 12 Januari 1998 saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**1. Umum (lanjutan)**

**c. Anak-anak perusahaan**

Perusahaan memiliki investasi saham pada anak-anak perusahaan sebagai berikut:

	Domisili	Jenis usaha	Persentase kepemilikan	Tahun operasi komersial	Jumlah aktiva dalam jutaan Rupiah	
					2003	2002
PT. Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB)	Bali	Perhotelan	99,98%	1989	30.025	33.898
PT. Graha Menteng Indah (GMI)	Jakarta	Penyewaan gedung perbelanjaan	99,97%	1989	13.947	13.029
PT. Permata Hijau (PH)	Jakarta	Real estat dan rumah bandar	79,80%	1970	62.563	67.928
PT. Wynncor Bali (WB)	Bali	Perhotelan	60,00%	1973	313.544	381.572
PT. Metropolitan Realty International (MRI)	Jakarta	Perhotelan	75,00%	1971	35.902	48.816
PT. Antilope Madju (AM)	Jakarta	Real estat dan Perhotelan	60,00%	1980	587.460	639.372
PT. Bali Nusadewata Village (BNV)	Yogya	Perhotelan	60,00%	1980	587.460	639.372
	Bali	Penyewaan gedung Perbelanjaan	75,00%	1992	72.282	74.209

**d. Dewan Direksi dan Dewan Komisaris**

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 14 November 2002, susunan pengurus Perusahaan efektif 1 Januari 2003 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris	:	Jan Darmadi
Wakil Presiden Komisaris	:	Amir Abdul Rachman
Komisaris independen	:	Hussein Kartasasmita Lestien Tjokrokudusno
Komisaris	:	Jefri Darmadi Werianty Setiawan
Presiden Direktur	:	Purwo Hari Prawiro
Direktur	:	Sani Kristani Limas Ananto Tan Tjin Hong

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting**

**a. Dasar penyajian laporan keuangan konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasi ini telah disajikan sesuai dengan Prinsip Akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yaitu Standar Akuntansi Keuangan, peraturan Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dan Pedoman Penyajian Laporan Keuangan yang ditetapkan oleh Bursa Efek Jakarta (BEJ) bagi perusahaan perhotelan yang menawarkan sahamnya kepada masyarakat diterapkan secara konsisten.

**b. Prinsip konsolidasi**

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah. Laporan keuangan konsolidasi tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali aktiva tetap dinilai berdasarkan pengukuran sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi akun tersebut.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembanding 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**b. Prinsip konsolidasi (lanjutan)**

Neraca disajikan secara *classified* dan laporan laba rugi disajikan secara *multiple step* setelah mempertimbangkan jenis usaha Perusahaan dan anak-anak perusahaan secara terkonsolidasi. Laporan arus kas konsolidasi disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Laporan keuangan konsolidasi meliputi laporan keuangan Perusahaan dan anak-anak perusahaan dengan kepemilikan lebih dari 50%, baik langsung maupun tidak langsung, kecuali anak-anak perusahaan yang pengendaliannya bersifat sementara atau terdapat pembatasan jangka panjang yang mempengaruhi kemampuan anak perusahaan untuk memindahkan dananya kepada Perusahaan.

Saldo dan transaksi termasuk keuntungan/kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antar perusahaan dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha Perusahaan dan anak perusahaan sebagai satu kesatuan usaha. Apabila diperlukan, laporan keuangan anak perusahaan disesuaikan agar sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan dan anak-anak perusahaan.

Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva dan kewajiban anak perusahaan yang diperoleh dari pihak tidak sepengendali diakui sebagai goodwill dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama antara 5 (lima) sampai dengan 15 (lima belas) tahun, dengan pertimbangan bahwa masa manfaat dari aktiva utama yang diperoleh Perusahaan dari investasi yang dilakukan lebih dari 15 tahun (lihat Catatan 14).

Hak minoritas dalam laba bersih anak perusahaan disajikan sebagai pengurang dari laba bersih konsolidasi untuk mendapatkan jumlah laba bersih yang menjadi hak grup perusahaan. Kerugian anak-anak perusahaan yang menjadi bagian dari pemegang saham minoritas pada suatu anak perusahaan dapat melebihi bagiannya dalam modal disetor. Kelebihan tersebut dan kerugian lebih lanjut yang menjadi bagian pemegang saham minoritas, dibebankan pada grup perusahaan sebagai pemegang saham mayoritas, kecuali terdapat kewajiban yang mengikat pemegang saham minoritas untuk menutupi kerugian tersebut dan pemegang saham minoritas mampu memenuhi kewajibannya. Apabila pada periode selanjutnya, anak-anak perusahaan melaporkan laba, maka laba tersebut terlebih dahulu dialokasikan kepada Perusahaan sebagai pemegang saham mayoritas sampai seluruh bagian kerugian pemegang saham minoritas yang dibebankan pada grup perusahaan dapat ditutup.

Pada tahun 1997 Perusahaan mengadakan penggabungan usaha dengan PT. Multirizki Sejati, PT. Dharmindo Alamindah dan PT. Saranaria Djaya dan mengakuisisi PT. Permata Hijau, PT. Industri Perhotelan Surya Beach dan PT. Bali Nusadewata Village.

Transaksi-transaksi tersebut merupakan transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali yang perlakuan akuntansinya adalah seperti akuntansi penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan. Selisih nilai perolehan penyertaan saham atas nilai buku anak perusahaan dari transaksi ini dicatat pada akun "Selisih nilai transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali" dan dilaporkan sebagai bagian dari ekuitas.

Pada tahun 2002 Perusahaan mengakuisisi 40,96% saham PT. Antilope Madju dan 75% saham PT. Metropolitan Realty International dari pihak entitas sepengendali sehingga laporan keuangan konsolidasi untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2001 dan 31 Maret 2002 telah disajikan kembali untuk mencerminkan transaksi-transaksi tersebut, seolah-olah perusahaan-perusahaan yang diakuisisi telah menjadi bagian dari Perusahaan pada tahun 2001 (lihat catatan 3). Perusahaan juga meningkatkan penyertaan saham sebesar 25% di PT. Bali Nusadewata Village dan sebesar 6% di PT. Graha Menteng Indah.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**c. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing**

Perusahaan dan anak perusahaan menyelenggarakan catatan akuntansinya dalam mata uang Rupiah. Transaksi-transaksi dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam Rupiah dengan nilai tukar yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing, dijabarkan dengan menggunakan nilai tukar tengah yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul akibat penjabaran tersebut dicatat dalam laporan laba rugi konsolidasi tahun berjalan, kecuali yang dikapitalisasi sebagai bagian aktiva real estat.

Nilai tukar yang digunakan untuk menjabarkan aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing ke dalam Rupiah digunakan nilai tengah kurs beli dan kurs jual wesel ekspor Bank Indonesia pada tanggal 31 Maret 2003 dan 2002, sebagai berikut:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
1 Dollar Amerika (US\$)	8.945	9.833
100 Yen Jepang	7.410	7.427
1 Euro	9.602	8.433

**d. Kas dan setara kas**

Untuk tujuan laporan arus kas konsolidasi, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminakan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**e. Piutang dan penyisihan piutang ragu-ragu**

Piutang disajikan sebesar nilai nominal dikurangi dengan penyisihan piutang ragu-ragu. Perusahaan dan anak perusahaan menetapkan penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan penelaahan terhadap masing-masing akun piutang pada akhir tahun.

**f. Persediaan**

Persediaan makanan, minuman dan keperluan hotel lainnya dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama (*first-in first-out method*) yang meliputi biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai dengan ke lokasi dan kondisi yang sekarang.

Nilai bersih yang dapat direalisasikan adalah taksiran harga jual wajar setelah dikurangi dengan taksiran biaya untuk menyelesaikan dan menjual persediaan barang jadi yang dihasilkan.

Pada bulan Maret 2003 perseroan telah memindahbukukan seluruh nilai aktiva tetap yang berada di unit Apartemen Setiabudi ke perkiraan persediaan, sehubungan dengan rencana Direksi untuk melakukan penjualan Strata Title atas Apartemen Setiabudi.

**g. Biaya dibayar dimuka**

Biaya dibayar di muka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

**h. Investasi pada perusahaan asosiasi**

Investasi saham dengan kepemilikan 20% sampai dengan 50%, baik langsung maupun tidak langsung, dinyatakan sebesar biaya perolehan, ditambah atau dikurangi dengan bagian laba atau rugi perusahaan asosiasi sejak perolehan sebesar persentase kepemilikan dan dikurangi dengan dividen yang diterima (metode ekuitas). Bila terjadi penurunan nilai yang bersifat permanen, maka nilai tercatatnya dikurangi untuk mengakui penurunan tersebut yang ditentukan untuk setiap investasi secara individu dan kerugiannya dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasi tahun berjalan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**h. Investasi pada perusahaan asosiasi (lanjutan)**

Berdasarkan metode ekuitas, jika bagian investor atas kerugian perusahaan asosiasi sama atau melebihi nilai tercatat dari investasi, maka investasi dilaporkan nihil. Kerugian selanjutnya dicatat oleh investor apabila telah timbul kewajiban atau investor melakukan pembayaran kewajiban perusahaan asosiasi yang dijaminnya. Jika perusahaan asosiasi melaporkan laba, investor akan mengakui penghasilan apabila setelah bagiannya atas laba menyamai bagiannya atas kerugian bersih yang belum diakui.

**i. Aktiva real estat**

Aktiva real estat terdiri dari persediaan tanah yang siap dijual, bangunan yang sedang dikonstruksi, tanah yang sedang dikembangkan dan tanah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan, biaya konstruksi dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aktiva tanah dan bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode indentifikasi.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi bunga, selisih kurs dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada aktiva pengembangan real estat.

Kapitalisasi beban bunga dan selisih kurs adalah yang berkenaan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dan kapitalisasi dihentikan pada saat proses pengembangan proyek selesai. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke aktiva tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan ke proyek berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya praperolehan dan perolehan tanah ditambah biaya pinjaman dan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

**j. Aktiva tetap**

Aktiva tetap, kecuali aktiva tertentu yang dinilai kembali, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Aktiva tetap tertentu telah dinilai kembali pada tahun 1979, 1986 dan 2002 sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Aktiva tetap tertentu milik Perusahaan di Hotel Raddin Ancol yang terdiri dari tanah, mesin, dan instalasi listrik serta peralatan dan perlengkapan telah dinilai kembali per tanggal 31 Juli 2002 sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 384/KMK.04/1998. Selisih lebih hasil penilaian kembali dengan nilai buku aktiva tetap tertentu tersebut sebesar Rp153.228.291.185 dicatat pada akun "Selisih penilaian kembali aktiva tetap" pada bagian ekuitas. Penilaian kembali ini telah disahkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa berdasarkan surat keputusan No. KEP-08/WPJ.07/KP.0805/2002 tanggal 20 September 2002.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**j. Aktiva tetap (lanjutan)**

Selisih penilaian kembali aktiva tetap merupakan hasil revaluasi aktiva tetap sebagai berikut:

Aktiva tetap di Hotel Raddin Ancol - penilaian kembali per tanggal 31 Juli 2002	153.228.291.185
Aktiva tetap lainnya - penilaian kembali pada tahun-tahun sebelumnya	8.192.033.940
	<b>161.420.325.125</b>

Aktiva tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan	20
Instalasi	5
Partisi	4
Mesin	4 - 12
Kendaraan, peralatan kantor, perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar ( <i>town house</i> )	4 - 5
Peralatan operasional	2 - 5

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Pada tahun 2002, Perusahaan merevisi taksiran masa manfaat ekonomis mesin tertentu berdasarkan penelaahan manajemen terhadap penggunaan aktiva tetap tersebut dimasa yang akan datang. Perubahan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap tersebut menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan laba sebelum pajak masing-masing sebesar Rp595.955.348 untuk tahun 2003 dan Rp893.933.021 untuk tahun 2002.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dikapitalisasi. Aktiva tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aktiva tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada tahun yang bersangkutan.

Aktiva dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari hutang yang digunakan untuk pembangunan aktiva tersebut. Aktiva dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aktiva tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

Biaya atas pinjaman yang digunakan untuk membiayai pembangunan atau pemasangan aktiva dalam pembangunan dikapitalisasi. Beban keuangan ini mencakup beban bunga, selisih kurs, dan biaya pinjaman lainnya. Kapitalisasi biaya-biaya pinjaman ini dihentikan pada saat pembangunan aktiva tetap telah selesai dan siap untuk digunakan.

Termasuk dalam harga perolehan bangunan adalah biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan rancang bangun atas renovasi gedung Setiabudi 1 dan 2, gedung Setiabudi Atrium, Apartemen Setiabudi dan Apartemen Kuningan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**k. Beban tanggungan**

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan hak legal atas tanah ditanggihkan dan diamortisasi berkisar antara 12 sampai dengan 27 tahun dengan metode garis lurus.

**l. Uang jasa dan manfaat pensiun karyawan**

Perusahaan dan beberapa anak perusahaannya menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya, kecuali Hotel Bali Hyatt milik PT. Wynncor Bali, anak perusahaan, menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti.

Untuk program pensiun iuran pasti, kontribusi yang terhutang oleh Perusahaan diakui sebagai beban pada tahun berjalan.

Untuk program manfaat pasti, biaya jasa kini diakui sebagai beban pada periode berjalan. Biaya jasa lalu, koreksi aktuarial dan dampak perubahan asumsi bagi peserta pensiun yang masih aktif diamortisasi dengan metode anuitas pasti selama estimasi sisa masa kerja rata-rata karyawan sebagaimana ditentukan oleh aktuaris.

Metode penilaian aktuarial yang digunakan oleh aktuaris adalah metode *attained age normal actuarial cost*.

Jika tidak ada kesepakatan dengan karyawan untuk melakukan saling hapus ("off set") hutang manfaat di dalam "Penyelesaian Pemberhentian Pekerja dan Penetapan Uang Pesangon, Hadiah dan Ganti Kerugian dalam Perusahaan", Surat Keputusan Menteri Tenaga Kerja No. Kep.-150/Men/2000 tanggal 20 Juni 2000 ("Kep-Men 150") dengan manfaat bagi pekerja yang tercakup dalam program pensiun (Catatan 39), Perusahaan menyisihkan uang penghargaan dan kompensasi bagi karyawan sesuai dengan Kep-Men 150 sebesar 20% per tahun sejak tahun 2001. Perusahaan dan anak perusahaan tidak mencatat penyisihan untuk uang pesangon sesuai dalam Kep-Men 150 karena jumlahnya yang tidak dapat diukur dengan handal.

**m. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pendapatan penjualan tanah kapling tanpa bangunan, diakui dengan menggunakan metode akrual penuh (*full accrual method*) pada saat pengikatan jual beli apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual tidak subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli dimasa yang akan datang;
- Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan tanah kapling yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan tanah kapling 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
- Hanya tanah kapling saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas tanah kapling tersebut.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**m. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Pendapatan penjualan bangunan rumah beserta tanah kaplingnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

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

Apabila kriteria pengakuan pendapatan penjualan dengan metode akrual penuh tidak terpenuhi, maka pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit.

Pendapatan sewa diakui pada saat penggunaan aktiva Perusahaan oleh pihak lain sejalan dengan berlalunya waktu.

Pendapatan sewa hotel diakui pada tanggal terhuninya dan untuk pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan pada pelanggan.

Beban diakui sesuai dengan masa manfaatnya (*accrual basis*), kecuali untuk beban pokok penjualan tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan tanah yang telah dikeluarkan dan taksiran kewajiban biaya pengembangan tanah serta lingkungan. Selisih taksiran biaya pengembangan tanah dengan realisasinya dihitung dan dibebankan pada beban pokok penjualan tanah pada saat pengembangan tanah dinyatakan selesai.

**n. Pajak penghasilan**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tanggal 18 April 1996, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa bersifat final sebesar 6% dari nilai pendapatan. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, tarif pajak penghasilan atas pendapatan sewa berubah menjadi 10% bersifat final dan berlaku sejak tanggal 1 Mei 2002.

Koreksi terhadap kewajiban perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau pada saat keputusan atas keberatan telah ditetapkan jika Perusahaan mengajukan keberatan.

Pajak penghasilan final

Perbedaan nilai tercatat aktiva atau kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aktiva atau kewajiban pajak tangguhan.

Beban pajak penghasilan final diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak penghasilan final pada perhitungan laba rugi konsolidasi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau hutang pajak.

Pajak penghasilan tidak final

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**n. Pajak penghasilan (lanjutan)**

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak pada periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aktiva dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aktiva dan kewajiban pada tanggal neraca. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aktiva pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi konsolidasi atau ke ekuitas apabila pajak tersebut berhubungan dengan transaksi yang langsung dikreditkan atau dibebankan ke ekuitas.

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan disajikan di neraca, kecuali aktiva dan kewajiban pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aktiva dan kewajiban pajak kini.

**o. Laba/(rugi) bersih per saham**

Laba/(rugi) bersih per saham dihitung dengan membagi laba/(rugi) bersih residual dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

**p. Akuntansi sewa guna usaha**

Transaksi sewa guna usaha dikelompokkan sebagai *capital lease* apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- i. Penyewa guna usaha memiliki hak opsi untuk membeli aktiva yang disewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha dengan harga yang telah disetujui bersama pada saat dimulainya perjanjian sewa guna usaha.
- ii. Seluruh pembayaran berkala yang dilakukan oleh penyewa guna usaha ditambah dengan nilai sisa dapat menutup pengembalian biaya perolehan barang modal yang disewa guna usaha beserta bunganya sebagai keuntungan perusahaan sewa guna usaha.
- iii. Masa sewa guna usaha minimum dua tahun.

Transaksi sewa guna usaha yang tidak memenuhi kriteria di atas dikelompokkan sebagai transaksi sewa menyewa biasa (*operating lease*).

**q. Penurunan nilai aktiva**

Bila nilai tercatat suatu aktiva melebihi taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (*estimated recoverable amount*) yang ditentukan sebagai nilai tertinggi antara harga jual neto dan nilai pakai, maka nilai tersebut diturunkan ke jumlah yang dapat diperoleh kembali tersebut.

Perusahaan mengakui rugi penurunan nilai aktiva apabila taksiran jumlah yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*) dari suatu aktiva lebih rendah dari nilai tercatatnya. Pada setiap tanggal neraca, Perusahaan melakukan penelaahan untuk menentukan apakah terdapat indikasi pemulihan/penurunan nilai. Pemulihan/penurunan nilai diakui sebagai laba/beban pada periode terjadinya pemulihan/penurunan nilai.

**r. Informasi segmen**

Informasi segmen Perusahaan dan anak perusahaan disajikan menurut pengelompokan (*segmen*) usaha. Segmen usaha adalah komponen yang dapat dibedakan (*distinguishable components*) dan menghasilkan suatu produk atau jasa yang berbeda menurut pembagian industri atau sekelompok produk atau jasa sejenis yang berbeda, terutama untuk para pelanggan di luar entitas Perusahaan atau anak-anak perusahaan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting (lanjutan)**

**s. Penggunaan estimasi**

Penyajian laporan keuangan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi angka yang dilaporkan. Sesuai dengan sifatnya, estimasi yang dibuat mengandung adanya ketidakpastian, sehingga jumlah sebenarnya yang dilaporkan di periode yang akan datang mungkin berbeda dengan estimasi tersebut.

**t. Restrukturisasi hutang bermasalah**

Keuntungan bersih atas restrukturisasi hutang setelah memperhitungkan pajak penghasilan terkait diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya restrukturisasi dan diklasifikasikan sebagai pos luar biasa, setelah memperhitungkan hutang kontinjen yang timbul dari restrukturisasi.

**3. Penyajian kembali laporan keuangan konsolidasi**

Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) tanggal 15 November 2002, sesuai dengan akta notaris No. 77 dari notaris Aulia Taufani, SH, pengganti dari notaris Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta, Para pemegang saham independen menyetujui rencana Perusahaan untuk mengakuisi 75% saham PT. Metropolitan Realty International; 60% (40,96% dari pihak sepengendali) saham PT. Antilope Madju dan meningkatkan kepemilikan dari 50% menjadi 75% saham PT. Bali Nusadewata Village yang sebelumnya tidak dikonsolidasi. Kepemilikan saham tersebut diakuisi dari perusahaan-perusahaan sepengendali sehingga akuisisi saham tersebut diperlakukan berdasarkan akuntansi restrukturisasi entitas sepengendali sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 38 dan Catatan 2b - Prinsip konsolidasi. Untuk itu laporan keuangan konsolidasi Perusahaan dan anak-anak perusahaan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2002, telah disajikan kembali untuk mencerminkan transaksi akuisisi antar entitas sepengendali tersebut. Penyajian kembali tersebut menggambarkan seolah-olah PT. Metropolitan Realty International, PT. Antilope Madju dan PT. Bali Nusadewata Village telah menjadi bagian dari Perusahaan dan dikonsolidasi pada tahun 2001.

Ikhtisar perubahan pada beberapa akun tertentu Maret 2002 sebagai berikut:

	<b>31 Maret 2002</b>	
	<b>Dilaporkan sebelumnya</b>	<b>Disajikan kembali</b>
Aktiva lancar	137.491.624.037	196.848.097.495
Investasi pada perusahaan asosiasi	46.043.390.156	105.774.566.219
Aktiva real estat	22.939.029.065	402.870.411.237
Aktiva tetap - bersih	726.950.118.325	938.604.148.144
Aktiva lain-lain	32.161.972.935	72.842.000.596
Kewajiban jangka pendek	584.014.813.487	978.209.242.694
Hutang obligasi konversi	-	266.729.958.000
Kewajiban tidak lancar	508.480.706.324	876.874.941.940
Hak minoritas atas aktiva bersih anak-anak perusahaan	85.062.697.275	85.062.693.276
Defisiensi modal	(211.972.082.568)	(489.937.612.218)
Laba - bersih	42.139.852.701	119.267.135.242

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**4. Kas dan setara kas**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Kas	1.081.586.997	851.762.631
Bank - Rupiah		
PT. Bank Pan Indonesia, Tbk.	1.354.582.286	87.847.852
PT. Bank Mandiri (Persero)	2.764.061.606	4.378.493.354
PT. Bank Permata, Tbk. *)	1.940.316.298	1.912.089.293
PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk.	849.723.118	926.927.224
PT. Bank Central Asia, Tbk.	631.249.081	241.472.894
Citibank N.A.	899.768.800	1.560.150.746
Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd.	131.480.293	78.581.429
ABN Amro Bank	47.451.055	880.000
PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk.	384.362.942	298.160.931
PT. Bank Lippo, Tbk.	29.474.888	46.699.093
PT. Bank Victoria	-	-
	<u>9.032.470.367</u>	<u>9.531.302.816</u>
Bank - Dollar Amerika Serikat		
PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. - US\$224.631 (2002: US\$185.458)	2.009.327.783	1.823.607.489
Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd. - US\$73.046 (2002: US\$2.715.621)	653.400.138	26.702.696.438
PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. - US\$130.813 (2002: US\$530.967)	1.170.119.913	5.220.994.391
PT. Bank Permata, Tbk. *) - US\$193.320 (2002: US\$71.359)	1.729.251.612	701.673.230
PT. Bank Mandiri (Persero) - US\$22.057 (2002: US\$31.953)	197.303.067	314.192.443
Citibank N.A. - US\$235.399 (2002: US\$83.079)	2.105.647.441	816.916.532
Bank of America - US\$40.035 (2002: US\$27.813)	358.114.190	273.483.262
PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk. - US\$48.825(2002: nil)	436.740.072	-
PT. Bank Central Asia, Tbk. - US\$2.590 (2002: US\$554)	23.169.429	5.452.398
	<u>8.683.073.645</u>	<u>35.859.016.183</u>
Bank - Euro		
ABN Amro Bank – Euro9.868 (2002: Euro7.254)	94.755.689	61.168.850
Bank - ¥		
The Bank Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd. ¥ 7.302.295 (2002: ¥54.833.830)	541.100.059	4.072.508.555
	<u>18.351.399.760</u>	<u>49.523.996.404</u>
Deposito berjangka - Rupiah		
PT. Bank Permata, Tbk. *)	10.420.000.000	2.200.000.000
Citibank N.A.	1.292.000.000	390.000.000
PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk.	3.385.785.000	1.724.000.000
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.	-	5.700.323.853
PT. Bank Danamon, Tbk.	-	300.000.000
PT. Bank Pan Indonesia, Tbk.	1.950.000.000	2.570.000.000
PT. Bank Mandiri (Persero)	5.959.450.000	5.227.100.000
	<u>23.007.235.000</u>	<u>18.111.423.853</u>
Deposito berjangka - Dollar Amerika Serikat		
Citibank N.A. - US\$1.018.125 (2002: US\$941.294)	9.107.125.000	9.255.740.000
PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. - US\$869.131 (2002: US\$755.075)	7.774.375.000	7.424.654.500
PT. Bank Mandiri (Persero) - US\$412.216 (2002: US\$2.339.831)	3.687.275.000	23.007.560.000
PT. Bank Permata, Tbk. *) - US\$367.000 (2002: US\$14.729)	3.282.815.000	144.825.000
PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk - US\$750.000 (2002: nil)	6.708.750.000	-
PT. Bank Central Asia, Tbk. - US\$73.500 (2002: US\$99.500)	657.457.500	978.383.500
	<u>31.217.797.500</u>	<u>40.811.163.000</u>
	<u>54.225.032.500</u>	<u>58.922.586.853</u>
	<b><u>73.658.019.257</u></b>	<b><u>109.298.345.888</u></b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**4. Kas dan setara kas (lanjutan)**

	2003	2002
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	11,50% - 12,00%	9,50% - 17,00%
Dolar Amerika Serikat	2,00% - 2,25%	3,50% - 5,00%

<sup>\*)</sup> PT. Bank Permata, Tbk. merupakan bank hasil merger dari PT. Bank Universal, Tbk., PT. Bank Bali, Tbk., PT. Bank Patriot, PT. Bank Media dan PT. Bank Prima Express pada tahun 2002.

Saldo bank sebesar US\$93.143,89; Rp1.418.670.34 dan Jpn¥7.302.295 pada tanggal 31 Maret 2003 (2002: US\$2.410.000; Rp770.526.023 dan Jpn¥54.833.830) merupakan rekening koran Perusahaan, PT. Wynncor Bali, PT. Graha Menteng Indah, PT. Antilope Madju dan PT. Bali Nusadewata Village (anak perusahaan) yang ditempatkan pada PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. dan Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd., PT. Bank Permata, Tbk., dan The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd. Singapore, sebagai rekening penampungan (*escrow accounts*). Rekening tersebut digunakan untuk penampungan penerimaan tagihan atas pendapatan hotel dan sewa yang diutamakan untuk membayar hutang pada bank-bank bersangkutan yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun (lihat Catatan 19). Perusahaan dan anak perusahaan dapat menggunakan dana yang ada di rekening penampungan untuk keperluan operasional lainnya dengan persetujuan kreditur.

**5. Piutang usaha**

- a. Jumlah piutang usaha berdasarkan segmen usaha adalah sebagai berikut:

Hotel	19.676.062.847	37.161.583.959
Sewa	17.473.968.332	9.395.103.609
Jasa pelayanan dan pemeliharaan	5.457.995.074	3.083.695.685
Penjualan tanah dan bangunan	1.961.468.503	1.785.848.399
Lain-lain	2.799.671.318	3.250.454.091
	47.369.166.074	54.676.685.743
Dikurangi: penyisihan piutang ragu-ragu	(1.908.635.165)	(1.262.348.914)
	<b>45.460.530.909</b>	<b>53.414.336.829</b>

- b. Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:

Kurang dari 30 hari	27.383.943.468	46.962.885.243
31 sampai dengan 60 hari	6.988.857.279	4.252.889.396
61 sampai dengan 90 hari	2.892.349.403	1.851.162.211
Diatas 90 hari	10.104.015.924	1.609.748.893
	47.369.166.074	54.676.685.743
Dikurangi: penyisihan piutang ragu-ragu	(1.908.635.165)	(1.262.348.914)
	<b>45.460.530.909</b>	<b>53.414.336.829</b>

- c. Jumlah piutang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

Dollar Amerika Serikat	1.346.545.636	12.593.252.533
Rupiah	46.022.620.438	42.083.433.210
	47.369.166.074	54.676.685.743
Dikurangi: penyisihan piutang ragu-ragu	(1.908.635.165)	(1.262.348.914)
	<b>45.460.530.909</b>	<b>53.414.336.829</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**5. Piutang usaha (lanjutan)**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
d. Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:		
Saldo awal	1.878.529.343	1.149.888.091
Penambahan	30.105.822	112.460.823
Penghapusan piutang	-	-
Saldo akhir	<b>1.908.635.165</b>	<b>1.262.348.914</b>

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu memadai untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang tersebut. Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang di atas.

Piutang usaha dari sewa digunakan sebagai jaminan atas hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lihat Catatan 19).

**6. Piutang lain-lain**

Piutang Pajak pertambahan nilai		
PT. Antilope Madju	10.143.891.939	-
PT. Copylas Indonesia	1.068.300.000	-
Karyawan	1.131.838.714	1.478.440.111
Piutang klaim asuransi	429.035.832	429.035.832
Lain-lain	2.259.184.526	10.734.814.283
	<b>15.032.251.011</b>	<b>12.642.290.226</b>

Termasuk dalam piutang Pajak pertambahan nilai adalah piutang atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari PT. Antilope Madju (anak perusahaan) sejumlah Rp6.432.386.484 yang timbul dari penyelesaian hutang PT. Antilope Madju dengan penyerahan aktiva kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Pelunasan dengan Aset tertanggal 30 April 2000 sejumlah Rp5.673.866.484 dan Perubahan Perjanjian Pokok Penyelesaian Utang No. 365 tertanggal 27 November 2002 sejumlah Rp758.520.000 serta sejumlah Rp3.711.505.455 berasal dari penyelesaian aktiva dengan PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk. (BII) berdasarkan Perjanjian Penyelesaian tertanggal 29 November 2002 (lihat Catatan 19). Sedangkan piutang Pajak pertambahan nilai dari PT. Copylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antilope Madju) juga merupakan piutang atas Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sejumlah Rp1.068.300.000 atas pengalihan aset dalam rangka pelunasan hutang PT Copylas Indonesia kepada PT Bank Pan Indonesia, Tbk. No.069/CBG/EXT/2002 tertanggal 8 Pebruari 2002. Piutang tersebut akan diterima pembayarannya pada saat terjualnya aktiva tersebut kepada pembeli akhir.

**7. Persediaan**

Barang dagangan dan perlengkapan hotel	6.124.327.028	7.259.177.064
Strata title apartemen Setiabudi	22.884.512.924	
Lain-lain	336.213.250	-
	<b>29.345.053.202</b>	<b>7.259.177.064</b>

**8. Pajak dibayar dimuka**

Pajak penghasilan pasal 22	259.551.449	59.227.947
Pajak penghasilan pasal 23	818.221.811	560.199.190
Pajak penghasilan pasal 25	5.174.709.337	4.371.869.536
Pajak hiburan	23.685.000	-
Pajak pertambahan nilai - masukan	258.179.490	1.896.501.217
	<b>6.534.347.087</b>	<b>6.887.797.890</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**9. Piutang dan hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Piutang:		
PT. Multi Investama - US\$940.000 (2001: US\$nilai)	8.408.300.000	-
PT. Antilope Madju Puri Indah	-	1.607.509.959
Lain-lain	752.989.085	-
	<b>9.161.289.085</b>	<b>1.607.509.959</b>

Piutang kepada PT. Multi Investama ("MI") (pihak yang mempunyai hubungan istimewa) merupakan pinjaman modal kerja tanpa dikenakan bunga sejumlah US\$940.000 sesuai dengan perjanjian pinjaman tanggal 23 Oktober 2002 antara MI dan PT. Metropolitan Realty International (anak perusahaan). Pinjaman tersebut akan jatuh tempo pada tanggal 23 Oktober 2003.

Piutang kepada PT. Antilope Madju Puri Indah (perusahaan asosiasi) merupakan pinjaman modal kerja yang diberikan oleh PT. Antilope Madju (anak perusahaan) sejumlah Rp1.607.509.959 dan telah dilunasi pada tahun 2002.

Hutang:		
PT. Puri Setiabudi Real Estate	998.215.090	998.215.090
Hyatt International Hotel	830.401.488	-
PT. Amranimo Perkasa - (US\$7.200)	-	70.797.600
PT. Multi Investama - (US\$Nihil, 2002: US\$2.422.638)	-	23.821.801.023
JC No. 2 (HK) Ltd. - (US\$1.125.000)	-	11.062.125.000
PT. Sinar Mas Griya	2.779.802.064	79.802.064
Lain-lain	417.701.640	-
	<b>5.026.120.282</b>	<b>36.032.740.777</b>

Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman tanpa disertai perjanjian secara formal dari PT. Multi Investama (MI) sebesar US\$2.250.000 dan dengan tingkat bunga per tahun sebesar 2,5% di atas *Singapore Inter Bank Offer Rate* (SIBOR). Berdasarkan addendum perjanjian kredit tanggal 20 Desember 2001, fasilitas pinjaman ditingkatkan menjadi US\$2.422.638 dan akan dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 21 Desember 2004. Pinjaman ini digunakan untuk membayar sebagian hutang Perusahaan kepada Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd., Singapura yang telah jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2001. Pinjaman ini dijamin dengan jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dari PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation), salah satu pemegang saham utama Perusahaan. Pada tahun 2002 pinjaman ini telah dilunasi.

Pada tahun 2001, hutang PT. Bali Nusadewata Village (anak perusahaan) kepada JC No. 2 (HK) Ltd. sebesar US\$1.125.000 merupakan pinjaman modal kerja tanpa bunga tanpa jaminan serta dengan jangka waktu pembayaran yang tidak ditentukan. JC No. 2 (HK) Ltd. sebelumnya merupakan salah satu pemegang saham PT. Bali Nusadewata Village.

Hutang PT. Antilope Madju (anak perusahaan) kepada PT. Puri Setiabudi Real Estate merupakan pinjaman dana yang digunakan untuk membayar pesangon karyawan pada tahun 1999 dan hutang kepada Hyatt International Hotel merupakan beban jasa manajemen kepada PT. Antilope Madju atas pengelolaan Hotel Hyatt Regency - Yogyakarta.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**10. Investasi pada perusahaan asosiasi**

	Tempat Kedudukan	Jenis usaha	Persentase kepemilikan	2003	2002
Metode ekuitas					
Penyertaan langsung:					
PT. Skyline Building	Jakarta	Sewa perkantoran	40,00%	40.678.142.645	44.529.513.221
Penyertaan tidak langsung:					
PT. Permata Asrigriyalestari	Jakarta	Real estat	39,90%	1.943.879.670	1.513.876.935
PT. Antilope Madju Puri Indah	Jakarta	Pusat perbelanjaan Real estat	30,00%	34.282.460.163	59.731.176.063
				<b>76.904.482.478</b>	<b>105.774.566.219</b>

Mutasi investasi dengan metode ekuitas adalah sebagai berikut:

	2003	2002
PT. Skyline Building		
Saldo awal	40.316.545.313	44.330.465.890
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	361.597.331	199.047.331
Saldo akhir	40.678.142.645	44.529.513.221
PT. Permata Asrigriyalestari		
Saldo awal	1.992.608.149	1.563.752.905
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	(48.728.479)	(49.875.970)
Saldo akhir	1.943.879.670	1.513.876.935
PT. Antilope Madju Puri Indah		
Saldo awal	31.582.965.250	25.497.397.904
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	5.199.494.913	34.233.778.159
Dividen yang diterima	(2.500.000.000)	-
Saldo akhir	34.282.460.163	59.731.176.063

**11. Aktiva real estat**

	2003	2002
Tanah tersedia untuk dijual:		
Mega Kebon Jeruk	10.044.809.332	19.104.042.772
Cidodol	5.477.112	27.385.557
Simprug	3.174.107.352	3.723.883.902
Taman Permata Buana	5.455.677.778	8.755.801.539
Legok	2.025.147.950	4.213.504.015
	20.705.219.524	35.824.617.785
Tanah belum dan sedang dikembangkan:		
Mega Kebon Jeruk	285.367.314.282	320.861.832.007
Cikunir	420.753.666	410.291.714
Cidodol	607.797.260	283.578.072
Taman Permata Buana	13.318.071.204	10.266.363.654
Legok	16.919.214.723	35.223.728.005
	316.633.151.135	367.045.793.452
	<b>337.364.697.391</b>	<b>402.870.411.237</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**11. Aktiva real estat (lanjutan)**

Pada tahun 2002, laba selisih kurs dan beban bunga dikapitalisasi ke akun aktiva real estat oleh PT. Copylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antiope Madju) sebesar Rp36.747.467.605. Tidak ada kapitalisasi biaya pinjaman untuk tahun 2001 karena tidak ada aktivitas pengembangan selama tahun 2001. Manajemen berpendapat bahwa nilai aktiva real estat masih di bawah nilai pengganti (*replacement cost*) dan nilai pemulihan aktiva (*amount recoverable*).

Aktiva real estat anak-anak perusahaan digunakan sebagai jaminan atas uang muka penjualan tanah dan obligasi konversi (lihat Catatan 18 dan 23).

Seperti dijelaskan dalam Catatan 36, terdapat aktiva real estat anak-anak perusahaan yang masih berada dalam sengketa dengan pihak ketiga.

**12. Aktiva tetap**

**Mutasi tahun 2003:**

	<b>Saldo</b>				<b>Saldo</b>
	<b>31 Des. 2002</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Pengurangan</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>31 Mar. 2003</b>
<b>Harga perolehan atau penilaian kembali:</b>					
Tanah	344.052.685.126	-	-	(8.514.749.385)	335.537.935.741
Bangunan	970.109.825.254	532.775.586	88.599.151	(21.052.584.741)	949.501.416.948
Instalasi	77.234.671.897	2.347.252.744	-	(12.837.370.140)	66.744.554.501
Partisi	498.963.732	-	-	-	498.963.732
Mesin	78.269.039.578	10.241.000	-	(1.853.080)	78.277.427.498
Kendaraan	3.677.255.340	-	-	-	3.677.255.340
Peralatan kantor	4.275.351.690	35.814.050	2.088.117.037	(107.198.746)	2.115.849.957
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	187.920.865.858	731.835.840	-	(3.962.705.701)	184.689.995.997
Peralatan operasional	5.556.455.809	8.379.000	-	(128.353.588)	5.436.481.221
Aktiva dalam penyelesaian	73.652.836	68.710.017	-	-	142.528.057
	<hr/> 1.671.668.767.120	<hr/> 3.735.008.237	<hr/> 2.176.716.188	<hr/> (46.604.815.381)	<hr/> 1.626.622.243.788
Kendaraan sewa guna usaha	401.057.510	-	-	-	401.057.510
	<hr/> 1.672.069.824.630	<hr/> 3.735.008.237	<hr/> 2.176.716.188	<hr/> (46.604.815.381)	<hr/> 1.627.023.301.298
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan	404.188.381.391	14.546.013.386	-	(9.149.901.955)	409.584.492.822
Instalasi	72.332.277.550	2.591.591.777	-	(12.834.191.975)	62.089.677.352
Partisi	475.028.033	3.504.546	-	-	478.532.579
Mesin	62.016.534.863	124.798.094	17.394.276	(1.853.080)	62.122.085.601
Kendaraan	3.048.181.279	60.819.697	-	-	3.109.000.976
Peralatan kantor	3.206.898.142	36.933.184	2.058.486.286	(100.046.317)	1.085.298.723
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	122.053.411.458	19.337.602.830	-	(3.618.283.375)	137.772.730.913
Peralatan operasional	5.160.152.745	88.180.796	-	(108.620.239)	5.139.713.302
Kendaraan sewa guna usaha	350.925.316	12.533.046	-	-	363.458.362
	<hr/> 672.831.790.777	<hr/> 36.801.977.353	<hr/> 2.075.880.562	<hr/> 25.812.896.941	<hr/> 681.744.990.630
Nilai buku	<hr/> <b>999.238.033.853</b>				<hr/> <b>945.278.310.668</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**12. Aktiva tetap (lanjutan)**

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 384/KMK.04/1998, aktiva tetap tertentu milik Perusahaan di Hotel Raddin Ancol yang terdiri dari tanah, mesin, dan instalasi listrik termasuk peralatan dan perlengkapan telah dinilai kembali dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi (*depreciated replacement cost*) oleh PT. Artanila Permai, penilai independen. Penilaian kembali ini telah disahkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa berdasarkan surat keputusan No. KEP-08/WPJ.07/KP.0805/2002 tanggal 20 September 2002. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian aktiva tetap tertentu tersebut:

Aktiva tetap	Biaya pengganti terdepresiasi	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Tanah	56.700.000.000	5.314.374.645	51.385.625.355
Mesin dan instalasi listrik	50.100.000.000	3.621.241.418	46.478.758.582
Perlengkapan	56.300.000.000	936.092.752	55.363.907.248
	<u>163.100.000.000</u>	<u>9.871.708.815</u>	<u>153.228.291.185</u>

**Mutasi tahun 2002:**

	Saldo 31 Des. 2001	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 31 Mar. 2002
<b>Harga perolehan atau penilaian kembali:</b>					
Tanah	292.726.659.771	-	-	-	292.726.659.771
Bangunan	964.923.842.323	104.958.000	-	-	965.028.800.323
Instalasi	77.422.389.237	306.750.690	-	-	77.729.139.927
Partisi	512.247.344	-	-	-	512.247.344
Mesin	27.945.306.144	-	39.187.500	-	27.906.118.644
Kendaraan	3.169.849.704	-	1.168.000	-	3.168.681.704
Peralatan Kantor	4.481.474.353	-	-	-	4.481.474.353
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	130.769.482.818	3.944.826.931	-	-	134.714.309.749
Peralatan operasional	5.556.455.809	608.370.778	-	-	6.164.826.587
Aktiva dalam penyelesaian	7.181.923.339	-	-	-	7.181.923.339
	<u>1.514.689.630.842</u>	<u>4.964.906.399</u>	<u>40.355.500</u>	<u>-</u>	<u>1.519.614.181.741</u>
Kendaraan sewa guna usaha	401.057.510	-	-	-	401.057.510
	<u>11.515.090.688.352</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.520.015.239.251</u>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan	346.701.667.590	14.712.829.795	-	-	361.414.497.385
Instalasi	72.672.213.198	191.985.583	-	-	72.864.198.781
Partisi	464.670.268	4.334.772	-	-	469.005.040
Mesin	19.630.440.168	148.657.982	-	-	19.779.098.150
Kendaraan	2.803.291.459	-	39.187.500	-	2.764.103.959
Peralatan kantor	3.448.884.389	127.989.785	1.485.682	-	3.575.388.492
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	112.429.323.683	2.458.712.108	-	-	114.888.035.791
Peralatan operasional	5.159.492.745	96.213.254	-	-	5.255.705.999
	<u>563.309.983.500</u>	<u>17.740.723.279</u>	<u>40.673.182</u>	<u>-</u>	<u>581.010.033.597</u>
Kendaraan sewa guna usaha	300.793.132	35.035.323	-	-	335.828.455
	<u>563.610.776.632</u>	<u>17.775.758.602</u>	<u>40.673.182</u>	<u>-</u>	<u>581.345.862.052</u>
<b>Nilai buku</b>	<b><u>951.479.911.720</u></b>				<b><u>938.669.377.199</u></b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**12. Aktiva tetap (lanjutan)**

Aktiva dalam penyelesaian terdiri dari persiapan pembangunan proyek di lokasi Mega Kuningan di Jakarta, renovasi restoran Jepang dan proyek spa di Bali serta renovasi air mancur di Plaza Setiabudi. Dalam tahun 2002, aktiva dalam penyelesaian tersebut telah dipindahkan ke aktiva tetap.

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Renovasi Hotel Raddin	142.528.057	-
Persiapan ruangan untuk air mancur di Plaza Setiabudi	-	6.924.825
Persiapan pembangunan proyek di Mega Kuningan	-	5.361.948.862
Renovasi restoran dan proyek spa di Hotel Grand Hyatt Bali	-	1.813.049.652
	<b>73.652.836</b>	<b>7.181.923.339</b>

Perusahaan dan anak-anak perusahaan memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kuningan, Setiabudi, Rasuna Said, Mega Kuningan, Menteng, Ancol, Taman Puri Permata Hijau, Hyatt Regency Yogya dan Sanur Bali dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Aktiva tetap tertentu dijadikan jaminan atas hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lihat Catatan 19).

Aktiva tetap, kecuali tanah telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran, pencurian dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan untuk tahun 2002 dan 2001 masing-masing sebesar US\$404.703.937 dan Rp4.240.620.000 (2001: US\$453.282.892 dan Rp4.215.150.000). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aktiva yang dipertanggungkan.

Manajemen beranggapan bahwa nilai pemulihan aktiva (*recoverable amount*) masih melebihi nilai tercatat aktiva tetap. Nilai tercatat tanah yang berlokasi di Jalan DR. Satrio, Jakarta Selatan, yang pada tahun 1999 telah diturunkan nilainya sebesar Rp7.565.000.000; pada tahun 2001, penurunan nilai tersebut telah disesuaikan kembali pada nilai perolehannya berdasarkan Laporan Penilaian Independen oleh Colliers Jardine tanggal 27 Maret 2001 dengan menggunakan asumsi pertumbuhan ekonomi pada tahun 2001 diproyeksikan berkisar antara 4,2% sampai 5% dan menguatnya nilai tukar Dollar Amerika Serikat terhadap Rupiah dibandingkan nilai tukar pada penilaian sebelumnya.

Beban penyusutan aktiva tetap untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Maret 2003 sebesar Rp36.801.977.353 (2002: 17.775.758.602).

**13. Beban tangguhan**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Hak atas tanah		
Perusahaan	4.143.877.812	4.586.932.470
PT. Wynncor Bali	9.010.205.316	6.673.127.316
PT. Metropolitan Realty International	2.827.788.738	3.636.212.738
PT. Bali Nusadewata Village	1.960.031.374	1.960.031.374
PT. Antilope Madju	1.584.349.731	1.579.828.929
Sewa pantai dan tanah		
PT. Industri Perhotelan Surya Beach	8.474.638.889	5.043.196.809
PT. Wynncor Bali	529.342.275	-
	<b>28.530.234.135</b>	<b>23.479.329.636</b>
Dikurangi: akumulasi amortisasi	<b>(9.560.287.945)</b>	<b>(8.241.851.282)</b>
	<b>18.969.946.190</b>	<b>15.237.478.354</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**13. Beban tanggahan (lanjutan)**

***Hak atas tanah***

Hak atas tanah merupakan biaya legal atas perpanjangan Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh Perusahaan dan anak-anak perusahaan dengan jangka waktu antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

***Sewa pantai dan tanah***

Pada tahun 2002, PT. Industri Perhotelan Surya Beach (anak perusahaan) melakukan pembayaran sebesar Rp6.888.888.889 untuk perpanjangan atas sewa pantai dan tanah yang semula berakhir pada tanggal 29 Juli 2009 menjadi berakhir pada tanggal 29 Juli 2029.

**14. Goodwill**

	<b>2003</b>				
	<b>Harga perolehan</b>	<b>Aktiva/ (kewajiban)</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Akumulasi amortisasi</b>	<b>Nilai buku</b>
PT. Industri Perhotelan Surya Beach	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(2.954.631.528)	4.431.947.293
PT. Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144)	58.406.280.942	(48.867.442.247)	9.538.838.695
PT. Bali Nusadewata Village	15.750.000.000	(3.614.046.021)	19.364.046.021	(968.202.301)	18.395.843.720
PT. Antilope Madju	167.510.274.500	80.421.576.032	87.088.698.468	(4.345.434.923)	82.734.263.545
	<b>278.847.155.636</b>	<b>106.601.551.384</b>	<b>172.245.604.252</b>	<b>(50.336.272.885)</b>	<b>115.100.893.253</b>
	<b>2002</b>				
	<b>Harga perolehan</b>	<b>Aktiva/ (kewajiban)</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Akumulasi amortisasi</b>	<b>Nilai buku</b>
PT. Industri Perhotelan Surya Beach	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(2.462.192.940)	4.924.385.881
PT. Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144)	58.406.280.942	(43.416.677.276)	14.989.603.666
	<b>95.586.881.136</b>	<b>29.794.021.373</b>	<b>65.792.859.763</b>	<b>(45.878.870.216)</b>	<b>19.913.989.547</b>

Goodwill merupakan selisih harga perolehan dengan nilai wajar perusahaan-perusahaan yang diakuisi oleh Perusahaan terhadap PT. Industri Perhotelan Surya Beach pada tanggal 7 April 1997 dan akuisisi PT. Antilope Madju (anak perusahaan) terhadap PT. Copylas Indonesia.

Pada akhir tahun 2002, Perusahaan juga telah mengakuisi 19,04% saham PT. Antilope Madju dan 25% saham PT. Bali Nusadewata Village dari pihak ketiga.

Beban amortisasi untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Maret 2003 sebesar Rp6.808.438.114 (2002: Rp1.485.800.890).

**15. Hutang usaha**

Jumlah hutang usaha berdasarkan segmen usaha adalah sebagai berikut:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Hotel	17.644.933.441	19.805.229.197
Sewa	2.218.311.399	2.187.195.238
Real estat	92.141.160	2.049.134.572
	<b>19.955.386.000</b>	<b>24.041.559.007</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**16. Hutang pajak**

Pajak penghasilan		
Pasal 21	1.998.213.178	2.012.905.489
Pasal 23	93.703.201	47.310.316
Pasal 26	239.033.921	375.841.580
Pasal 29	2.306.258.953	15.972.060.720
Pajak pertambahan nilai	10.383.889.066	839.202.280
Pajak hotel dan restoran	433.660.963	1.242.621.932
	<b>15.454.759.282</b>	<b>20.489.942.317</b>

**17. Biaya yang masih harus dibayar**

Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya	22.107.591.032	180.165.531.838
Jasa manajemen	857.665.234	2.690.094.874
Telepon, listrik dan air	3.652.596.552	3.341.756.970
Gaji dan tunjangan karyawan	3.712.897.516	924.036.229
Lain-lain	7.046.339.990	7.215.623.916
	<b>37.377.090.324</b>	<b>194.337.043.827</b>

**18. Jaminan dan uang muka diterima**

Sewa - Rupiah	25.815.567.098	27.188.649.073
Telepon	8.399.215.027	8.530.936.781
Uang muka diterima:		
Pelaksanaan proyek	9.300.000.000	9.300.000.000
Hotel	5.203.103.483	116.200.117
Penjualan tanah	133.485.689	11.792.719.733
Lain-lain	3.148.016.094	264.759.332
	51.999.387.391	57.193.265.036
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(30.396.308.262)	(35.794.967.872)
Bagian jangka panjang	<b>21.603.079.129</b>	<b>21.398.297.164</b>

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran, apartemen dan rumah bandar (*town house*) merupakan uang jaminan tanpa bunga yang akan dikembalikan kepada penyewa pada saat masa sewa berakhir.

Termasuk dalam uang muka penjualan tanah pada tahun 1999, sebesar Rp19.921.500.000 merupakan uang muka atas penjualan tanah yang diterima oleh PT. Copylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antilope Madju) dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. ("Bank Panin").

Sesuai dengan surat dari Bank Panin No. 069/CBG/EXT/2002 tanggal 8 Pebruari 2002, Bank Panin setuju untuk menyesuaikan tingkat bunga pinjaman dari 25% menjadi 15% atau sebesar Rp4.616.627.779 tersebut yang dilaporkan sebagai pos luar biasa dalam laporan laba rugi konsolidasi periode berjalan (lihat Catatan 40). Dengan demikian total pokok dan bunga pinjaman sebesar Rp21.419.009.550 disesuaikan menjadi Rp16.802.381.771 yang selanjutnya diselesaikan melalui penyerahan aktiva real estat seluas 16.802 m2.

Uang muka pelaksanaan proyek sebesar Rp9.300.000.000 merupakan uang yang diterima oleh PT. Permata Hijau (anak perusahaan) dari PT. Sinar Mas Griya sehubungan dengan pengembangan proyek real estat di Taman Permata Buana. yang akan dikompensasikan dengan pembagian laba yang dihasilkan setelah proyek tersebut selesai (lihat Catatan 35).

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Perusahaan:</b>		
PT. Bank Pan Indonesia, Tbk., Jakarta - US\$13.000.000 (2002: US\$Nihil)	116.285.000.000	-
Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi - PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Bali, Tbk.) <sup>*)</sup> , Jakarta - US\$9.217.648.60 (2002: US\$21.130.000)	82.451.866.727	207.771.290.000
PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Universal, Tbk.) <sup>*)</sup> , Jakarta US\$4.630.000 (2002: US\$4.630.000)	41.415.350.000	45.526.790.000
Noord Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Netherlands - US\$Nihil (2002: US\$11.817.830)	-	116.204.722.637
The Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd., Singapura - US\$Nihil (2002: US\$37.350.000)	-	367.262.550.000
	<u>240.152.216.727</u>	<u>736.765.352.637</u>
<b>Anak-anak perusahaan:</b>		
<u>PT. Antilope Madju:</u>		
Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi - PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. - US\$Nihil (2002: US\$31.878.870)	-	313.464.930.174
PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk. - US\$5.500.000 (2002: US\$Nihil)	49.197.500.000	-
Pinjaman yang dikelola Badan Penyehatan Perbankan Nasional	-	12.378.329.736
<u>PT. Coptlas Indonesia:</u>		
Itochu Corporation, Jepang - ¥987.309.442 (2002: ¥985.185.968)	73.159.629.616	73.169.761.846
<u>PT. Bali Nusadewata Village:</u>		
Itochu Corporation, Japan - ¥520.000.000 (2002: ¥Nihil)	38.532.000.000	-
The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd. Singapore. - ¥Nihil (2002: ¥376.379.739)	-	27.953.723.214
STB Leasing Co. Ltd. - ¥Nihil (2002: ¥175.004.575)	-	12.997.589.786
Showa Leasing Co. Ltd. - ¥Nihil (2002: ¥175.004.575)	-	12.997.589.786
<u>PT. Wynncor Bali:</u>		
Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi - The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta US\$ 2.501.000 (2002: US\$6.800.000)	22.371.445.000	66.864.400.000
<u>PT. Permata Hijau:</u>		
Noord Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Netherlands - US\$1.603.701 (2002: US\$1.820.701)	14.345.106.160	17.902.953.718
<u>PT. IP Surya Beach:</u>		
Noord Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Netherlands - US\$295.672 (2002: US\$295.672)	2.644.782.015	2.907.342.776
<u>PT. Metropolitan Realty International:</u>		
Pinjaman yang dikelola Badan Penyehatan Perbankan Nasional	-	66.120.000.000
Pacific Financiering Maatschappij B.V. - US\$4.146.340 (2002: US\$Nihil)	37.089.011.300	-
<u>PT. Graha Menteng Indah:</u>		
PT. Bank Pan Indonesia, Tbk., Jakarta US\$Nihil (2002: US\$1.400.000)	-	13.766.200.000
	<u>237.339.474.091</u>	<u>620.522.821.036</u>
	477.491.690.818	1.357.288.173.673
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun (353.784.679.518)	(353.784.679.518)	(659.927.868.144)
<b>Hutang jangka panjang</b>	<b><u>123.707.011.300</u></b>	<b><u>697.360.305.529</u></b>

<sup>\*)</sup> Pada tahun 2002, PT. Bank Universal, Tbk., PT. Bank Bali, Tbk., Bank Patriot, PT. Bank Media dan PT. Bank Prima Express melakukan merger menjadi PT. Bank Permata, Tbk.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

Beban bunga dan jasa keuangan lainnya sehubungan dengan pinjaman Perusahaan dan anak-anak perusahaan pada bank-bank dan lembaga keuangan tersebut untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Maret 2003 sebesar Rp7.601.722.127 (2002: Rp20.030.750.549).

**Perusahaan**

**a. *PT. Bank Pan Indonesia, Tbk.***

Pinjaman ini merupakan pengalihan sebagian tagihan United Coast Finance Limited (UCFL) sebesar US\$12.000.000 yang dibeli dari The Bank of Tokyo Mitsubishi, Ltd., Singapura ("BOTM"), sesuai dengan perjanjian pada tanggal 27 Juni 2002 (Lihat The Bank of Tokyo Mitsubishi, Ltd., Singapura) kepada PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. ("Bank Panin") termasuk semua jaminan dan *escrow accounts*. Tingkat bunga pinjaman tersebut sebesar 10,5% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan, piutang usaha, pendapatan sewa, dan hasil asuransi dari Plaza Setiabudi (Plaza Setiabudi 1 dan 2, Setiabudi Atrium), Apartemen Kuningan dan Apartemen Setiabudi, seluruh aset bergerak Plaza Setiabudi serta jaminan pemegang saham Perusahaan, PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation). Syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan rekonstruksi atau amalgamasi, merger atau akuisisi.

Pada tanggal 25 Oktober 2002, Perusahaan memperoleh tambahan pinjaman sebesar US\$1.000.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 25 Januari 2003 dengan tingkat bunga sebesar 8,5% per tahun dan dengan jaminan pemegang saham Perusahaan (*Corporate Guarantee*) PT Jan Darmadi Corporindo (d/h PT Jan Darmadi Corporation).

Sesuai dengan surat dari Panin tanggal 25 Maret 2003, kedua pinjaman tersebut telah diperpanjang hingga tanggal 27 April 2003.

Saldo pada tanggal 31 Maret 2003 sebesar US\$13.000.000 (2002: US\$Nihil)

**b. *Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Bali, Tbk.), Jakarta (anggota sindikasi terdiri dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk., PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk., PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT Bank Universal, Tbk.), dan Fielding Limited)***

Perusahaan memperoleh pinjaman sindikasi sebesar US\$26.000.000 yang dikoordinasi oleh PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Bali, Tbk.), Jakarta, yang digunakan untuk membiayai pembangunan Hotel Raddin Ancol. Pada tahun 1998, Perusahaan dan sindikasi bank, telah mencapai kesepakatan untuk melakukan pembiayaan ulang atas pinjaman ini menjadi pinjaman jangka panjang berjangka waktu 5 (lima) tahun sebesar US\$22.050.000 yang akan dibayar dalam 16 kali cicilian setiap kuartal dengan cicilan pertama dan terakhir masing-masing pada tanggal 22 Januari 2000 dan 22 Oktober 2003, dimana bank anggota sindikasi pada tanggal 22 Oktober 2001 mempunyai hak untuk meminta kepada Perusahaan untuk melunasi lebih awal. Pinjaman ini dikenakan bunga per tahun sebesar 3,5% di atas *counter rate* deposito berjangka tiga bulanan dalam dollar Amerika Serikat yang dijamin Bank Indonesia.

Pinjaman dijamin dengan tanah dan bangunan di Hotel Raddin Ancol, piutang usaha, tagihan asuransi dan hak fiducia atas seluruh peralatan, perlengkapan dan barang-barang bergerak yang terdapat di Hotel Raddin Ancol serta tanah seluas 35.699 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta Selatan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembanding 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**b. Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Bali, Tbk.), Jakarta (anggota sindikasi terdiri dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk., PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk., PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT Bank Universal, Tbk.), dan Fielding Limited) (lanjutan)**

Syarat-syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan merger, mengubah posisi kepemilikan saham mayoritas (minimal 50%) oleh JDC pada Perusahaan, menjual aset, melakukan penambahan pinjaman baru, melakukan investasi baru yang lebih besar dari US\$500.000, menanggung dan membayar hutang kepada pemegang saham, menerbitkan atau memberikan garansi kecuali yang telah ada serta tidak diperbolehkan menjaminkan aset kecuali untuk kepentingan kreditur yang telah ada dan melakukan pengalihan hak atas pembebanan aset.

Sehubungan dengan pengumuman Pemerintah atas penetapan PT. Bank Umum Nasional (BUN) sebagai salah satu bank beku operasi (BBO) dan PT. Bank Bali, Tbk. (Bali) salah satu bank yang diambil alih (BTO) BPPN, bagian pinjaman BUN dan Bali dalam sindikasi diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional ("BPPN"). Selanjutnya pada tanggal 14 Juni 2001, BPPN mengalihkan seluruh hak tagihnya kepada Companhia Investment Limited ("Companhia"), kemudian pada tanggal 19 Juni 2001, Companhia mengalihkan seluruh hak tagih ex BPPN tersebut kepada Fielding Limited.

Pada tanggal 14 Oktober 2002, Perusahaan telah menandatangani *Notes Subscription Agreement* dengan Fielding Ltd. salah satu anggota sindikasi pinjaman untuk mengkonversi saldo pinjaman beserta bunganya masing-masing sebesar US\$7.420.283.23 dan US\$706.442,82 kedalam mata uang Rupiah menjadi sebesar Rp73.140.534.500 yang dapat dikonversi menjadi penyertaan saham pada Perusahaan dengan nilai konversi sebesar Rp500 per saham.

Dalam bulan Desember 2002, Perusahaan membayar seluruh pinjaman kepada Fielding dengan menggunakan dana hasil *right issue*.

Saldo pokok pinjaman sindikasi yang dikoordinasi PT. Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Bali, Tbk.) pada tanggal 31 Maret 2003 sebesar US\$9.217.649 (2002: US\$21.130.000).

**c. PT. Bank Permata, Tbk. Jakarta (d/h PT. Bank Universal, Tbk.)**

Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman yang dapat diperpanjang dari PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Universal, Tbk.), Jakarta dengan jumlah maksimum sebesar US\$4.850.000 dengan tingkat bunga per tahun sebesar 6% di atas counter rate deposito berjangka dollar Amerika Serikat. Pinjaman ini akan dibayar dalam 16 kali cicilan setiap kuartal dengan cicilan pertama dan terakhir masing-masing pada tanggal 18 Januari 2000 dan 18 Oktober 2003, dimana Perusahaan memiliki hak opsi untuk melakukan pelunasan pinjaman lebih awal. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 7.418 m<sup>2</sup> milik Perusahaan yang berlokasi di Jakarta dan hak gadai atas 11.145.000 saham Perusahaan yang dimiliki oleh PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation) yang jumlahnya akan disesuaikan dengan perubahan harga saham di bursa untuk mencapai nilai sebesar 150% dari jumlah pinjaman.

Syarat-syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan penggabungan usaha, konsolidasi atau reorganisasi, menjual sebagian atau seluruh aset yang dimiliki yang nilainya lebih dari US\$500.000, melakukan investasi pada usaha baru, menjaminkan hutang pada pihak lain terkecuali yang sudah ada, memperoleh fasilitas pinjaman baru terkecuali untuk melunasi sebagian atau seluruh pinjaman ini serta tidak membayar hutang kepada pemegang saham yang sudah ada maupun yang akan ada.

Sampai dengan laporan ini dibuat, Perusahaan masih dalam proses perundingan dengan pihak kreditur sehubungan dengan penyelesaian pembayaran pinjaman tersebut. Saldo pokok pinjaman tersebut pada tanggal 31 Maret 2003 dan 2002 masing-masing sebesar US\$4.630.000.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**d. Noord - Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM)**

Pada tanggal 23 Januari 1998, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit modal kerja dari NAFM sebesar US\$7.900.000 dengan tingkat bunga per tahun 2,5% di atas SIBOR per tahun dan jatuh tempo pada tanggal 23 Januari 2001. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir tanggal 23 Januari 2002 yang mana jumlah fasilitas kredit menjadi US\$11.817.830 dan jatuh tempo pada tanggal 23 Januari 2004.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 2.540 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Karbela Selatan, Jakarta, 22.500.000 saham Perusahaan yang dimiliki oleh PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation) dan jaminan dari salah satu pemegang saham Perusahaan.

Pada tanggal dan 14 Oktober 2002, Perusahaan telah menandatangani *Notes Subscription Agreement* dengan NAFM untuk mengkonversi masing pinjaman beserta bunga sebesar US\$12.262.179 kedalam mata uang Rupiah menjadi Rp110.359.613.500 yang dapat dikonversi menjadi penyertaan saham pada Perusahaan dengan nilai konversi Rp500 per saham. Dalam bulan Desember 2002, Perusahaan membayar seluruh pinjaman kepada NAFM dengan menggunakan dana hasil *right issue*.

**e. The Bank of Tokyo Mitsubishi, Ltd. Singapura**

Berdasarkan perjanjian tanggal 25 Oktober 1996, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman sebesar US\$42.500.000 dari The Bank of Tokyo Mitsubishi, Ltd., Singapura ("BOTM") dengan tingkat bunga per tahun sebesar 1,875% di atas SIBOR, jatuh tempo pada tanggal 27 April 1999. Berdasarkan amendemen pinjaman yang terakhir tanggal 31 Mei 2002, pinjaman tersebut jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2002 dengan tingkat bunga per tahun sebesar 2,375% di atas SIBOR.

Pada tanggal 27 Juni 2002, BOTM mengalihkan saldo hak tagihnya kepada United Coast Finance Limited ("UCFL"), British Virgin Island sebesar US\$37.350.000 dan pada tanggal yang sama UCFL mengalihkan sebagian hak tagihnya sebesar US\$12.000.000 termasuk semua jaminan dan *escrow accounts* kepada PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. („Bank Panin“), Jakarta. Dengan demikian saldo pinjaman kepada BOTM per tanggal 31 Desember 2002 adalah sebesar RpNihil (2001: US\$37.350.000).

Pada tanggal 28 Juni 2002 UCFL setuju untuk merestrukturisasi saldo pinjaman yang sebesar US\$25.350.000 menjadi pinjaman tanpa bunga yang dapat dikonversikan menjadi penyertaan saham (*convertible loan*).

Selanjutnya, pada tanggal 27 September 2002, Perusahaan telah menandatangani *Notes Subscription Agreement* dengan UCFL untuk mengkonversi pinjaman tanpa bunga tersebut kedalam mata uang Rupiah menjadi Rp228.150.000.000 yang dapat dikonversi menjadi penyertaan saham pada Perusahaan dengan nilai konversi Rp500 per saham.

Dalam bulan Desember 2002, Perusahaan membayar seluruh pinjaman kepada UCFL dengan menggunakan dana hasil *right issue*.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**Anak-anak perusahaan**

**PT. Antilope Madju**

**a. Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. (anggota sindikasi PT. Bank Umum Servitia, PT. Bank Central Dagang, PT. Bank Pikko, PT. Bank Bali, Tbk., PT. Bank Bira, PT. Bank Tamara, dan PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk.)**

Pada tanggal 16 September 1996, PT. Antilope Madju (anak perusahaan) memperoleh pinjaman sindikasi sebesar US\$45.000.000 yang dikoordinasi oleh PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. ("Bank Panin") dengan tingkat bunga yang ditetapkan berdasarkan rata-rata tertimbang dari tingkat bunga bank anggota sindikasi. Pinjaman ini digunakan untuk pembangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta dan dijamin dengan jaminan perusahaan dari PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation -pemegang saham Perusahaan), Sertifikat Hak Tanggungan atas proyek Hotel Hyatt Regency Yogyakarta, seluruh aktiva bergerak dan tidak bergerak proyek Hotel Hyatt Regency Yogyakarta serta jaminan-jaminan lainnya berdasarkan perjanjian kredit maupun perjanjian jaminan.

Perjanjian pinjaman tersebut memuat syarat pembatasan yang harus dipenuhi, antara lain tidak menjaminkan/menggadaikan aktiva proyek, tidak membuat tambahan pinjaman baru berkaitan dengan proyek, tidak memberikan pinjaman, tidak membagikan dividen, tidak melakukan penambahan barang modal sehubungan dengan proyek yang nilainya melebihi US\$1.000.000 per tahun, tidak melakukan merger, akuisisi dan konsolidasi serta pembatasan-pembatasan lainnya berdasarkan perjanjian kredit.

Bank juga mengharuskan seluruh kas yang diterima dari operasi Hotel Hyatt Regency Yogyakarta untuk disimpan dalam *escrow account* pada Bank Panin dan PT. Antilope Madju (anak perusahaan) harus memperoleh persetujuan dari kreditur untuk menggunakan dana tersebut untuk operasinya.

Pada tanggal 24 Desember 1999, sesuai dengan surat dari PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk. (Koordinator Restrukturisasi Utang Sindikasi), menyetujui restrukturisasi utang Perusahaan untuk saldo utang sampai 16 Oktober 1999. Pinjaman akan direstrukturisasi jika Perusahaan membayar semua bunga terutang sampai dengan tanggal 16 Oktober 1999 sejumlah US\$2.885.160,92. Dalam restrukturisasi tersebut, disetujui perpanjangan pembayaran pokok pinjaman senilai US\$44.346.751,97 hingga tahun 2006 dengan *grace period* sampai tanggal 16 Desember 2002, dan dikenakan bunga yang ditentukan berdasarkan Marginal Cost of Fund (MCF), untuk masa *grace period* atas pembayaran tunai sebesar MCF + 1% per tahun dan atas non-tunai sebesar MCF + 3% per tahun, untuk masa setelah masa tenggang (*grace period*) sebesar rata-rata tertimbang suku bunga deposito 1 bulan + 3% per tahun. Apabila pembayaran bunga dengan dana dari *escrow account* belum dapat melunasi kewajiban bunga yang jatuh tempo, maka PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT Jan darmadi Corporation - JDC), pemegang saham Perusahaan, diwajibkan untuk melunasi kekurangan pelunasan kewajiban bunga dengan menyerahkan saham PT. Jakarta Setiabudi Internasional, Tbk. yang dimiliki JDC dengan nilai setara 150% dari nilai kewajiban bunga.

Berdasarkan Akta Notaris No.18 tertanggal 18 Juni 2002 dari Evawani Alissa Chairil Anwar,SH. Salah satu anggota sindikasi yaitu PT. Bank Pikko, Tbk. menjual tagihan beserta bunganya yang menjadi bagiannya kepada PT. Djagad Kilat, yang kemudian menjual kembali saldo tagihannya kepada PT. Multi Investama, keduanya merupakan pihak yang mempunyai hubungan istimewa.

Pinjaman ini telah dilunasi dengan saham PT. Antilope Madju senilai Rp21.653.089.740 berdasarkan Akta No. 37 tanggal 14 Oktober 2002 yang dibuat dihadapan Sutjipto, S.H, notaris di Jakarta.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**PT. Antilope Madju (lanjutan)**

- a. ***Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. (anggota sindikasi PT. Bank Umum Servitia, PT. Bank Central Dagang, PT. Bank Pikko, PT. Bank Bali, Tbk., PT. Bank Bira, PT. Bank Tamara, dan PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk.) (lanjutan)***

Selanjutnya, Akta Notaris No. 37 juga memuat pelunasan dengan saham PT. Antilope Madju terhadap pinjaman beserta bunganya sebesar Rp167.510.274.500 yang merupakan bagian PT. Bank Pan Indonesia, Tbk.

Saldo pokok per tanggal 31 Maret 2003 dan 2002 masing-masing sebesar US\$Nihil dan US\$31.878.870.

Dengan selesainya pinjaman Antilope Madju kepada PT. Bank Pikko, Tbk. dan PT. Bank Pan Indonesia, Tbk, maka para anggota selain PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk. telah melepaskan haknya sebagai kreditur dalam perjanjian Sindikasi, termasuk melepaskan haknya atas objek yang dijadikan jaminan dalam perjanjian Sindikasi.

- b. ***PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk.***

Pinjaman kepada PT. Bank Internasional Indonesia, Tbk. (BII) merupakan bagian BII atas pinjaman sindikasi yang di koordinasikan oleh Bank Panin sebesar US\$14.859.745 ditambah hutang bunga sebesar US\$3.247.899. Berdasarkan Perjanjian Penyelesaian tertanggal 29 Nopember 2002, disetujui saldo pokok pinjaman dan hutang bunga yang akan direstrukturisasi masing-masing sebesar US\$14.859.745 dan US\$1.243.594,52, sehingga ada penurunan jumlah hutang bunga sebesar US\$2.004.305 atau sebesar Rp18.038.741.490 yang dicatat sebagai keuntungan luar biasa dalam laporan laba rugi konsolidasi (lihat Catatan 40). Sejumlah US\$5.500.000 dan US\$9.350.744,87 dari US\$14.859.745 tersebut masing-masing dikategorikan sebagai hutang *sustainable* dan hutang *unsustainable*.

Berdasarkan Akta No. 54 tertanggal 20 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H. Notaris di Jakarta, penyelesaian atas hutang *sustainable* sebesar US\$5.500.000 tersebut dilakukan dalam jangka waktu 8 tahun termasuk *grace period* selama 1 tahun, untuk periode 27 Desember 2002 sampai 27 Nopember 2010. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 1% pertahun diatas Cost of Fund (CoF) atau sebesar 3.31%-3.57% per tahun yang akan ditinjau kembali setelah berjalan 1 tahun. Bunga atas pinjaman ini terhutang setiap bulan. Atas setiap keterlambatan pembayaran, Antilope Madju dikenakan denda sebesar 24% per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan milik Hyatt Regency Yogyakarta, *corporate guarantee* dari PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT Jan Darmadi Corporation), tagihan - tagihan, piutang dagang dan bergerak lainnya yang diikat secara *fiducia*.

Saldo pokok pinjaman per 31 Maret 2003 dan 2002 masing - masing sebesar US\$5.500.000 dan US\$Nihil.

Sedangkan atas hutang yang *unsustainable* dan tunggakan bunga diselesaikan dengan:

- a. Pengalihan saham PT. Jaya Mandarin Agung yang dimiliki oleh ALTA Holdings Limited dengan nilai Rp58.315.000.000 atau setara US\$6.479.444,44 sesuai dengan akta jual beli saham No. 12 tertanggal 13 Desember 2002 yang dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H. Notaris di Jakarta.
- b. Pengalihan hak atas tanah milik Antilope Madju seluas 618.584 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Legok, Tangerang dengan nilai Rp37.115.054.550 atau setara US\$4.123.894.95 sesuai dengan akta pengikatan djual beli No. 43 hingga 50 tertanggal 20 Desember 2002 dan akta kuasa untuk menjual No. 55 hingga 62 yang dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H. Notaris di Jakarta.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**PT. Antilope Madju (lanjutan)**

**c. Pinjaman yang dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)**

Dengan adanya penyelesaian hutang melalui pengalihan aktiva, maka dalam tahun 2002, Antilope Madju mengakui laba pengalihan aktiva sebesar Rp19.219.852.330 sebagai laba rugi pengalihan aktiva (lihat Catatan 31).

Pinjaman ini berasal dari tagihan PT. Bank Bira, Tbk, PT. Bank Umum Servitia, Tbk, dan PT. Bank Central Dagang, PT. Bank Bali, Tbk, PT. Bank Tamara, Tbk. - anggota sindikasi yang dikoordinasi PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. kepada Antilope Madju, yang diambil alih BPPN sehubungan dengan status anggota sindikasi tersebut pada saat itu.

Pinjaman ini telah direstrukturisasi dengan ditandatanganinya Perjanjian Pokok Penyelesaian Utang, Perjanjian Pelunasan dengan Aset, Perjanjian Pelunasan dengan Tunai (Perjanjian penyelesaian) dengan BPPN pada tanggal 30 April 2001, dimana Antilope Madju akan mencatat dan memiliki pinjaman pokok dengan BPPN setelah restrukturisasi sebesar Rp89.301.660.786, yang akan diselesaikan dengan aset berupa tanah kavling dan tanah dengan bangunan di Taman Permata Cikunir seluas 406.250 m<sup>2</sup> senilai Rp70.923.331.050 dan pelunasan dengan uang tunai sebesar Rp18.378.329.736.

Pelunasan dengan aset dilakukan pada tahun 2001 dan selisih antara nilai wajar dengan nilai tercatat dari aset yang dialihkan; dan nilai wajar dari aset yang dialihkan dengan nilai tercatat pinjaman yang diselesaikan dengan penyerahan aset dari diakui dalam laporan laba rugi konsolidasi tahun 2001 sebagai keuntungan dari aset yang dialihkan (lihat Catatan 31) dan rugi atas restrukturisasi dalam pos luar biasa (lihat Catatan 40) dengan perhitungan sebagai berikut:

	<b>31 Desember 2001</b>
Nilai wajar aktiva yang dialihkan	83.439.213.000
Nilai tercatat aktiva	(14.858.199.990)
Keuntungan dari pengalihan aktiva	68.581.013.010
Nilai wajar aktiva yang dialihkan	83.439.213.000
Nilai tercatat pinjaman	(70.923.331.050)
Rugi atas restrukturisasi	12.515.881.950

Pelunasan tunai dengan jumlah Rp6.000.000.000 telah dilakukan Antilope Madju selama tahun 2001. Sehingga saldo per 31 Desember 2001 merupakan pinjaman yang akan dibayar dengan 3 kali cicilan masing-masing sebesar Rp4.126.109.929.

Berdasarkan akta No. 365 tanggal 27 Nopember 2002, tentang Perubahan Perjanjian Pokok Penyelesaian Utang yang dibuat dihadapan Notaris Titi Indrasari S.H, notaris di Kodya Bekasi, BPPN dan Antilope Madju sepakat untuk menyelesaikan jumlah sisa cicilan sebesar Rp12.378.329.736 yang harus dibayar Antilope Madju melalui pelunasan dengan tunai dan pelunasan dengan aset berupa tanah kavling dan tanah di Legok masing-masing senilai Rp4.793.129.736 dan Rp7.585.200.000. Pelunasan tersebut sudah dilakukan Antilope Madju dalam tahun 2002.

Selisih sebesar Rp4.997.994.827 antara nilai wajar aktiva yang dialihkan sebesar Rp7.585.200.000 dengan nilai tercatat aktiva yang dialihkan sebesar Rp2.587.205.173 diakui dalam laporan laba rugi konsolidasi tahun 2002 sebagai keuntungan dari aset yang dialihkan (lihat Catatan 31).

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**PT. Copylas Indonesia**

***Itochu Corporation, Jepang***

Pada tahun 1997, PT. Copylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antilope Madju) memperoleh fasilitas kredit dengan maksimum sebesar US\$8.700.000 dari Itochu Corporation Japan dengan tingkat bunga sebesar 1,875% diatas SIBOR per tahun.

Pada tanggal 30 Oktober 1998, pinjaman tersebut dikonversi menjadi Japanese Yen sebesar ¥ 1.013.550.000 dengan kurs ¥ 116,50 untuk US\$1 dengan tingkat bunga masing-masing berkisar antara 1,85% - 2,55% per tahun untuk tahun 2002 dan 1,80% - 2,35% per tahun untuk tahun 2001 dan 2,4% - 2,65% pada tahun 2000 berdasarkan Japanese Long - Term Prime Rate. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2003. Jumlah terutang pada tanggal 31 Maret 2003 dan 2002 masing-masing sebesar ¥987.309.442 dan ¥985.185.968.

**PT. Bali Nusadewata Village**

***Itochu Corporation, Jepang***

Pada tahun 1991, PT. Bali Nusadewata Village memperoleh fasilitas pinjaman jangka pendek yang dapat diperpanjang sebesar US\$3.000.000 dan pinjaman jangka panjang sebesar US\$13.600.000 dari The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd. Singapore (STB).

Pinjaman jangka panjang tersebut digunakan untuk mendanai pembangunan pusat perbelanjaan, pasar seni, sebuah *amphitheater* beserta fasilitas lainnya yang berlokasi di Nusa Dua, Bali. Dengan persetujuan STB pada tanggal 10 September 1999, pinjaman tersebut kemudian dikonversi menjadi JP¥1.003.720.000 dan tingkat bunga pinjaman menjadi 3% diatas *Tokyo Interbank Overnight Rate* (TIBOR) per tahun dengan menggunakan kurs pada tanggal 16 September 1999.

Sesuai dengan perjanjian restrukturisasi pinjaman tanggal 15 Desember 2000, terdapat pemberi pinjaman baru, yang terdiri dari Showa Leasing Co, Ltd. dan STB Leasing Co, Ltd. Selanjutnya STB Leasing Co., Ltd. ("STBL") sebagai agen perantara setuju untuk memperpanjang jangka waktu pinjaman sampai dengan 15 Desember 2002 dan jadwal pembayaran setiap enam bulan sebagai berikut:

<b>Tanggal angsuran</b>	<b>Jumlah (Yen Jepang)</b>
15 Juni 2001	23.750.000
15 Desember 2001	23.750.000
15 Juni 2002	32.986.111
15 Desember 2002	798.402.778
	<hr/>
	878.888.889
Pembayaran selama 2001	(47.500.000)
Pembayaran dimuka selama 2001	(105.000.000)
	<hr/>
	726.388.889
Jumlah pembayaran selama 2002	(206.388.889)
	<hr/>
	520.000.000
	<hr/> <hr/>

Berdasarkan surat dari STB tanggal 18 April 2001, persyaratan-persyaratan yang diperlukan dalam dokumen restrukturisasi telah dipenuhi. Oleh karena itu, perjanjian fasilitas pinjaman seperti yang jelaskan dalam perjanjian restrukturisasi dapat berlaku sejak atau pada tanggal 18 April 2001. Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan gedung yang berlokasi di Nusa Dua, Bali, piutang usaha, saham yang dimiliki oleh pemegang saham, dan jaminan perusahaan (Corporate guarantee) dari Itochu Corporation.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**PT. Bali Nusadewata Village (lanjutan)**

***Itochu Corporation, Jepang*** (lanjutan)

STB juga mensyaratkan bahwa semua penerimaan dari piutang sewa disetorkan pada *escrow account* di PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Universal, Tbk), yang selanjutnya digunakan untuk pembayaran pokok pinjaman dan bunga. Apabila saldo *escrow account* di PT. Bank Permata, Tbk. sudah melebihi jumlah setara JPY22.000.000, dana tersebut harus ditransfer ke *escrow account* dalam mata uang Yen Jepang yang ditempatkan di The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd. Singapore.

Berdasarkan perjanjian tanggal 30 Maret 2001, Itochu Corporation, yang sebelumnya merupakan pemegang saham JC No. 2 (HK) Ltd., diminta untuk menerbitkan jaminan perusahaan (*Corporate guarantee*) untuk menjamin semua kewajiban PT. Balinusa Dewata Village sesuai dengan "The Sumitomo Facilities Agreement" – amandemen dan perjanjian fasilitas yang diperbaharui yang berlaku tanggal 18 April 2001.

Pada tanggal 13 Desember 2002, Itochu Corporation mengambil alih hak tagih atas pinjaman tersebut beserta jaminannya dari STB untuk periode lima tahun.

Tingkat bunga pinjaman untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2003 berkisar antara 3,125% - 3,1875% per tahun (2002: 3,125% - 3,8125% per tahun).

**PT. Wynncor Bali**

***Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi The Bank of Tokyo Mitsubishi (BOTM) – Hong Kong (anggota sindikasi terdiri dari BOTM - Jakarta, BOTM – Hong kong, Citibank N.A. - Jakarta, Banque Paribas Luxemburg dan Mizuho Corporate Bank, Ltd. (d/h The Dai-Ichi Kangyo Bank, Ltd.) - Hong Kong***

Pada tanggal 22 Maret 1996, PT. Wynncor Bali (anak perusahaan) memperoleh pinjaman sindikasi yang dikoordinasi BOTM - Hong Kong sebesar US\$60.000.000, dengan tingkat bunga per tahun sebesar 1.875% di atas SIBOR dan jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2002.

Pada bulan 22 April 2002, pinjaman dari The Bank of Tokyo, Ltd., cabang Hong Kong dialihkan ke cabangnya di Jakarta dan PT. Wynncor Bali menandatangani perjanjian penjadwalan pinjaman tersebut dengan tingkat bunga 3,875% + SIBOR dan akan dibebankan denda atas tunggakan (*interest on overdue*) sebesar 5,875% + SIBOR atas jumlah hutang yang tidak dibayar dan dihitung sejak dari tanggal jatuh tempo sampai dengan tanggal pelunasan. Pinjaman ini dibayar kembali dengan cicilan selama 12 (dua belas) bulan mulai April 2002 dengan jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian perpanjangan jatuh tempo pinjaman tersebut.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 359.810 m2 milik anak perusahaan yang berlokasi di Bali yang terdiri dari beberapa sertifikat Hak Guna Bangunan serta seluruh saham PT. Wynncor Bali termasuk yang dimiliki Perusahaan. Syarat-syarat pembatasan yang harus dipenuhi adalah tidak melakukan merger, akuisisi, menjual dan menjaminkan aset, pendapatan dan hak lainnya serta tidak melakukan tambahan pinjaman baru.

Kreditur juga mengharuskan PT. Wynncor Bali melalui operator hotelnya untuk mentransfer hasil tagihan piutang usaha setelah dikurangi dana untuk operasional (*net operating cashflows*) yang merupakan bagian anak perusahaan sesuai Management Agreement dengan operator hotel. Dana tersebut ditempatkan pada *escrow account* di BOTM dimana penerimaan dana tersebut digunakan untuk pembayaran pokok pinjaman dan bunga.

Saldo pokok pinjaman tersebut pada tanggal 31 Maret 2003 sebesar US\$2.501.000 (2002: US\$6.800.000).

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**PT. Permata Hijau**

***Noord - Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM)***

PT. Permata Hijau memperoleh fasilitas kredit dari NAFM sebesar US\$1.975.000 dengan tingkat bunga sebesar 2,5% per tahun di atas SIBOR yang digunakan untuk melunasi pinjaman dari PT. Bank Universal, Tbk., Jakarta. Berdasarkan addendum perjanjian kredit tanggal 23 Mei 2000, maksimum kredit ditambah menjadi US\$4.975.000 dan pinjaman tersebut jatuh tempo pada tanggal 29 Mei 2002. Pinjaman ini dijamin dengan hak untuk menjual tanah seluas 15.194 m<sup>2</sup>, di Tamanpuri Permata Hijau. Berdasarkan addendum perjanjian kredit tanggal 23 Mei 2002, pinjaman ini diperpanjang dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 Mei 2003. Syarat dan kondisi yang terdapat dalam perjanjian sebelumnya masih berlaku.

Saldo pokok pinjaman tersebut pada tanggal 31 Maret 2003 sebesar US\$1.603.701 (2002: US\$1.820.701).

**PT. IP Surya Beach**

***Noord - Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM)***

Dalam tahun 2000, PT. Industri Perhotelan Surya Beach memperoleh fasilitas pinjaman dengan maksimum kredit sebesar US\$795.671 dari NAFM dengan tingkat bunga 3% di atas SIBOR per tahun. Pinjaman ini jatuh tempo 10 Juli 2002. Pinjaman tersebut dijamin dengan 800 saham anak perusahaan milik Perusahaan. Berdasarkan addendum perjanjian kredit tanggal 10 Juli 2002, pinjaman ini diperpanjang dan akan jatuh tempo pada tanggal 10 Juli 2003.

Saldo pokok pinjaman tersebut pada tanggal 31 Maret 2003 dan 2002 masing-masing sebesar US\$295.672.

**PT. Metropolitan Realty International**

***Pinjaman yang dikelola oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN)***

Pinjaman ini merupakan pengalihan tagihan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) - (BRI) sehubungan dengan pinjaman rekening koran dalam rangka pembangunan perluasan Hotel Horison Jakarta (HHJ) dengan maksimum kredit sebesar US\$14.000.000 termasuk bunga sebesar US\$1.000.000 serta kredit modal kerja khusus untuk biaya perpanjangan sertifikat hak guna bangunan yang menjadi agunan bank dengan maksimum kredit sebesar Rp2.500.000.000. Pinjaman ini jatuh tempo pada bulan Desember 2002 dengan jaminan yang sama dengan pinjaman yang diperoleh sebelumnya.

Pinjaman ini dijamin dengan jaminan hipotik atas sertifikat hak guna bangunan di Penjaringan Utara, Jakarta seluas 50.000 m<sup>2</sup>, fidusia bangunan HHJ dan Copacobana termasuk mesin dan sarana pelengkap serta gadai saham atas nama MRI .

Selanjutnya, berdasarkan surat dari BRI No. B874-KOR/DKK/KPD/10/98 tanggal 30 Oktober 1998, pinjaman rekening koran tersebut dikonversi ke dalam mata uang Rupiah menjadi Rp65.120.000.000 dengan tingkat bunga 36% per tahun dan dapat ditinjau kembali setiap saat.

Sesuai dengan Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia No. 53/KMK.017/1999 dan 31/12/KEP/GBI tanggal 8 Pebruari 1999 tentang pelaksanaan program Rekapitalisasi Bank Umum, terhitung mulai tanggal 31 Maret 1999 seluruh fasilitas pinjaman diserahkan pada Asset Manajement Unit (AMU) - Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).

Pada tanggal 31 Mei 2002, MRI dan BPPN telah menandatangani Perjanjian Restrukturisasi Hutang (PRH) yang dinyatakan dalam akta No. 114 tanggal 31 Mei 2002 dari Sutjipto S.H., Notaris di Jakarta. Dalam Perjanjian Restrukturisasi Hutang tersebut, dinyatakan kondisi sebagai berikut:

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**PT. Metropolitan Realty International (lanjutan)**

- Jumlah pinjaman pokok sebesar Rp66.120.000.000 dan tunggakan bunga pada tanggal 31 Mei 2002 menjadi sebesar Rp12.185.376.000.
- Jangka waktu pinjaman 31 Mei 2002 sampai dengan 31 Desember 2009, dengan masa tenggang waktu (*grace periode*) pembayaran hutang pokok mulai tanggal 31 Desember 2002.
- Bunga ditetapkan sesuai tingkat bunga BPPN.
- Jaminan atas pembayaran berupa: tanah dan bangunan milik MRI berdasarkan HGB No. 1488/Ancol dengan tanah seluas 49.997 m<sup>2</sup>; mesin-mesin, peralatan dan klaim asuransi; Saham MRI ; jaminan Perusahaan dari PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation) dan PT. Multi Investama; Akta Pernyataan Menjamin dari pemegang saham mayoritas perusahaan mengenai kesanggupan untuk melakukan *top up* atas *shortfall* dari arus dana perusahaan selama masa restrukturisasi.

Atas persetujuan restrukturisasi diatas, MRI mencatat keuntungan sebesar Rp78.858.194.195 dan disajikan sebagai pos luar biasa dalam laporan laba rugi dengan rincian sebagai berikut:

Jumlah kewajiban beban dan tunggakan bunga yang tercatat pada tanggal 31 Mei 2002	91.043.570.195
Jumlah kewajiban beban dan tunggakan bunga yang disetujui oleh BPPN dan harus dibayar tunai	12.185.376.000
Keuntungan hasil restrukturisasi	78.858.194.195

Sesuai dengan surat dari BPPN tanggal 2 September 2002, terhitung sejak tanggal 21 Agustus 2002, saldo hak tagih BPPN atas pokok dan bunga termasuk denda sebesar Rp67.814.429.690 telah dialihkan kepada Victoria Securities International Corp.

Pada tanggal 12 September 2002, Victoria Securities International Corp melakukan restrukturisasi pinjaman dan mengalihkan hak tagih sebesar Rp46.317.060.000 kepada Pacific Financiering Maatschappij B.V. dan sisa pinjaman sebesar Rp21.489.000.000 kepada PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation). Sedangkan kewajiban denda sebesar Rp8.369.690 dihapuskan berdasarkan perjanjian restrukturisasi tanggal 12 September 2002.

Dalam bulan Oktober 2002, MRI telah melunasi hutang yang sebesar Rp21.489.000.000.

Pada tanggal 13 September 2002, hutang kepada Pacific Financiering Maatschappij B.V dikonversi ke dalam mata uang US\$ dengan menggunakan kurs Rp9.000/US\$1 menjadi US\$5.146.340. Pada tanggal 3 Oktober 2002, Perusahaan telah melakukan pembayaran pertama sebesar US\$1.000.000 kepada Pacific Financiering Maatschappij B.V. Saldo pada tanggal 31 Maret 2003 sebesar US\$4.146.340.

**PT. Graha Menteng Indah**

***PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Jakarta***

Pada tanggal 18 Januari 1995. PT. Graha Menteng Indah (GMI) memperoleh pinjaman dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk., Jakarta yang dibagi dalam Tranche A, B dan C dengan jumlah pokok masing-masing sebesar US\$1.230.000, US\$2.172.000 dan US\$598.000 yang telah jatuh tempo tanggal 28 Mei 2000. Pinjaman tersebut digunakan untuk renovasi Plaza Menteng.

Berdasarkan Surat Perpanjangan/Pembiayaan Kembali Fasilitas Kredit tanggal 11 Januari 2001 dan Surat Perubahan Perjanjian Kredit tanggal 27 Nopember 2001, jumlah fasilitas kredit menjadi sebesar US\$1.400.000 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Mei 2005 dengan tingkat bunga mengambang 10% per tahun yang akan ditinjau ulang setiap 3 bulan.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**19. Hutang bank dan lembaga keuangan jangka panjang (lanjutan)**

**PT. Graha Menteng Indah (lanjutan)**

**PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. Jakarta (lanjutan)**

Dalam perjanjian tersebut, bank mengharuskan seluruh pendapatan sewa ditempatkan di PT. Bank Pan Indonesia, Tbk. sebagai *escrow account* Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 2.518 m<sup>2</sup> berikut bangunan Plaza Menteng yang terletak di atasnya, cession seluruh tagihan sewa gedung, tagihan asuransi, fiducia atas seluruh barang bergerak dan tidak bergerak dan hak gadai atas seluruh saham GMI.

Syarat-syarat pembatasan lainnya adalah GMI tidak diperbolehkan melakukan penggabungan usaha, mengalihkan kekayaan, menerima pinjaman kredit dari pihak lain, menjaminkan kekayaan, memberikan pinjaman uang atau kredit kepada pihak lain, membayar atau membagi dividen kepada para pemegang saham, kecuali mengeluarkan dividen saham atau saham bonus, melakukan investasi atau pengeluaran uang untuk membeli barang modal untuk keperluan diluar proyek Plaza Menteng dan membayar lebih awal utang kepada pihak lain. Pinjaman ini telah dilunasi pada tahun 2002.

**20. Pendapatan yang ditangguhkan**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Pendapatan yang ditangguhkan:		
Sewa	30.694.565.270	26.299.442.953
Jasa pelayanan dan pemeliharaan	10.226.558.748	10.758.368.468
Lain-lain	423.337.725	906.989.937
	41.344.461.743	37.964.801.358
Bagian yang akan direalisasikan dalam satu tahun	(22.886.742.097)	(23.912.041.155)
Pendapatan yang ditangguhkan jangka panjang - bersih	<b>18.457.719.646</b>	<b>14.052.760.203</b>

**21. Taksiran kewajiban untuk pembangunan prasarana**

Merupakan taksiran biaya yang masih harus dikeluarkan untuk pembangunan jalan, saluran air dan prasarana umum lainnya pada pengembangan proyek real estat milik PT. Permata Hijau, PT. Antilope Madju dan PT. Copylas Indonesia.

**22. Hutang dana pensiun**

Bali Hyatt Hotel	1.615.959.094	1.193.732.928
Grand Hyatt Bali Hotel	1.124.431.803	830.634.434
	<b>2.740.390.897</b>	<b>2.024.367.362</b>

Merupakan hutang iuran Perusahaan kepada dana pensiun (lihat Catatan 39).

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembanding 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**23. Obligasi konversi**

Anak perusahaan menerbitkan obligasi konversi atas nama yang dijual sebesar nilai nominal, dengan rincian sebagai berikut:

	2003	2002
PT. Antilope Madju		
Obligasi konversi tanpa kupon sebesar US\$3.326.000 yang dibeli oleh PT. Multi Investama		- 32.704.558.000
PT. Cpylas Indonesia		
Obligasi konversi dengan kupon sebesar US\$20.300.000 yang dibeli oleh Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij, BV	181.583.500.000	199.609.900.000
Obligasi konversi dengan kupon sebesar US\$2.170.000 dan US\$1.330.000 yang dibeli oleh PT. Skyline Building	31.307.500.000	34.415.500.000
	<b>212.891.000.000</b>	<b>266.729.958.000</b>

***PT. Antilope Madju (anak perusahaan)***

PT. Antilope Madju (anak perusahaan) menerbitkan obligasi konversi tanpa kupon sebesar US\$3.326.000 yang jatuh tempo tanggal 20 Desember 2002 sesuai dengan perjanjian antara PT. Antilope Madju (anak perusahaan) dan PT. Multi Investama (sebagai pemegang obligasi konversi dan merupakan pihak yang mempunyai hubungan istimewa). Apabila anak perusahaan tidak mampu membayar pada saat jatuh tempo, pemegang obligasi konversi dapat mengkonversikan obligasinya menjadi saham. Jumlah terutang pada saat jatuh tempo merupakan pokok, seluruh beban yang ditanggung pemegang obligasi dan kompensasi yang jumlahnya ditentukan pada saat jatuh tempo.

Pada tanggal jatuh tempo PT. Multi Investama telah mengkonversi obligasi menjadi penyertaan saham di PT. Antilope Madju.

***PT. Cpylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antilope Madju)***

- a. Obligasi konversi sebesar US\$20.300.000 yang diterbitkan tahun 1999, akan jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2003 berdasarkan perjanjian antara anak perusahaan dengan Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij, B.V. Pada saat jatuh tempo, pemegang obligasi konversi dapat mengkonversikan obligasi menjadi saham dengan harga konversi sebesar nilai aktiva bersih anak perusahaan pada tanggal konversi. Apabila pemegang obligasi konversi pada saat jatuh tempo tidak mengkonversikan obligasi menjadi saham atau penerbit obligasi memutuskan untuk membayar utang pokok sebelum atau pada saat tanggal jatuh tempo, kompensasi bunga dihitung sebesar 1,6% di atas SIBOR.

Hal ini menimbulkan kewajiban kontinjensi bagi anak perusahaan yang dimiliki oleh Perusahaan. Obligasi konversi ini dijamin dengan 376 saham di PT. Cpylas Indonesia yang dimiliki oleh PT. Antilope Madju (anak perusahaan).

Obligasi konversi sebesar US\$2.170.000 dan US\$1.330.000 yang dibeli oleh PT. Skyline Building (SB), pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Pada saat jatuh tempo, pemegang obligasi konversi dapat dikonversikan obligasi menjadi saham dengan harga konversi sebesar nilai aktiva bersih anak perusahaan pada tanggal konversi, apabila tidak mengkonversikan obligasi menjadi saham, maka berhak atas kompensasi dalam bentuk bunga sesuai dengan tingkat bunga deposito dalam Dollar Amerika Serikat yang diterbitkan oleh Bank of Tokyo Mitsubishi, Jakarta. Hal ini menimbulkan kewajiban kontinjensi bagi PT. Cpylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antilope Madju). Obligasi konversi tersebut di atas dijamin dengan tanah seluas 87.649 m2 yang dimiliki PT. Cpylas Indonesia.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**23. Obligasi konversi (lanjutan)**

***PT. Copylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antilope Madju) (lanjutan)***

- b. Pada tanggal 9 Pebruari 2002, pemegang obligasi konversi tidak melakukan konversi saham atau menerima pelunasan tunai atau mengambil alih tanah seluas 87.649 m2 tetapi PT. Copylas Indonesia sedang dalam proses negosiasi untuk memperpanjang obligasi konversi tersebut dan sampai dengan tanggal laporan keuangan persetujuan tersebut belum diperoleh.

**24. Hak minoritas**

- a. Hak minoritas atas aktiva bersih anak-anak perusahaan:

<b>2003</b>					
Nama anak perusahaan	Modal	Saldo laba awal periode	Laba tahun berjalan	Dividen	Jumlah hak minoritas
PT. Wynncor Bali	132.800.000	88.638.429.602	(3.932.573.083)	-	84.838.656.519
PT. Permata Hijau	1.010.000.000	5.013.764.899	(297.773.574)	-	5.725.991.325
PT. Industri Perhotelan Surya Beach	1.000.000	4.995.534	(48.186)	-	5.944.347
	<b>1.143.800.000</b>	<b>93.657.190.035</b>	<b>(4.230.394.843)</b>	<b>-</b>	<b>90.570.592.191</b>

  

<b>2002</b>					
Nama anak perusahaan	Modal	Saldo laba awal tahun	Laba tahun berjalan	Dividen	Jumlah hak minoritas
PT. Wynncor Bali	132.800.000	77.696.694.875	1.887.590.705	-	79.717.085.580
PT. Permata Hijau	1.010.000.000	4.357.076.112	(28.403.076)	-	5.338.673.036
PT. Industri Perhotelan Surya Beach	1.000.000	5.658.021	280.638	-	6.938.659
	<b>1.143.800.000</b>	<b>57.361.998.726</b>	<b>1.859.468.267</b>	<b>-</b>	<b>85.062.697.275</b>

**25. Modal saham**

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 42 tanggal 14 Oktober 2002 dan No. 93 tanggal 29 Oktober 2002 dari notaris Aulia Taufani, SH. notaris pengganti dari Sutjipto SH, notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan telah memutuskan peningkatan modal dasar masing-masing dari Rp500.000.000.000 (1.000.000.000 saham) menjadi Rp1.072.000.000.000 (2.144.000.000 saham) dan peningkatan modal dasar kedua dari Rp1.072.000.000.000 (2.144.000.000 saham) menjadi Rp1.715.200.000.000 (3.430.400.000 saham). Peningkatan modal dasar tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21301 HT.01.04.TH.2002 tanggal 1 November 2002.

Selanjutnya, berdasarkan keputusan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 14 November 2002, yang dituangkan dalam akta notaris notaris Aulia Taufani, SH. notaris pengganti dari Sutjipto SH No. 77 tanggal 15 November 2002, Perusahaan telah melaksanakan penawaran umum terbatas sebanyak 1.782.736.000 saham nominal Rp500 per saham dengan harga penawaran Rp500 per saham.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**25. Modal saham (lanjutan)**

Komposisi pemegang saham masing-masing pada tanggal neraca adalah sebagai berikut:

Nama pemegang saham	<b>31 Maret 2003</b>		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT. Multi Investama	1.333.586.448	57,51%	666.793.224.000
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V.	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
PT Panin Bank	362.485.937	15,63%	181.242.968.500
United Coast Finance Limited	333.134.863	14,37%	166.567.431.500
Tuan Jan Darmadi	13.247.862	0,57%	6.623.931.000
Koperasi	5.360.000	0,23%	2.680.000.000
PT. Amranimo Perkasa	186.000	0,01%	93.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	50.015.663	2,16%	25.007.831.500
	<b>2.318.736.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.159.368.000.000</b>

Nama pemegang saham	<b>31 Maret 2002</b>		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation)	467.823.000	87,28%	233.911.500.000
Tuan Jan Darmadi	12.817.000	2,39%	6.408.500.000
Koperasi	5.360.000	1,00%	2.680.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	50.000.000	9,33%	25.000.000.000
	<b>536.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>268.000.000.000</b>

Sejumlah 33.645.000 saham Perusahaan yang dimiliki PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation) digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman jangka panjang dari Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. dan PT. Bank Permata, Tbk. (d/h PT. Bank Universal, Tbk.) (lihat Catatan 19).

**26. Agio saham**

Akun ini merupakan selisih antara nilai nominal saham perdana Perusahaan dengan harga pasar saham atas penjualan saham perdana kepada masyarakat. Saldo agio saham pada tanggal 31 Maret 2003 sebesar Rp14.316.365.733 setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru (*right issue*) (2002: Rp20.000.000.000).

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**27. Selisih nilai transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali**

	2003 dan 2002			Selisih nilai transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali
	Aktiva/(kewajiban) bersih dari penggabungan dan pelepasan unit usaha	Harga pembelian	Nilai buku	
PT. Wynncor Bali	-	150.905.750.000	5.049.363.400	145.856.386.600
PT. Multirizki Sejati	(941.340.970)	-	-	(941.340.970)
PT. Saranaria Djaya	3.216.694.635	-	-	3.216.694.635
PT. Permata Hijau	-	3.990.000.000	4.006.879.188	(16.879.188)
PT. Bali Nusadewata Village	-	8.529.500.000	2.814.600.000	5.714.900.000
PT. Metropolitan Realty International	-	138.375.000.000	(80.870.687.119)	219.245.687.119
PT. Antilope Madju	-	79.470.665.500	(30.681.613.306)	110.152.278.806
				<b>483.227.727.002</b>

**28. Penjualan dan pendapatan usaha**

	2003	2002
Hotel	53.044.608.923	90.370.765.552
Sewa perkantoran	11.642.400.779	9.963.221.347
Real estat	24.000.000	991.875.000
Pusat perbelanjaan	7.271.819.874	6.637.933.503
Sewa apartemen dan rumah bandar	4.115.709.599	5.765.034.560
Others	150.000.000	150.000.000
	<b>76.248.539.175</b>	<b>113.878.829.962</b>

**29. Beban pokok penjualan dan beban langsung**

	2003	2002
Hotel	40.498.451.923	42.131.102.858
Real estat	6.160.000	491.676.780
Sewa perkantoran	1.737.609.020	1.598.900.703
Sewa apartemen dan rumah bandar	926.614.553	716.030.498
Pusat perbelanjaan	486.586.089	174.831.968
	<b>43.655.421.585</b>	<b>45.112.542.807</b>

**30. Beban usaha**

Penyusutan	36.344.886.771	19.604.962.753
Gaji dan tunjangan	10.845.747.939	16.371.869.537
Pemasaran dan komisi	4.220.986.294	5.785.185.767
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	51.287.329	4.105.469.895
Biaya manajemen dan pelatihan	-	-
Jasa profesional	147.489.565	30.935.434
Kantor	4.967.378.045	7.722.082.688
Asuransi	501.499	123.364.312
Pajak dan perijinan	135.030.001	456.345.804
Perjalanan dan transportasi	11.061.843	223.665.557
Lain-lain	585.685.406	76.272.000
	<b>57.310.054.692</b>	<b>54.500.153.747</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**31. Pendapatan/(beban) lain-lain**

Keuntungan/(kerugian) selisih kurs - bersih	1.582.066.004	88.621.721.584
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi	5.512.363.765	34.382.949.520
Pendapatan bunga	630.215.755	1.105.783.904
Beban bunga dan keuangan lainnya	(7.601.722.127)	(20.030.750.549)
Amortisasi goodwill	(5.445.746.871)	(123.109.647)
Pendapatan/(beban) lain-lain - bersih	1.027.554.979	558.459.707
	<u><b>(4.295.268.496)</b></u>	<u><b>104.515.054.519</b></u>

**32. Pajak penghasilan**

Manfaat/(beban) pajak penghasilan Perusahaan dan anak-anak perusahaan terdiri dari:

	<u><b>2003</b></u>	<u><b>2002</b></u>
Perusahaan:		
Beban pajak kini	(1.224.583.157)	(889.489.906)
Manfaat/(beban) pajak tangguhan	2.886.544.002	(812.149.594)
	<u>1.661.960.845</u>	<u>(1.701.639.500)</u>
Anak perusahaan		
Beban pajak kini	(475.946.913)	(2.229.589.376)
Manfaat/(beban) pajak tangguhan	1.796.346.348	1.660.016.679
	<u>1.320.399.435</u>	<u>(569.572.697)</u>
	<u><b>2.982.360.280</b></u>	<u><b>(2.271.212.197)</b></u>

**Pajak kini**

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan dan hak minoritas menurut laporan laba rugi konsolidasi dengan perhitungan pajak penghasilan Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<u><b>2003</b></u>	<u><b>2002</b></u>
Laba /(rugi) sebelum pajak penghasilan dan hak minoritas menurut laporan laba rugi konsolidasi	(29.012.205.598)	123.397.815.706
Ditambah/(dikurangi):		
Laba anak-anak perusahaan yang - dikonsolidasi sebelum - pajak penghasilan	7.457.651.676	(84.105.937.263)
Amortisasi goodwill	5.445.746.871	123.109.647
Beban penyusutan anak perusahaan	467.518.895	467.518.895
Laba/(rugi) Perusahaan sebelum pajak penghasilan	<u>(15.641.288.156)</u>	<u>39.882.506.985</u>
(Laba)/rugi Perusahaan kena pajak penghasilan tidak final	(4.904.244.306)	(27.375.827.584)
Beban sehubungan dengan - pendapatan subjek pajak final	<u>35.982.207.962</u>	<u>2.318.152.366</u>
Pendapatan usaha Perusahaan subjek pajak final	15.436.675.500	14.824.831.767
Pajak kini:		
Pajak penghasilan tidak final	-	-
Pajak penghasilan final - 10%	745.956.583	-
Pajak penghasilan final - 6%	478.626.574	889.489.906
	<u>1.224.583.157</u>	<u>889.489.906</u>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**32. Pajak penghasilan (lanjutan)**

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Pajak kini:		
Perusahaan	1.224.583.157	889.489.906
Anak-anak perusahaan	475.946.913	2.229.589.376
	<u>1.700.530.070</u>	<u>3.119.079.282</u>
Pajak penghasilan lebih bayar:		
Perusahaan	456.011.865	382.737.572
Anak-anak perusahaan	362.209.946	177.461.618
	<u>818.221.811</u>	<u>560.199.190</u>
Akumulasi rugi fiskal Perusahaan terdiri dari:		
Tahun pajak 2001	-	148.038.321.639
Tahun pajak 2000	245.255.179.298	252.294.370.871
Tahun pajak 1998	236.124.571.669	255.183.085.164
Tahun pajak 1997	-	17.168.423.647
	<u>481.379.750.967</u>	<u>672.684.201.321</u>

Perhitungan rugi fiskal Perusahaan tahun 2001 dan 2000 sudah sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak. Rugi fiskal Perusahaan sudah sesuai dengan Surat Ketetapan Pajak No. 00010/406/00/054/01 tahun 2000, No. 00079/406/99/054/00 tahun pajak 1999, No. 00106/406/98/054/00 tahun pajak 1998 dan No. 00010/506/97/054/00 tahun pajak 1997.

**Pajak Tangguhan**

Rincian dari aktiva dan kewajiban pajak tangguhan Perusahaan dan anak-anak perusahaan adalah sebagai berikut:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<u>Perusahaan:</u>		
Aktiva pajak tangguhan:		
Akumulasi rugi fiskal	144.413.925.290	201.805.260.396
Penyisihan piutang ragu-ragu	13.668.449	-
Kompensasi karyawan	217.992.218	77.334.582
	<u>144.645.585.957</u>	<u>201.903.284.763</u>
Penyisihan untuk aktiva pajak tangguhan yang berasal dari akumulasi rugi fiskal	(144.413.925.290)	(201.805.260.396)
Jumlah aktiva pajak tangguhan	<u>231.660.667</u>	<u>77.334.582</u>
Kewajiban pajak tangguhan:		
Penyusutan aktiva tetap	(1.288.654.161)	(16.379.197.679)
Jumlah kewajiban pajak tangguhan	<u>(1.288.654.161)</u>	<u>(16.379.197.679)</u>
<b>Kewajiban pajak tangguhan - bersih</b>	<b><u>(1.056.993.494)</u></b>	<b><u>(16.301.863.097)</u></b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**32. Pajak penghasilan (lanjutan)**

**Pajak Tangguhan**

Anak-anak perusahaan:

Aktiva pajak tangguhan:		
PT. Permata Hijau	41.541.143	18.499.990
PT. Antilope Madju	70.754.498.440	32.442.723.095
PT. Metropolitan Realty International	-	397.632.829
	<hr/>	<hr/>
Jumlah aktiva pajak tangguhan	<b>70.796.039.583</b>	<b>32.858.855.914</b>
	<hr/>	<hr/>
Kewajiban pajak tangguhan:		
PT. Wynncor Bali	(45.022.701.445)	(52.344.416.505)
PT. IP Surya Beach	(133.490.043)	(128.433.190)
PT. Metropolitan Realty International	(11.985.213.371)	-
	<hr/>	<hr/>
Jumlah kewajiban pajak tangguhan	(57.141.404.859)	(52.472.849.695)
	<hr/>	<hr/>
Jumlah kewajiban pajak tangguhan konsolidasi	<b>(13.654.634.724)</b>	<b>(19.613.993.781)</b>
	<hr/>	<hr/>

**33. Dividen dan cadangan umum**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 24 tanggal 23 Juni 2000 dari Fathiah Helmi, S.H., notaris di Jakarta, pemegang saham menyetujui pembagian dividen tunai untuk tahun buku 1999 sebesar Rp7.504.000.000 atau Rp14 per saham dan menetapkan cadangan sebesar Rp600.000.000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 43 tanggal 28 Mei 2001 dari Ny. Toety Juniarto, S.H., notaris di Jakarta, pemegang saham menetapkan tidak membagikan dividen untuk tahun buku 2000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 15 tanggal 10 April 2002 dari Ny. Toety Juniarto, S.H., notaris di Jakarta, pemegang saham menetapkan untuk tidak membagikan dividen untuk tahun buku 2001.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang diselenggarakan pada tanggal 14 April 2003, pemegang saham menyetujui untuk tidak membagikan dividen untuk tahun buku 2002 karena Laba Ditahan Perusahaan yang masih negatif.

**34. Sifat dan transaksi hubungan istimewa**

- a. Perusahaan dengan pemegang saham mayoritas sama dengan Perusahaan dan anak perusahaan:

<u>Perusahaan</u>	<u>Transaksi</u>
PT. Skyline Building	Sewa tanah

- b. Perusahaan yang sebagian pengurus atau manajemennya sama dengan Perusahaan dan anak perusahaan:

<u>Perusahaan</u>	<u>Transaksi</u>
PT. Permata Asrigriyalestari	Pinjaman modal kerja
PT. Multi Investama	Pinjaman modal kerja
Operator Hyatt Group Indonesia	Jasa manajemen

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembanding 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**34. Sifat dan transaksi hubungan istimewa (lanjutan)**

- c. PT. Jan Darmadi Corporindo (d/h PT. Jan Darmadi Corporation) merupakan salah satu pemegang saham utama Perusahaan.

**35. Perikatan**

- a. Pada tanggal 23 Desember 1996 PT. Permata Hijau, anak perusahaan, menandatangani kesepakatan teknis dengan Pemerintah Daerah DKI Jakarta mengenai kewajiban yang masih harus dipenuhi anak perusahaan berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah jabatan.
- b. PT. Permata Hijau, anak perusahaan, dan PT. Sinar Mas Griya (SMG) mengadakan perjanjian pengembangan proyek real-estat di Taman Permata Buana milik PT. Permata Hijau. Dalam kerja sama tersebut SMG membayar setoran sejumlah Rp9.300.000.000 kepada PT. Permata Hijau serta membantu mengembangkan, mengolah dan memasarkan proyek real estat tersebut. Hasil dari proyek ini akan dibagi sama rata antara PT. Permata Hijau dan SMG (Catatan 18).
- c. PT. Wynncor Bali, anak perusahaan, mengadakan perjanjian untuk pengelolaan dan pengoperasian hotel miliknya dengan PT. Hyatt Indonesia untuk Hotel Bali Hyatt dan Hotel Grand Hyatt Bali. Sebagai imbal balik, PT. Wynncor Bali membayar jasa manajemen sebesar 15% dari laba usaha Hotel. Perjanjian untuk kedua hotel tersebut berlaku sampai tanggal 31 Desember 2011.
- d. PT Antilope Madju, anak perusahaan, mengadakan perjanjian untuk pengelolaan dan pengopersian hotel miliknya dengan PT Hyatt Indonesia untuk Hotel Regency Yogyakarta. Sebagai imbal balik, PT Antilope Madju membayar jasa manajemen sebesar 15% dari laba usaha Hotel. Perjanjian untuk hotel tersebut tersebut berlaku sampai tanggal 31 desember 2017.
- e. PT Wynncr Bali, anak perusaha, mengadakan perjanjian untuk memperoleh konsultasi jasa manajemen dengan PT Jan Darmadi Corporindo (d/h PT Jan Darmadi Corporation). Sebagai imbal balik, PT Wynncor Bali membayar jasa tersebut sebesar 1 dari pendapatan bersih operasi hotel per tahun.

**36. Kontijensi**

Kasus sengketa tanah yang sedang dihadapi oleh anak perusahaan adalah sebagai berikut:

***PT. Permata Hijau***

- a. Sengketa tanah seluas lebih kurang 1.130 m2 di Kelurahan Grogol Utara, Jakarta antara PT. Permata Hijau dengan pihak ketiga. Berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri tanggal 23 April 1996, sengketa ini telah diselesaikan dan anak perusahaan tidak mempunyai kewajiban apapun.

Namun demikian pihak ketiga mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi dan sampai saat ini hasilnya belum diketahui.

- b. Sengketa tanah seluas lebih kurang 21.170 m2 di Kelurahan Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan antara PT. Permata Hijau dengan pihak ketiga. Berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri tanggal 1 April 1996, sengketa ini telah diselesaikan dan PT. Permata Hijau tidak mempunyai kewajiban apapun. Pengajuan banding oleh pihak ketiga ke Pengadilan Tinggi DKI menghasilkan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Pada tanggal 27 Oktober 1999, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh pihak ketiga.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**36. Kontijensi**

***PT. Permata Hijau***

- c. Sengketa tanah seluas 4.240 m<sup>2</sup> di Kembangan Utara, Jakarta Barat antara PT. Permata Hijau dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan kasasi No. 3477/K/Pdt/1993 tertanggal 17 September 1996 yang membatalkan putusan Pengadilan Jakarta tertanggal 26 April 1993 dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 13 Juni 1992, menunjukkan bahwa sengketa ini telah diselesaikan dan tidak mempunyai kewajiban apapun. Pihak ketiga kemudian mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung dan sampai saat ini hasilnya belum diketahui.

***PT. Copylas Indonesia (anak perusahaan PT. Antilope Madju)***

- a. Sengketa tanah seluas lebih kurang 1.820 m<sup>2</sup> antara PT. Copylas Indonesia dengan pihak ketiga. Berdasarkan keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 25 Maret 1996, sengketa ini telah diselesaikan dan anak perusahaan tidak mempunyai kewajiban apapun. Pihak ketiga tersebut kemudian mengajukan banding ke Mahkamah Agung dan sampai saat ini hasilnya belum diketahui.
- b. Sengketa tanah seluas lebih kurang 4.134 m<sup>2</sup> dengan pihak ketiga. Berdasarkan keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Januari 1998, sengketa ini telah diselesaikan dan anak perusahaan tidak mempunyai kewajiban apapun. Pihak ketiga tersebut kemudian mengajukan banding ke Mahkamah Agung dan sampai saat ini hasilnya belum diketahui.
- c. Sengketa tanah seluas lebih kurang 37.019 m<sup>2</sup> dengan pihak ketiga dan sampai saat ini sengketa tersebut masih dalam proses di Pengadilan Negeri Jakarta.
- d. Perusahaan menghadapi kasus sengketa tanah kurang lebih seluas 6.000 m<sup>2</sup>. Sampai saat ini belum ada kasus yang diajukan ke Pengadilan.

Manajemen berpendapat bahwa sengketa tanah tersebut tidak akan mengakibatkan kerugian material kepada Perusahaan secara keseluruhan.

**37. Informasi segmen usaha**

Untuk tujuan manajemen, Perusahaan dan anak-anak perusahaan dikelola dan dikelompokkan dalam divisi usaha: perhotelan, real estat dan jasa penyewaan ruangan. Divisi ini digunakan sebagai dasar pelaporan informasi segmen usaha.

Aktivitas utama dari masing-masing divisi adalah sebagai berikut: Perhotelan - jasa penginapan dan restoran; real estat - menjual tanah dan bangunan; jasa penyewaan ruangan - penyewaan ruangan untuk perkantoran dan tempat usaha, penyewaan apartemen dan rumah tinggal.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**37. Informasi segmen usaha (lanjutan)**

Informasi segmen usaha Perusahaan dan anak-anak perusahaan adalah sebagai berikut:

	Dalam ribuan Rupiah						
	Hotel	Real estat	Apartemen, perkantoran dan rumah bandar	Pusat perbelanjaan	Lain-lain	Eliminasi	Konsolidasi
<b>2003</b>							
Pendapatan	53.044.608	24.000	15.758.110	7.271.820	150.000	-	76.248.539
Laba/(rugi) kotor	12.546.157	17.840	13.093.887	6.785.234	150.000	-	32.593.118
Laba/(rugi) operasional	(35.248.670)	(897.600)	7.670.338	4.076.514	150.000	(467.519)	(24.716.937)
Pendapatan/ (beban) lain-lain - bersih	3.982.072	914.391	(4.058.627)	314.122	-	(5.447.226)	(4.295.268)
Laba/(rugi) bersih sebelum pajak penghasilan dan pos luar biasa	(31.266.599)	16.791	3.611.711	4.390.636	150.000	(5.914.745)	(29.012.206)
Laba/(rugi) - bersih	(27.455.228)	(308.610)	3.607.615	3.891.123	150.000	(1.684.350)	(21.799.450)
Aktiva segmen	210.142.391	616.106.366	163.394.838	86.229.151	1.198.166.583	(518.377.092)	1.755.662.237
Kewajiban segmen	250.751.287	355.581.721	279.491.246	88.376.777	11.326.400	(22.933.767)	962.593.664
<b>2002</b>							
Pendapatan	90.370.766	991.875	15.728.256	6.637.934	150.000	-	113.878.830
Laba/(rugi) kotor	48.239.663	500.198	13.413.325	6.463.102	150.000	-	68.766.287
Laba/(rugi) operasional	8.299.405	(1.402.977)	4.626.139	3.061.085	150.000	(467.519)	14.266.133
Pendapatan/ (beban) lain-lain - bersih	(79.332.701)	67.439.339	111.017.945	5.566.210	-	(175.739)	104.515.055
Laba/(rugi) bersih sebelum pajak penghasilan dan pos luar biasa	15.198.092	62.859.139	32.589.920	8.627.295	150.000	(643.258)	118.781.188
Laba/(rugi) - bersih	14.254.337	60.830.612	38.306.251	8.228.661	150.000	(2.502.726)	119.267.135
Aktiva segmen	193.808.168	702.313.532	487.344.019	87.237.470	446.859.762	(200.623.727)	1.716.939.224
Kewajiban Segmen	638.773.667	835.032.914	403.158.830	114.934.639	151.207.415	(21.293.322)	2.121.814.143

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**37. Informasi segmen usaha (lanjutan)**

Perusahaan dan anak perusahaan berdomisili di Jakarta, Bali dan Yogyakarta. Berikut merupakan analisis pendapatan berdasarkan wilayah domisili:

<u>Pendapatan</u>	Dalam Rupiah	
	2003	2002
Jakarta	31.894.837.277	35.062.908.488
Bali	38.607.395.517	71.009.841.052
Yogyakarta	5.746.306.381	7.806.080.422
	<b>76.248.539.175</b>	<b>113.878.829.962</b>

  

<u>Aktiva</u>	Dalam Rupiah	
	2003	2002
Jakarta	1.336.311.281.533	1.222.565.404.209
Bali	415.851.551.301	489.678.984.629
Yogyakarta	3.499.404.429	4.694.834.853
	<b>1.755.662.237.263</b>	<b>1.716.939.223.691</b>

  

<u>Kewajiban</u>	Dalam Rupiah	
	2003	2002
Jakarta	766.524.674.267	1.832.377.310.974
Bali	190.894.716.338	284.333.250.985
Yogyakarta	5.174.273.298	5.103.580.675
	<b>962.593.663.903</b>	<b>2.121.814.142.634</b>

**38. Aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing**

Pada tanggal 31 Maret 2003 dan 2002, Perusahaan dan anak perusahaan mempunyai aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing:

		2003		2002	
		Mata Uang Asing	Setara Rp' 000	Mata Uang Asing	Setara Rp'000
<b>Aktiva</b>					
Kas dan setara kas	US\$	4.460.688	39.900.871	7.797.232	76.670.179
	¥	7.302.295	541.100	54.833.830	4.072.509
	Euro	9.868	94.756	7.254	61.169
Piutang usaha	US\$	150.536	1.346.545	1.280.713	12.593.253
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	US\$	940.000	8.408.300	-	-
Uang muka	US\$	4.640	41.482	-	-
Aktiva lainnya	US\$	197.435	1.766.056	197.435	2.053.325
			<b>52.099.110</b>		<b>95.450.435</b>
<b>Kewajiban</b>					
Biaya yang masih harus dibayar	US\$	2.411.809	21.573.631	1.662.645	16.348.791
	¥	11.582.649	533.9601.111		52.510
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	US\$	-	-	3.554.838	34.954.724
Hutang bank	US\$	40.894.362	365.800.061	117.123.073	1.151.671.179
	¥	520.000.000	39.020.800	726.388.889	57.500.944
Obligasi konversi	US\$	23.800.000	212.891.000	27.126.000	266.729.958
Jaminan yang diterima	US\$	549.227	4.912.834	1.938.820	19.069.417
Jumlah			<b>644.732.286</b>		<b>1.543.327.523</b>
Jumlah kewajiban bersih			<b>592.633.176</b>		<b>1.447.877.088</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**39. Dana pensiun**

Perusahaan dan anak-anak perusahaan, kecuali unit usaha Grand Hyatt Bali Hotel dan Bali Hyatt Hotel, menyelenggarakan Program Pensiun Iuran Pasti (PIIP) yang dikelola oleh Dana Pensiun Jan Darmadi Corporation yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Surat No. KEP-180/KM.17/1997 tanggal 12 Mei 1997. Iuran pensiun per bulan sebesar 6% dari gaji pokok bulanan maksimal Rp5.000.000, dimana 1,5% merupakan beban karyawan dan 4,5% beban Perusahaan.

Grand Hyatt Bali Hotel menyelenggarakan program pensiun iuran pasti Dana Pensiun Karyawan Grand Hyatt Hotel yang telah disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-176.KM.17/1996 tanggal 21 Mei 1996. Jumlah iuran yang harus dilakukan untuk program pensiun iuran pasti adalah sebesar 7% sampai 17% dari gaji tahunan.

Bali Hyatt Hotel menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti. Pendirian Dana Pensiun tersebut telah disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-042.KM.17/1998 tanggal 18 Pebruari 1998. Jumlah iuran yang harus dilakukan untuk program manfaat pasti adalah sebesar 15,1% dari gaji tahunan.

Selisih kewajiban aktuarial atas nilai wajar aktiva bersih pada tanggal 31 Desember 2001 berdasarkan laporan aktuarial independen tanggal 2 Mei 2002 adalah sebagai berikut:

	<b>31 Desember 2001</b>
Kewajiban aktuarial	20.170.639.000
Nilai wajar aktiva bersih	(10.474.364.726)
Selisih Kewajiban aktuarial atas Nilai wajar aktiva bersih	<b>9.696.274.274</b>

Kewajiban aktuarial per tanggal 31 Desember 2001 tersebut telah dihitung oleh PT. Dayamandiri Dharmakonsilindo, aktuaris independen dengan menggunakan asumsi sebagai berikut:

Nama aktuaris	: PT. Dayamandiri Dharmakonsilindo
Tabel mortalitas	: 1980 Commissioner's standard ordinary Table of Mortality (CSO '80)
Metode perhitungan aktuarial	: Attained Age Normal Actuarial Cost Method
Tingkat bunga teknis	: 12% per tahun
Tingkat kenaikan gaji	: 10% per tahun
Tingkat kecacatan	: 10% dari CSO '80
Tingkat kenaikan manfaat pensiun	: 5% per tahun
Biaya penyelenggaraan	: 7,5% dari iuran normal
Maksimum usia pensiun	: 55 tahun untuk pria dan 50 tahun untuk wanita
Maksimum besar pensiun pokok	: 2 masa kerja x penghasilan dasar pensiun
Periode laporan	: 31 Desember 2001
Frekuensi penilaian aktuarial	: 1 tahun sekali

Rekonsiliasi iuran pensiun yang masih harus dibayar pada tanggal 31 Desember 2001 adalah sebagai berikut:

	<b>31 Desember 2001</b>
Saldo awal	668.656.207
Beban pensiun tahun berjalan	5.738.960.732
Pembayaran kepada Dana Pensiun	(4.672.322.459)
	<b>1.735.294.480</b>

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembandingan 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**40. Laba/(rugi) pos luar biasa**

	2003	2002
Laba/(rugi) dari restrukturisasi hutang bermasalah PT. Copylas Indonesia (lihat Catatan 18)	-	4.616.627.779

**41. Laba/(rugi) per lembar saham**

Jumlah laba/(rugi) untuk tujuan laba per saham dasar	(21.800.929.660)	119.267.135.242
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan laba per saham dasar	1.291.971.463	536.000.000
Pengaruh dari efek berpotensi saham bersifat dilusi Penerbitan <i>right</i>	328.178.489	502.929.174
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan laba per saham dilusian	1.620.149.952	1.038.929.174

Laba usaha dan laba (rugi) bersih per saham dalam Rupiah adalah sebagai berikut:

Laba/(rugi) per saham dasar - disajikan kembali	(17)	223
Laba/(rugi) per saham termasuk dampak dari penerbitan <i>right</i>	(13)	115

**42. Kelangsungan usaha dan kondisi perekonomian saat ini**

Banyak negara di wilayah kawasan Asia Pasifik, termasuk Indonesia mengalami dampak memburuknya kondisi perekonomian dalam beberapa tahun ini terkait dengan depresiasi mata uang, penurunan harga pasar saham dan lambatnya pertumbuhan ekonomi hingga negatif. Pemulihan ekonomi tergantung pada kebijakan fiskal dan moneter yang akan diambil oleh pemerintah dalam rangka pemulihan ekonomi, suatu tindakan yang berada di luar kendali Perusahaan. Kegiatan usaha Perusahaan di masa mendatang mungkin akan secara signifikan dipengaruhi oleh berlanjutnya kondisi perekonomian Indonesia tersebut. Kondisi ini diperburuk dengan terjadinya peledakan bom di Bali pada tanggal 12 Oktober 2002 yang menyebabkan pembatalan rencana kunjungan wisatawan asing ke Bali.

Hal tersebut telah menyebabkan penurunan terhadap pendapatan industri pariwisata di Bali. Namun demikian, sampai dengan saat ini pengaruh tersebut belum dapat ditentukan dan diperkirakan terhadap industri pariwisata khususnya di Bali demikian pula dampaknya terhadap Perusahaan.

Pemulihan kondisi tersebut tergantung pada kebijakan yang akan diambil oleh pemerintah dalam rangka pemulihan kepercayaan bahwa Bali adalah aman, suatu tindakan yang berada di luar kendali Perseroan. Kegiatan usaha Perseroan di masa mendatang tergantung dari pemulihan kondisi tersebut.

Akibat kondisi tersebut diatas, pada tanggal 31 Maret 2003, Perusahaan memiliki saldo rugi sebesar Rp21.800.929.660 dan jumlah kewajiban lancar melebihi jumlah aktiva lancar sebesar Rp301.142.064.193.

Pada tanggal laporan keuangan, pengaruh memburuknya perekonomian tersebut terhadap Perusahaan dan langkah-langkah yang telah diterapkan, atau yang akan diterapkan Perusahaan, untuk merespon kondisi ekonomi ini meliputi:

- a. Diversifikasi usaha yang lebih merata;
- b. Efisiensi biaya; dan
- c. Lebih selektif didalam investasi.

**PT. JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL TBK. DAN ANAK-ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**31 MARET 2003**  
**Dengan angka pembanding 31 Maret 2002**  
**(Dinyatakan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**42. Kelangsungan usaha dan kondisi perekonomian saat ini (lanjutan)**

Selanjutnya, manajemen Perusahaan tidak berkeyakinan bahwa terdapat pengaruh khusus atas pemulihan aktiva Perusahaan atau kemampuan Perusahaan untuk menyelesaikan kewajiban keuangan saat jatuh tempo.

**43. Kejadian setelah tanggal neraca**

Pada tanggal 14 April 2003, Perusahaan telah menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan untuk tahun buku 2002 dan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa.