

**Laporan Keuangan Konsolidasi**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 30 September 2004**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk.**  
**DAN ANAK PERUSAHAAN**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL**  
**30 September 2005 DAN 30 September 2004**

**Daftar Isi**

	Halaman
Neraca Konsolidasi .....	1-3
Laporan Laba Rugi Konsolidasi .....	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasi .....	5
Laporan Arus Kas Konsolidasi .....	6
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi .....	7-54

\*\*\*\*\*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**NERACA KONSOLIDASI**  
**30 September 2005 dan 30 September 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2c, 2d, 3, 17, 37	357.864.761.904	389.024.369.980
Piutang usaha - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp3.303.543.040 (2004: Rp9.159.224.161)	2c, 2e, 4, 17, 37	78.724.960.773	56.498.053.278
Piutang lain-lain		13.805.476.892	11.125.277.133
Persediaan	2g, 5, 10,12	6.459.156.642	7.916.009.089
Pajak dibayar di muka	6	7.546.578.163	10.622.114.807
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2h	18.159.801.282	11.237.734.657
<b>JUMLAH AKTIVA LANCAR</b>		<b>482.560.735.656</b>	<b>486.423.558.944</b>
<b>AKTIVA TIDAK LANCAR</b>			
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2f, 7	26.550.000.000	35.533.055.538
Aktiva pajak tangguhan, bersih	2o, 31	35.811.672.898	27.874.393.662
Investasi pada perusahaan asosiasi	2i, 8, 30	3.175.871.641	45.579.979.517
Aktiva real estat	2j, 2r, 9,	516.475.412.007	406.407.658.758
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp909.432.529.254 (2004: Rp805.101.512.146)	2k, 2q, 2r, 10, 17, 29,30,	1.490.462.989.570	1.477.750.668.684
Beban tangguhan, bersih	2l, 11, 29	34.853.254.268	18.054.461.062
Goodwill, bersih	2b, 2r, 12, 30	23.184.419.247	17.642.610.567
Aktiva tidak lancar lainnya		3.047.468.260	9.147.298.282
<b>JUMLAH AKTIVA TIDAK LANCAR</b>		<b>2.133.561.087.891</b>	<b>2.037.990.126.070</b>
<b>JUMLAH AKTIVA</b>	2s,36	<b>2.616.121.823.547</b>	<b>2.524.413.685.014</b>

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**NERACA KONSOLIDASI (lanjutan)**  
**30 September 2005 dan 30 September 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2005	2004
<b>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>			
<b>KEWAJIBAN LANCAR</b>			
Hutang usaha	2c, 13, 34, 37	61.156.223.194	34.579.581.472
Hutang lain-lain	35	23.480.747.667	18.571.856.958
Hutang pajak	2o,14	14.004.914.557	52.942.019.094
Biaya yang masih harus dibayar	2c, 15, 37	49.932.934.542	37.853.062.306
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	2c, 16, 34d, 37	56.172.580.906	30.690.676.554
Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c, 3, 4 10, 17, 30, 37	177.637.234.338	115.585.278.639
Kewajiban sewa guna usaha	2q,10,18	2.011.911.263	-
Pendapatan yang ditangguhkan	2n, 19	35.473.305.898	19.958.674.870
Jumlah kewajiban lancar		<b>419.869.852.365</b>	<b>310.181.149.893</b>
<b>KEWAJIBAN TIDAK LANCAR</b>			
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2c, 2f, 7,34	11.638.827.786	555.594.167
Kewajiban pajak tangguhan, bersih	2o,31	29.919.707.757	40.896.455.006
Kewajiban diestimasi atas pembangunan prasarana	20,34b	21.019.996.494	21.040.493.494
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	2c, 16, 34d, 37	23.386.862.306	7.413.571.311
Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c, 3,4,11, 17, 30, 37	544.769.983.593	471.292.846.246
Kewajiban sewa guna usaha	2q,10, 18	2.032.307.657	5.250.515.183
Pendapatan yang ditangguhkan	2n,19	4.933.081.395	7.313.101.442
Obligasi konversi	2c,2f,10,22,37	207.161.500.000	216.699.000.000
Hutang dana pensiun	2m,21,38	1.090.360.982	3.954.904.372
Kewajiban diestimasi atas manfaat karyawan	2m,38	24.063.828.559	23.442.287.399
Jumlah kewajiban tidak lancar		<b>870.016.456.529</b>	<b>797.858.768.620</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN</b>	2s,36	<b>1.289.886.308.894</b>	<b>1.108.039.918.513</b>
<b>HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>	2b,23	<b>248.844.888.465</b>	<b>254.957.663.348</b>

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**NERACA KONSOLIDASI (lanjutan)**  
**30 September 2005 dan 30 September 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>EKUITAS</b>			
Modal saham - nilai nominal Rp 500 per saham			
Modal dasar - 3.430.400.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor penuh -			
2.318.736.000 saham	1b,17,24	1.159.368.000.000	1.159.368.000.000
Agio saham	25	14.316.365.733	14.316.365.733
Selisih penilaian kembali aktiva tetap	2k,10	501.437.781.863	501.437.781.863
Selisih transaksi perubahan ekuitas			
anak perusahaan	2b,10	167.130.617.638	143.932.334.746
Selisih nilai transaksi restrukturisasi			
entitas sependali	2b,26	(350.155.169.351)	(350.155.169.351)
Defisit			
Ditentukan penggunaannya	32	600.000.000	600.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		(415.306.969.695)	(308.083.209.838)
<b>EKUITAS, Bersih</b>		<b>1.077.390.626.188</b>	<b>1.161.416.103.153</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>		<b>2.616.121.823.547</b>	<b>2.524.413.685.014</b>

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2005 dan 30 September 2004**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2005	2004
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	2n,2s,27,36	416.668.783.385	355.071.405.564
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	2n,28	168.278.798.135	123.773.153.397
<b>LABA KOTOR</b>	2s,36	<b>248.389.985.250</b>	<b>231.298.252.167</b>
<b>BEBAN USAHA</b>	2n,10,29,34	249.135.260.622	223.915.832.728
<b>LABA / (RUGI) USAHA</b>	2s,36	(745.275.372)	7.382.419.439
<b>PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN, BERSIH</b>	2a,10, 12,17,30, 36	(68.598.587.088)	71.218.037.568
<b>LABA / (RUGI) SEBELUM PAJAK DAN POS LUAR BIASA</b>	2s,36	(69.343.862.460)	78.600.457.007
<b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK</b>	2o,31		
Pajak kini		(8.735.672.874)	(39.217.883.071)
Pajak tangguhan		4.211.057.316	(13.570.210.077)
<b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK, BERSIH</b>		<b>(4.524.615.558)</b>	<b>(52.788.093.148)</b>
<b>LABA (RUGI) SEBELUM HAK MINORITAS ATAS RUGI (LABA) BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>		<b>(73.868.478.018)</b>	<b>25.812.363.859</b>
<b>HAK MINORITAS ATAS RUGI (LABA) BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>	2b, 23	6.370.441.215	(23.738.961.850)
<b>LABA (RUGI) BERSIH</b>	2s,36	<b>(67.498.036.803)</b>	<b>2.073.402.009</b>
<b>LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR</b>	2p, 39	(29)	1

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2005 dan 30 September 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	Modal saham	Agio saham	Selisih penilaian kembali aktiva tetap	Selisih transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan	Pro-forma ekuitas anak perusahaan atas transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	Saldo laba (defisit)		Jumlah ekuitas
							Telah ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	
<b>Saldo per 1 Januari 2004</b>	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	143.932.334.746	.	(350.155.169.351)	600.000.000	(310.156.611.847)	1.159.342.701.144
Rugi bersih periode 1 Januari - 30 September 2004	-	-	-	-	-	-	-	2.073.402.009	2.073.402.009
<b>Saldo per 30 September 2004</b>	<b>1.159.368.000.000</b>	<b>14.316.365.733</b>	<b>501.437.781.863</b>	<b>143.932.334.746</b>		<b>(350.155.169.351)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>(308.083.209.838)</b>	<b>1.161.416.103.153</b>
<b>Saldo per 1 Januari 2005</b>	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	167.130.617.638	-	(350.155.169.351)	600.000.000	(347.808.932.892)	1.144.888.662.991
Rugi bersih periode 1 Januari - 30 September 2005	-	-	-	-	-	-	-	(67.498.036.803)	(67.498.036.803)
<b>Saldo per 30 September 2005</b>	<b>1.159.368.000.000</b>	<b>14.316.365.733</b>	<b>501.437.781.863</b>	<b>167.130.617.638</b>	<b>-</b>	<b>(350.155.169.351)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>(415.306.969.695)</b>	<b>1.077.390.626.188</b>

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2005 dan 30 September 2004  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			
Penerimaan kas dari pelanggan		538.521.126.406	463.005.184.121
Pembayaran kas kepada:			
Pemasok dan pihak ketiga		(220.701.223.536)	(294.899.481.741)
Direksi dan karyawan		(92.888.921.299)	(72.935.977.548)
Kas yang dihasilkan dari operasi		<b>224.930.981.571</b>	<b>95.169.724.832</b>
Pendapatan bunga		6.251.690.005	3.348.525.674
Pembayaran bunga		(36.743.457.719)	(30.698.632.346)
Pembayaran pajak pembangunan daerah		(30.090.504.455)	(73.501.459)
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak lain-lain		(58.414.517.968)	(50.329.108.990)
Pembayaran jasa manajemen			(9.400.000.000)
<b>Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi</b>		<b>105.934.191.434</b>	<b>8.017.007.711</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			
Hasil penjualan investasi		-	175.000.000.000
Penambahan Aktiva Tetap		(8.714.238.317)	(8.162.217.699)
Pembayaran Biaya Pengembangan		(159.355.586.709)	-
Penurunan (kenaikan) aktiva lain-lain		(16.520.863.063)	(245.448.416)
Penerimaan/(Pembayaran) dividen		(7.477.436.496)	5.000.000.000
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>		<b>(192.068.124.585)</b>	<b>171.592.333.885</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			
Kenaikan (penurunan) piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa		22.251.597.107	15.333.607.647
Penerimaan (pembayaran) hutang kepada kreditur dalam dan luar negeri		23.991.024.344	88.911.020.911
Pembayaran uang muka dividen			(30.950.000.000)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>		<b>46.242.621.451</b>	<b>73.294.628.558</b>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>(39.891.311.700)</b>	<b>252.903.970.154</b>
<b>PENGARUH PERUBAHAN KURS KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>12.443.429.126</b>	<b>3.065.101.445</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN PT SKYLINE BUILDING</b>		<b>9.408.981.961</b>	-
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		<b>375.903.715.517</b>	<b>133.055.298.381</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>		<b>357.864.814.904</b>	<b>389.024.369.980</b>

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk. (Perusahaan) didirikan di Republik Indonesia 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 dari notaris Imas Fatimah, S.H. Akta Pendirian beserta perubahannya telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. Y.A.5/126/17 tanggal 15 Maret 1976 dan 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. 91 tanggal 17 Juni 2005 dari Sutjipto, S.H., yang mencakup perubahan susunan Direksi. Akta perubahan anggaran dasar Perusahaan ini telah diberitahukan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan memperoleh Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Direksi/Komisaris No.C-UM.02.01.9259 tanggal 30 Juni 2005.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusatnya beralamat di Setiabudi Building 2, 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 melakukan kegiatan komersial sejak Tahun 1977. Jumlah karyawan Perusahaan pada tanggal 30 September 2005 adalah sebanyak 590 karyawan (30 September 2004: 622 karyawan).

Perusahaan dan Anak Perusahaan memiliki dan mengelola proyek dan hotel yang berlokasi di Jakarta, yaitu Apartemen Kuningan, tanah kosong di kawasan Mega Kuningan dan di Jalan Karbela, Setiabudi One (dahulu Setiabudi Building 1) dan Setiabudi Building 2, Setiabudi Atrium, Plaza Menteng, Tamanpuri Setiabudi dan Menara Cakrawala, Jakarta, Hotel Raddin Ancol, Hotel Mercure Convention Center (dahulu Hotel Horison), Jakarta, perumahan Taman Permata Buana, perumahan Mega Kebon Jeruk, di Bali yaitu pusat perbelanjaan Bali Collection (dahulu Galeria Nusa Dua Bali), Hotel Mercure Resort Sanur (dahulu Hotel Raddin Sanur Bali), Hotel Bali Hyatt, Hotel Grand Hyatt Bali dan di Yogyakarta yaitu Hotel Hyatt Regency Yogyakarta.

**b. Penawaran umum efek Perusahaan**

Pada tanggal 12 Desember 1997, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua 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 bersama-sama dengan 486.000.000 saham pendiri, atau keseluruhannya 536.000.000 saham.

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 (*rights issue*) dengan jumlah keseluruhan sebanyak 1.782.736.000 saham. Perusahaan mencatatkan saham-saham tersebut pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 11 Desember 2002.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**c. Anak Perusahaan**

Perusahaan memiliki investasi saham pada Anak Perusahaan, baik langsung maupun tidak langsung, sebagai berikut:

Anak Perusahaan	Domisili	Jenis usaha	Persentase pemilikan efektif	Tahun operasi komersial	Jumlah aktiva sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)	
					2005	2004
Grand Services Limited	Mauritius	Perusahaan investasi	100,00%	2003	64	81.673
PT Permata Hijau	Jakarta	Real estat	79,80%	1970	28.416	49.353
PT Hotel Realty International (dahulu Metropolitan Realty International)	Jakarta	Perhotelan	75,00%	1971	113.593	102.741
PT Bali Nusadewata Village	Bali	Penyewaan pusat perbelanjaan	75,00%	1992	109.543	50.323
PT Wynncor Bali	Bali	Perhotelan	60,00%	1973	479.577	460.494
PT Antilope Madju dan anak perusahaan (PT Copylas Indonesia)	Jakarta dan Yogyakarta	Real estate dan perhotelan	60,00%	1980	770.699	818.094
PT Skyline Building	Jakarta	Penyewaan ruang perkantoran	65,00%	2005	42.953	-

Pada tanggal 3 Juli 2003, Perusahaan memiliki 100% saham Grand Services Limited (GSL), perusahaan yang berkedudukan di Republik Mauritius (lihat Catatan 2a). Pendirian GSL sebagai perusahaan investasi telah dilaporkan oleh manajemen Perusahaan kepada Ketua Bapepam dalam suratnya No. 26/JSI/Bppm/VII/2003 tanggal 9 Juli 2003.

Berdasarkan resolusi dewan direksi GSL, GSL dibubarkan efektif tanggal 31 Desember 2004. Sampai dengan tanggal 30 September 2005, likuidasi GSL masih dalam proses

Berdasarkan Akta Notaris Aulia Taufani, S.H. Notaris pengganti Sutjipto, S.H. No. 121 tanggal 27 Januari 2005, para pemegang saham PT Metropolitan Realty International (MRI) menyetujui perubahan nama menjadi PT Hotel Realty International (HRI). Perubahan nama ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar tanggal 18 Februari 2005 No. C-04166 HT. 01.04.TH. 2005.

Pada tanggal 13 April 2005, Perusahaan meningkatkan kepemilikan sahamnya di PT Skyline Building (SB) yang berkedudukan di Jakarta dari 40% menjadi 65%.

Penggabungan usaha

Sesuai dengan Akta No. 54 tanggal 13 Mei 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., Tuan Jan Darmadi telah menghibahkan 4.339 sahamnya di PT Graha Menteng Indah (GMI), Anak Perusahaan yang bergerak di bidang usaha penyewaan pusat perbelanjaan, kepada Perusahaan. Dengan demikian, pemilikan Perusahaan di GMI meningkat dari 99,97% menjadi 100% atau dari 15.282.254 saham menjadi 15.286.593 saham.

Sesuai dengan Akta No. 56 tanggal 13 Mei 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., Tuan Jan Darmadi telah menghibahkan 1 (satu) sahamnya di PT Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB), Anak Perusahaan yang bergerak di bidang usaha Perhotelan, kepada Perusahaan. Dengan demikian, pemilikan Perusahaan di IPSB meningkat dari 99,98% menjadi 100% atau dari 3.999 saham menjadi 4.000 saham.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Berdasarkan Akta Penggabungan Usaha No. 182 tanggal 26 Juni 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., GMI dan IPSB, dimana seluruh sahamnya telah dimiliki oleh Perusahaan sebagaimana diungkapkan di atas, bergabung ke dalam Perusahaan. Dengan demikian, GMI dan IPSB akan bubar demi hukum tanpa didahului likuidasi sedangkan Perusahaan akan tetap berdiri sebagai badan hukum yang mengambil alih semua aktivitas, kegiatan usaha, operasi usaha, aktiva, pasiva, tagihan dan karyawan-karyawan GMI dan IPSB. Penggabungan usaha mulai berlaku sejak tanggal 30 Juni 2003. Penggabungan usaha di atas dilaksanakan dengan menggunakan nilai buku sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 422/KMK.04/1998 tanggal 9 September 1998 dan metode penyatuan kepemilikan (*pooling-of-interests method*) sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan, perpajakan dan hukum yang berlaku di Indonesia. Pernyataan pendaftaran dan keterangan tambahan atau perubahannya dalam rangka penggabungan usaha GMI dan IPSB ke dalam Perusahaan telah disampaikan kepada BAPEPAM dan telah memperoleh pemberitahuan efektif dari BAPEPAM melalui suratnya No. S-1512/PM/2003 tanggal 25 Juni 2003.

Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan mengenai persetujuan penggabungan usaha GMI dan IPSB ke dalam Perusahaan yang dimuat di dalam Akta No. 181 tanggal 26 Juni 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., telah dilaporkan kepada Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan memperoleh Surat Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Usaha Merger Perusahaan No. C-UM.02.01.12377 tanggal 30 Juli 2003.

Pada tanggal 22 Mei 2003 dan 27 Mei 2003, Perusahaan juga telah memperoleh persetujuan masing-masing dari PT Bank Permata Tbk. dan PT Bank Pan Indonesia Tbk. selaku kreditur Perusahaan sehubungan dengan rencana penggabungan usaha GMI dan IPSB ke dalam Perusahaan.

Perusahaan telah memperoleh persetujuan penggunaan nilai buku atas pengalihan harta dalam rangka penggabungan usaha di atas dari Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-05/WPJ.07/BD.03/2004 tanggal 2 Januari 2004.

Kuasi reorganisasi PT Antilope Madju

Sesuai dengan Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham atas Perubahan Anggaran Dasar PT Antilope Madju (AM), Anak Perusahaan, yang diadakan pada tanggal 9 Mei 2003 dan dimuat di dalam Akta No. 53 tanggal 13 Mei 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., para pemegang saham AM menyetujui, antara lain, pelaksanaan kuasi-reorganisasi AM. Dalam pelaksanaan kuasi-reorganisasi tersebut, AM melakukan, antara lain, penilaian kembali aktiva tetap dan penurunan nilai nominal saham dari semula Rp500 per saham menjadi Rp425 per saham. Penilaian kembali aktiva tetap AM telah dilakukan pada tanggal 1 Januari 2003 dan telah memperoleh persetujuan dari Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-218/WPJ.04/2003 tanggal 8 Mei 2003 dengan selisih penilaian kembali aktiva tetap sebesar Rp162.229.742.157 (Catatan 10). Saldo defisit sebesar Rp214.305.906.887 telah dihapus ke selisih penilaian kembali aktiva tetap sebesar Rp162.229.742.157 dan agio saham sebesar Rp52.076.164.730. Tidak terdapat perubahan saldo ekuitas AM pada tanggal 1 Januari 2003 sebelum dan sesudah kuasi reorganisasi, kecuali adanya peningkatan ekuitas akibat penilaian kembali aktiva tetap di atas. Kuasi reorganisasi di atas telah dilaporkan oleh manajemen Perusahaan kepada BAPEPAM melalui surat No. 16/JSI/Bppm/V/2003 tanggal 20 Mei 2003.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**d. Dewan Komisaris dan Dewan Direksi**

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 17 Juni 2005, yang dimuat dalam Akta No. 80 tanggal 17 Juni 2005 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., susunan pengurus Perusahaan efektif dari tanggal 17 Juni 2005 sampai dengan tanggal 30 Juni 2006 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris	:	Jan Darmadi
Komisaris Independen	:	Hussein Kartasasmita Fransiscus Xaverius Gunawan Tenggaraharja
Komisaris	:	Janie Darmadi Tubagus Farid Wadji*)
Presiden Direktur	:	Amir Abdul Rachman
Wakil Presiden Direktur	:	Jefri Darmadi Purwo Hari Prawiro
Direktur	:	Lim Merry Sanusi Tanawi Tan Tjin Hong

\*) Jabatan saat ini lowong dikarenakan yang bersangkutan telah meninggal dunia pada tanggal 20 Agustus 2005

**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 BAPEPAM dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang ditetapkan oleh BAPEPAM bagi perusahaan yang bergerak pada industri perhotelan yang menawarkan sahamnya kepada masyarakat, yang diterapkan secara konsisten.

Laporan keuangan konsolidasi disusun berdasarkan konsep akrual dan diukur dengan konsep biaya historis, kecuali untuk aktiva tetap yang telah dinilai kembali (revaluasi), persediaan dan aktiva real estat yang dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih, dan investasi pada perusahaan asosiasi yang dicatat dengan metode ekuitas.

Laporan arus kas konsolidasi menyajikan penerimaan dan pembayaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan menggunakan metode langsung (*direct method*).

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah.

Akun-akun aktiva dan kewajiban - Kurs pada tanggal neraca (Rp10.205/US\$1)

Akun Ekuitas - Kurs yang berlaku pada tanggal transaksi

Akun-Pendapatan dan Beban - Kurs rata-rata selama tahun berjalan

Selisih kurs yang timbul karena penjabaran akun-akun neraca dan laporan laba rugi GSL, dimana jumlahnya tidak material, dibebankan pada operasi tahun berjalan sebagai "Laba (Rugi) Selisih Kurs - Bersih" dan disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan (Beban) Lain-lain" pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Akun-akun aktiva dan kewajiban dalam Neraca Konsolidasi disajikan dengan dikelompokkan menurut lancar dan tidak lancar (*classified*) dan Laporan Laba Rugi Konsolidasi disajikan secara *multiple step* setelah mempertimbangkan jenis usaha Perusahaan dan Anak Perusahaan secara terkonsolidasi.

**b. Prinsip konsolidasi**

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

Saldo dan transaksi termasuk keuntungan/kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antar perusahaan, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha Perusahaan dan Anak Perusahaan sebagai satu kesatuan usaha.

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 5 (lima) tahun, 10 (sepuluh) tahun dan 15 (lima belas) tahun, dengan pertimbangan bahwa masa manfaat dari aktiva utama yang diperoleh Perusahaan atau Anak Perusahaan dari investasi yang dilakukan tidak melebihi 15 (lima belas) tahun.

Bagian kepemilikan pemegang saham minoritas atas aktiva bersih Anak Perusahaan disajikan sebagai "Hak Minoritas Atas Aktiva Bersih Anak Perusahaan" pada Neraca Konsolidasi. Hak minoritas atas laba (rugi) bersih Anak Perusahaan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi disajikan sebagai pengurang (penambah) dari Laba Bersih Konsolidasi sebelum hak minoritas untuk mendapatkan jumlah laba bersih yang menjadi hak Perusahaan. Kerugian 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 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 tahun selanjutnya, 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 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 penggabungan usaha dan akuisisi tersebut, kecuali akuisisi atas PT Industri Perhotelan Surya Beach, merupakan transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali, yang perlakuan akuntansinya adalah seperti akuntansi penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan, dimana selisih antara nilai perolehan penyertaan saham dengan nilai buku Anak Perusahaan dari transaksi restrukturisasi antar entitas sepengendali dicatat pada akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" dan dilaporkan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

Pada bulan Juli 2004, Ikatan Akuntan Indonesia menerbitkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 38 (Revisi 2004) mengenai Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali yang berlaku efektif untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2005.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 40 mengenai "Akuntansi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan/Perusahaan Asosiasi", apabila nilai ekuitas Anak Perusahaan yang menjadi bagian Perusahaan sesudah transaksi perubahan ekuitas Anak Perusahaan berbeda dengan nilai ekuitas Anak Perusahaan yang menjadi bagian Perusahaan sebelum transaksi perubahan ekuitas Anak Perusahaan, yang bukan berasal dari transaksi antara Perusahaan dan Anak Perusahaan yang terkait, maka perbedaan tersebut oleh Perusahaan diakui sebagai akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan" yang disajikan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

**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 mata uang Rupiah dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing, dijabarkan ke dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi selisih kurs yang timbul akibat penjabaran tersebut dicatat pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi tahun berjalan, kecuali yang dikapitalisasi sebagai bagian aktiva real estat dan aktiva dalam penyelesaian

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing ke dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah dari kurs jual-beli uang kertas asing dan kurs transaksi Bank Indonesia pada tanggal 30 September 2005 dan 2004 masing-masing sebagai berikut:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
1 Dolar Amerika Serikat (US\$)/Rupiah	10.205,00	9.105,00
100 Yen Jepang (JP¥)/Rupiah	9.149,00	8.230,00
1 Euro/Rupiah	12.402,19	11.170,55

**d. Kas dan setara kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijamin 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 hasil penelaahan terhadap keadaan masing-masing akun piutang pada akhir tahun.

**f. Transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa**

Perusahaan dan Anak Perusahaan mempunyai transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 7 mengenai "Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa".

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan kondisi dan persyaratan normal sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasi.

**g. Persediaan**

Persediaan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Persediaan hotel terdiri dari makanan, minuman serta keperluan hotel lainnya dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih. Biaya perolehan makanan, minuman dan keperluan hotel lainnya ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama (*first-in, first-out method*) dan metode rata-rata tertimbang 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.

Perusahaan dan Anak Perusahaan menetapkan penyisihan penurunan nilai pasar dan keuangan persediaan untuk menurunkan nilai persediaan ke nilai realisasi bersihnya berdasarkan penelaahan berkala atas nilai pasar dan kondisi fisik persediaan.

**h. Biaya dibayar di muka**

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

**i. 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 investasi 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.

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 selanjutnya melaporkan laba, investor akan mengakui penghasilan apabila setelah bagiannya atas laba menyamai bagiannya atas kerugian bersih yang belum diakui.

**j. Aktiva real estat**

Aktiva real estat terdiri dari persediaan tanah yang tersedia untuk dijual, tanah yang belum dan sedang dikembangkan, dan bangunan yang sedang dikonstruksi dimana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah pra-pengembangan ditambah dengan biaya pengembangan langsung, kapitalisasi biaya pinjaman dan biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada pengembangan aktiva real estat.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah ditambah kapitalisasi biaya pinjaman, dan akumulasi biayanya akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah dimulai.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek, biaya tidak langsung lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan proyek dan kapitalisasi biaya pinjaman.

Beban bunga dan selisih kurs sehubungan dengan pinjaman yang diterima untuk membiayai perolehan dan pengembangan tanah dan bangunan sedang dikonstruksi dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan tanah. Kapitalisasi dihentikan pada saat pengembangan proyek

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

ditangguhkan dan ditunda pelaksanaannya atau proses pembangunan proyek tersebut sesuai dengan tujuannya secara substansial telah selesai.

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.

**k. Aktiva tetap**

Aktiva tetap, kecuali tanah dan aktiva tetap tertentu yang dinilai kembali, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Aktiva tetap tertentu telah dinilai kembali sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku disajikan sebesar nilai penilaian kembali setelah dikurangi akumulasi penyusutan.

Aktiva tetap, kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus, kecuali PT Hotel Realty International (dahulu Metropolitan Realty International), Anak Perusahaan, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk aktiva selain bangunan, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut :

	<u>Tahun</u>
Bangunan	20 – 30
Instalasi	2 - 10
Partisi	2 - 4
Mesin	4 - 12
Kendaraan, peralatan kantor, perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar ( <i>townhouse</i> )	2 - 8
Peralatan operasional	2 - 5

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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 pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

Aktiva dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman, yang mencakup beban bunga, selisih kurs dan biaya pinjaman lainnya, yang terjadi selama masa pembangunan dan yang timbul dari hutang yang digunakan untuk membiayai pembangunan aktiva tersebut. Akumulasi biaya perolehan aktiva dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aktiva tetap yang bersangkutan pada saat pembangunan aktiva tetap tersebut telah selesai dan siap untuk digunakan.

Termasuk dalam harga perolehan bangunan adalah biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan rancang bangun atas renovasi unit-unit Perusahaan dan Anak Perusahaan.

Sesuai dengan PSAK No. 16 mengenai “Aktiva Tetap dan Aktiva Lain-lain”, selisih antara nilai revaluasi dengan nilai buku (nilai tercatat) aktiva tetap dibukukan sebagai akun “Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap” dan disajikan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

**l. Beban tanggungan**

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan hak legal atas tanah ditangguhkan dan diamortisasi selama masa manfaat yang berkisar antara 5 (lima) sampai dengan 24 (dua puluh empat) tahun dengan menggunakan metode garis lurus.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**m. Program pensiun dan manfaat karyawan**

Pada Tahun 2003, Perusahaan dan beberapa Anak Perusahaan tertentu menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya, kecuali Hotel Bali Hyatt milik PT Wynncor Bali (WB), Anak Perusahaan, yang menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti. Pada Tahun 2004, Dana Pensiun Jan Darmadi Corporation, pengelola dana program pensiun Perusahaan dan Anak Perusahaan, kecuali WB, dibubarkan dan dana yang ada dibagikan kepada karyawan peserta program.

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

Untuk program manfaat pasti, biaya jasa kini diakui sebagai beban pada tahun 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*.

Pada tanggal 25 Maret 2003, Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan (UU No. 13/2003) disahkan. Dengan demikian, pada Tahun 2004 dan 2003, Perusahaan dan Anak Perusahaan mencatat kewajiban diestimasi atas uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak bagi karyawan sesuai dengan ketentuan UU No. 13/2003.

Pada bulan Juli 2004, Ikatan Akuntan Indonesia menerbitkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 24 (Revisi 2004) yang mengatur perlakuan akuntansi dan pengungkapan imbalan kerja. Standar ini menggantikan PSAK No. 24, Akuntansi Biaya Manfaat Pensiun yang diterbitkan pada tahun 1994.

PSAK No. 24 yang direvisi berlaku efektif untuk penyajian dan pelaporan laporan keuangan yang mencakup periode yang dimulai pada atau setelah 1 Juli 2004. Penerapan awal PSAK No. 24 (Revisi 2004) ini diterapkan secara retrospektif dengan menyajikan penyesuaian yang berhubungan dengan periode sebelumnya sebagai penyesuaian saldo laba awal periode dari periode yang paling dini yang disajikan kembali. Perusahaan dan Anak Perusahaan saat ini sedang mengevaluasi dampak penerapan PSAK No. 24 (Revisi 2004) ini terhadap posisi keuangan dan hasil usaha.

**n. Pengakuan pendapatan dan beban**

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada tanggal terhuninya dan untuk pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Uang sewa ruang perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan dan rumah bandar dibayar di muka dicatat dalam akun "Pendapatan yang Ditangguhkan" pada Neraca Konsolidasi. Pendapatan uang sewa ditangguhkan tersebut diakui sebagai pendapatan selama jangka waktu sewa.

Pendapatan dari penjualan tanah kavling 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 di masa yang akan datang;

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

- Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan tanah kavling 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 kavling saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas tanah kavling tersebut.

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah beserta tanah kavlingnya dan satuan rumah susun apartemen 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 dari penjualan dengan metode akrual penuh tidak terpenuhi, maka pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode deposit.

Pendapatan dari penjualan unit bangunan apartemen diakui dengan metode persentase penyelesaian, apabila semua kriteria berikut ini terpenuhi:

- Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai dan semua persyaratan untuk memulai pembangunan telah terpenuhi;
- Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan,
- Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

Beban pokok penjualan tanah ditentukan berdasarkan nilai perolehan tanah ditambah pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah.

**o. Pajak penghasilan**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tanggal 18 April 1996, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa apartemen, ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan 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 dan Anak 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Beban pajak kini sehubungan dengan penghasilan yang menjadi subyek 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 penghasilan kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak pada tahun 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 dan akumulasi rugi fiskal, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi penghasilan kena pajak pada masa mendatang.

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 untuk entitas yang sama disajikan dalam Neraca Konsolidasi atas dasar kompensasi ("offset") sesuai dengan penyajian aktiva dan kewajiban pajak kini.

**p. Laba bersih per saham**

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

**q. Akuntansi sewa guna usaha**

Transaksi sewa guna usaha dikelompokkan sebagai sewa guna usaha yang dikapitalisasi (*capital lease*) apabila memenuhi semua 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 2 (dua) tahun.

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**r. Penurunan nilai aktiva**

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

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

**s. Informasi segmen**

Bentuk primer informasi segmen Perusahaan dan Anak Perusahaan disajikan menurut pengelompokan (segmen) usaha. Segmen usaha adalah komponen yang dapat dibedakan dalam menghasilkan suatu produk atau jasa yang berbeda dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan segmen lain. Sedangkan bentuk sekunder informasi segmen disajikan menurut segmen geografis. Segmen geografis adalah komponen yang dapat dibedakan dalam menghasilkan produk atau jasa pada lingkungan (wilayah) ekonomi tertentu dan komponen itu memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan risiko dan imbalan pada komponen yang beroperasi pada lingkungan (wilayah) ekonomi lain.

**t. Penggunaan estimasi oleh manajemen**

Penyajian laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia mengharuskan pihak 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 tahun yang akan datang mungkin berbeda dengan estimasi tersebut.

**u. Restrukturisasi hutang bermasalah**

Sesuai dengan PSAK No. 54, mengenai "Akuntansi Restrukturisasi Utang-Piutang Bermasalah", keuntungan bersih atas restrukturisasi hutang setelah memperhitungkan pajak penghasilan terkait diperhitungkan dalam mengukur laba bersih dalam tahun terjadinya restrukturisasi dan diklasifikasikan sebagai Pos Luar Biasa pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi. Keuntungan sehubungan dengan pelunasan hutang melalui pengalihan aset dihitung dari selisih lebih antara (a) nilai tercatat hutang yang diselesaikan (jumlah nominal dikurangi atau ditambah dengan bunga yang terhutang dan premi, diskonto, beban keuangan atau biaya penerbitan yang belum diamortisasi), dengan (b) nilai wajar aset yang dialihkan ke kreditur. Dalam modifikasi persyaratan hutang, jika jumlah pembayaran kas masa depan sebagaimana ditetapkan dalam persyaratan baru hutang, termasuk pembayaran untuk bunga maupun pokok hutang, lebih rendah dari nilai tercatat hutang, maka debitur harus mengurangi nilai tercatat hutang ke jumlah yang sama dengan jumlah pembayaran kas masa depan yang ditentukan dalam persyaratan baru dan mengakui keuntungan yang timbul sebesar jumlah penurunan hutang tersebut.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**3. KAS DAN SETARA KAS**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Kas	783.317.649	1.056.454.628
Kas dalam perjalanan	3.367.650.000	-
Bank - Rupiah		
Standard Chartered Bank, Jakarta	407.443.314	32.865.204.604
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	2.240.356.920	2.320.001.281
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 24)	4.526.496.551	5.075.807.201
Citibank N.A., Jakarta	662.625.372	1.643.872.760
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	9.151.276.250	2.949.869.596
PT Bank Permata Tbk.	773.418.744	1.232.418.205
PT Bank Internasional Indonesia Tbk.	912.805.523	738.883.898
PT Bank Central Asia Tbk.	6.251.478.950	285.273.419
PT Bank Niaga Tbk.	120.335.182	562.168.294
Bank Mizuho - Jakarta	3.398.177	-
Bank Sumitomo-Mitsui - Jakarta	10.486.898	-
PT Bank NISP Tbk.	6.403.749.157	-
PT Bank Lippo Tbk.	179.092.640	-
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta	158.617.868	4.046.000
	<b>31.801.581.546</b>	<b>47.677.545.258</b>
Bank - Dolar Amerika Serikat		
Standard Chartered Bank, Jakarta -US\$ 1.780.744,13 tahun 2005 dan US\$ 2.835.069,50 tahun 2004	18.172.493.846	25.720.518.726
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 24) - Nihil tahun 2005 dan US\$ 428.552,54 tahun 2004		3.901.697.727
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$ 125.998,27 tahun 2005 dan US\$ 303.523,60 tahun 2004	1.298.130.674	2.788.976.658
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. - US\$ 233.155,81 tahun 2005 dan US\$ 213.903,61 tahun 2004	2.379.355.005	1.947.592.366
Citibank N.A., Jakarta - US\$ 261.951 tahun 2005 dan US\$ 312.109,19 tahun 2004	2.700.712.130	2.873.577.604
Bank of America, Jakarta - US\$ 28.564, tahun 2005 dan US\$ 33.576,64 tahun 2004	294.493.294	308.313.946
PT Bank Permata Tbk. - US\$ 291.341,34 tahun 2005 dan US\$ 17.621,10 tahun 2004	2.973.138.374	160.440.116
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. - US\$ 50.484.39 tahun 2005 dan US\$ 16.756,77 tahun 2004	519.685.408	153.417.263
PT Bank Niaga Tbk. US\$ 9.263,09 tahun 2005 dan US\$ 4.239,89 tahun 2004	94.529.807	38.604.198
PT Bank NISP Tbk US\$ 149.556,83	1.526.227.488	-

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**3. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$ 2.196,36 tahun 2005 dan US\$ 1.503,43 tahun 2004	22.413.854	13.688.730
Bank Resona Perdania US\$ 119.116,28	1.215.581.637	-
Bank Mizuho Indonesia US\$ 6.982,51	71.256.514	-
Bank Sumitomo-Mitsui Indonesia US\$ 32.509,01	331.754.447	-
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta - US\$ 893.396.55 tahun 2005 dan US\$ 172.42 tahun 2004	9.117.111.792	1.569.884
	<u>40.716.884.270</u>	<u>37.908.397.218</u>
Bank - Euro		
PT Bank NISP Tbk , Jakarta – Euro 1.763,82 pada tahun 2005 dan Nihil pada tahun 2004	21.875.283	-
Bank - Yen Jepang		
The Bank of Tokyo – Mitsibishi, Ltd., Jakarta- JP¥ 11.264,02 tahun 2005 dan JP¥ 185.438 tahun 2004	1.030.545	15.261.547
	<u>22.905.828</u>	<u>15.261.547</u>
Jumlah bank	<u>72.541.371.644</u>	<u>85.601.204.023</u>
Deposito berjangka – Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	9.130.000.000	9.198.420.000
PT Bank Permata Tbk.	2.640.000.000	22.740.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	1.490.000.000	1.150.000.000
PT Bank Central Asia Tbk.	-	956.823.690
Hongkong Bank	300.616.293	184.700.781
Standard Chartered Bank, Jakarta	2.000.000.000	-
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	42.046.773.515	38.137.667.658
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 24)	5.450.000.000	-
Citibank N.A., Jakarta	1.844.000.000	860.000.000
PT.Bank NISP Tbk.	34.315.000.000	-
Bank Victoria	1.503.912.459	-
	<u>100.720.302.267</u>	<u>73.227.612.129</u>
Deposito berjangka - Dolar Amerika Serikat		
Citibank N.A., Jakarta - US\$ 3.507.838,91 tahun 2005 dan US\$ 290.000 tahun 2004	36.165.819.200	2.659.300.000
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$ 285.000 tahun 2005 dan US\$ 6.131.504,58 tahun 2004	2.908.425.001	55.827.349.200

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**3. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. US\$ 750.000 tahun 2005 dan US\$ 635.000 tahun 2004	7.732.500.000	5.822.950.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$ 620.000 tahun 2005 dan US\$ 3.070.000 tahun 2004	6.392.200.000	28.254.500.000
Standard Chartered Bank, Jakarta US\$ 9.400.000 tahun 2005 dan US\$ 25.126.504,58 tahun 2004	95.927.000.000	136.575.000.000
PT Bank NISP Tbk US\$ 1.362.000 tahun 2005 dan Nihil tahun 2004	13.899.210.000	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 24) US\$ 954.000 tahun 2005 dan Nihil tahun 2004	9.735.570.000	-
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. - US\$ 753.688,99 tahun 2005 dan Nihil tahun 2004	7.691.396.143	-
	<u>180.452.120.344</u>	<u>229.139.099.200</u>
Jumlah deposito berjangka	<u>281.172.422.611</u>	<u>302.366.711.329</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>357.864.761.904</u></b>	<b><u>389.024.369.980</u></b>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	8,00% -10,00%	5,75% - 7,25%
Dolar Amerika Serikat	1,50% - 3,75%	0,90% - 1,00%

Saldo bank sebesar US\$1.609.001,94 Rp.3.079.832.884 dan JP¥ 11.264,02 pada tanggal 30 September 2005 merupakan rekening koran Perusahaan dan Anak Perusahaan yang ditempatkan pada PT Bank NISP Tbk.(Jakarta), Standard Chartered Bank (Jakarta), PT Bank Internasional Indonesia Tbk,PT Bank Pan Indonesia,Tbk.(Jakarta), The Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd. (Jakarta),dan PT Bank Niaga,Tbk sebagai rekening penampungan (*escrow accounts*). Saldo bank sebesar US\$ 607.477,73, Rp 260.431.767 dan JP¥ 185.438 pada tanggal 30 September 2004 merupakan rekening koran Perusahaan dan Anak Perusahaan yang ditempatkan pada Standard Chartered Bank (Jakarta), PT Bank Internasional Indonesia Tbk.,dan The Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd. (Jakarta), sebagai rekening penampungan (*escrow accounts*). Rekening tersebut digunakan untuk menampung penerimaan tagihan atas pendapatan hotel, penjualan satuan rumah susun dan sewa yang diutamakan untuk membayar pokok hutang dan bunga pada bank-bank bersangkutan atau dimana bank yang bersangkutan bertindak sebagai agen fasilitas dan jaminan, yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun (lihat Catatan 17). Perusahaan dan Anak Perusahaan dapat menggunakan dana yang ada di rekening penampungan untuk keperluan operasional lainnya dengan persetujuan kreditur.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
 30 September 2005 dan 2004  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**4. PIUTANG USAHA**

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

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Hotel	45.009.295.153	35.997.960.839
Sewa	15.098.010.817	20.965.417.523
Jasa layanan dan pemeliharaan	4.934.720.380	6.124.697.137
Penjualan tanah dan/atau bangunan	14.830.044.273	155.536.503
Lain-lain	2.156.433.190	2.413.665.437
<b>Jumlah</b>	<b>82.028.503.813</b>	<b>65.657.277.439</b>
Penyisihan piutang ragu-ragu	(3.303.543.040)	(9.159.224.161)
<b>Bersih</b>	<b>78.724.960.773</b>	<b>56.498.053.278</b>

b. Jumlah piutang usaha berdasarkan umur hari jatuh tempo piutang adalah sebagai berikut:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Belum jatuh tempo dan kurang dari 30 hari jatuh tempo	55.300.592.006	33.505.767.178
31 sampai dengan 60 hari jatuh tempo	11.818.463.703	13.294.413.262
61 sampai dengan 90 hari jatuh tempo	5.345.064.897	1.524.338.474
Di atas 90 hari jatuh tempo	9.564.383.207	17.332.758.525
<b>Jumlah</b>	<b>82.028.503.813</b>	<b>65.657.277.439</b>
Penyisihan piutang ragu-ragu	(3.303.543.040)	(9.159.224.161)
<b>Bersih</b>	<b>78.724.960.773</b>	<b>56.498.053.278</b>

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

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Rupiah	58.399.367.901	43.988.670.620
Dolar Amerika Serikat – US\$ 2.295.313,94 tahun 2005 dan US\$ 2.272.181,09 tahun 2004	23.629.135.912	21.668.606.819
<b>Jumlah</b>	<b>82.028.503.813</b>	<b>65.657.277.439</b>
Penyisihan piutang ragu-ragu	(3.303.543.040)	(9.159.224.161)
<b>Bersih</b>	<b>78.724.960.773</b>	<b>56.498.053.278</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

d. Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Saldo awal	2.954.423.689	9.050.970.583
Penambahan	349.119.351	108.253.578
Penghapusan/pemulihan piutang	-	-
<b>Saldo akhir</b>	<b>3.303.543.040</b>	<b>9.159.224.161</b>

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu memadai untuk menutup 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, penjualan satuan rumah susun dan hotel digunakan sebagai jaminan atas hutang kepada kreditur dalam dan luar negeri (lihat Catatan 17).

**5. PERSEDIAAN**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Satuan rumah susun Apartemen Setiabudi (lihat Catatan 2g, 11 dan 12)	-	921.610.795
Barang dagangan dan perlengkapan apartemen dan hotel	6.459.156.642	5.112.326.027
Lain-lain	-	1.882.072.267
<b>Jumlah</b>	<b>6.459.156.642</b>	<b>7.916.009.089</b>

Pada tanggal 30 September 2005, persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aktiva tetap (lihat Catatan 10).

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian yang dapat timbul dari risiko yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi pasar dan fisik dari persediaan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan pembentukan penyisihan penurunan atas nilai persediaan dan persediaan usang.

**6. PAJAK DIBAYAR DI MUKA**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Pajak penghasilan:		
Pasal 23 & 4 (2)	665.923.771	280.181.540
Pasal 25	4.895.710.276	2.045.450.700
Pajak Pertambahan Nilai	1.984.944.116	8.296.482.567
<b>Jumlah</b>	<b>7.546.578.163</b>	<b>10.622.114.807</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2005 dan 2004**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**17. TRANSAKSI DAN SALDO DENGAN PIHAK-PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Piutang:		
PT Jan Darmadi Investindo	26.550.000.000	34.614.835.870
PT Antilope Madju Puri Indah	-	918.219.668
<b>Jumlah</b>	<b>26.550.000.000</b>	<b>35.533.055.538</b>
<b>% Terhadap Jumlah Aktiva Konsolidasi</b>	<b>1,01%</b>	<b>1.41%</b>

Pada tanggal 30 September 2005, piutang kepada PT Jan Darmadi Investindo (JDI), pemegang saham, sebesar Rp 26.550.000.000 adalah piutang milik PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan yang merupakan uang muka dividen.

Pada tanggal 30 September 2004, piutang kepada PT Jan Darmadi Investindo (JDI), pemegang saham, sebesar Rp 34.614.835.870 terdiri dari piutang milik PT Antilope Madju (AM), Anak Perusahaan sebesar Rp.34.550.000.000 yang merupakan uang muka dividen dan piutang milik Perusahaan yang merupakan pembebanan bantuan teknis kepada JDI sebesar Rp 64.835.870 (lihat Catatan 33 dan 34c).

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Hutang:		
PT Puri Setiabudi Real Estate	498.215.090	498.215.090
Hyatt International	85.087.290	-
PT. Djagad Kilat	11.000.000.000	-
Lain-lain	55.525.406	57.379.077
<b>Jumlah</b>	<b>11.638.827.786</b>	<b>555.594.167</b>

Hutang kepada PT Puri Setiabudi Real Estate merupakan hutang AM atas pinjaman dana yang digunakan untuk membayar pesangon karyawan pada Tahun 1999.

Hutang kepada PT Djagad Kilat perusahaan afiliasi sebesar Rp. 11.000.000.000,- merupakan hutang milik PT Hotel Realty International (HRI) sebesar Rp. 9.000.000.000,- dengan suku bunga 10,00% yang akan jatuh tempo pada tanggal 31 Agustus 2006 dan sebesar Rp. 2.000.000.000,- milik PT Bali Nusadewata Village (BNV) dengan suku bunga 11,00% yang akan jatuh tempo pada tanggal 22 Desember 2005, keduanya merupakan Anak Perusahaan.

**8. INVESTASI PADA PERUSAHAAN ASOSIASI**

Metode ekuitas	Persentase kepemilikan	2005			
		Saldo awal 1 Jan 2005	Bagian laba (rugi) bersih (lihat Catatan 30)	Penambahan Investasi (Konsolidasi)	Saldo akhir 30 September 2005
Penyertaan tidak langsung:					
PT Skyline Building	40,00%	41.933.667.789	454.804.558	(42.388.472.347)	-
PT Permata Asrigriyalestari	39,90%	2.751.762.617	424.109.024	-	3.175.871.641
<b>Jumlah</b>		<b>44.685.430.406</b>	<b>878.913.582</b>	<b>(42.388.472.347)</b>	<b>3.175.871.641</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Metode ekuitas	Persentase kepemilikan	2004		
		Saldo awal 1 Jan 2004	Bagian laba (rugi) bersih (lihat Catatan 30)	Saldo akhir 30 September 2004
Penyertaan langsung:				
PT Skyline Building	40,00%	39.662.871.701	2.825.093.820	-
Penyertaan tidak langsung:				
PT Permata Asrigriyalestari	39,90%	2.312.025.023	779.988.973	-
PT Antilope Madju Puri Indah	30,00%	64.208.160.168	2.931.115.764	(67.139.275.932)
<b>Jumlah</b>		<b>106.183.056.892</b>	<b>6.536.198.557</b>	<b>(67.139.275.932)</b>
				<b>45.579.979.517</b>

Semua perusahaan asosiasi berkedudukan di Jakarta dengan jenis usaha sewa ruang perkantoran (PT Skyline Building) dan real estat (PT Permata Asrigriyalestari).

Berdasarkan Akta Jual Beli dan Pemindehan Hak atas Saham No. 60 tanggal 30 Juni 2004, dari Notaris Popie Savitri Martosuhardjo Pharmanto, S.H., PT Antilope Madju (AM), Anak Perusahaan, melakukan penjualan dan pengalihan seluruh kepemilikan saham di PT Antilope Madju Puri Indah (AMPI) sebanyak 1.250.000 saham dengan persentase kepemilikan sebesar 50,00%, kepada PT Metropolitan Kentjana Tbk. (MK) dengan harga penjualan sebesar Rp175.000.000.000. Atas transaksi tersebut, AM mendapatkan laba atas penjualan saham AMPI sebesar Rp91.699.224.068 yang dicatat sebagai "Pendapatan (Beban) Lain-lain Bersih" pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi. Transaksi ini telah selesai pada tanggal 7 April 2004 (Catatan 30).

Berdasarkan *Sale & Purchase of Shares Agreement* tanggal 22 Maret 2005 dan *Deed of Sale and Delivery of Shares* No.72, tanggal 13 April 2005 dibuat di hadapan Aulia Taufani, S.H notaris pengganti Sutjipto S.H, Perseroan telah membeli 25% saham milik Itochu Corporation di PT Skyline Building (SB), sehingga Perusahaan memiliki 65%.

#### 9. AKTIVA REAL ESTAT

	2005	2004
Tanah tersedia untuk dijual:		
Puri Botanical Residences (Mega Kebon Jeruk), Jakarta	10.701.318.487	10.701.318.487
Legok, Tangerang	2.147.955.740	-
Cidodol, Jakarta	-	-
Setiabudi Residences, Jakarta	84.369.218.970	-
Taman Permata Buana, Jakarta	60.530.067	60.530.067
	97.279.023.264	10.761.848.554
Tanah belum dan sedang dikembangkan:		
Puri Botanical Residences (Mega Kebon Jeruk), Jakarta	393.845.429.645	367.941.893.554
Rancagong, kecamatan Legok, Tangerang	16.973.092.321	19.092.898.481
Taman Permata Buana, Jakarta	8.191.356.214	8.457.167.415
Cikunir, Jatiwaringin dan Jatibening, Jakarta –Bekasi	186.510.563	153.850.754
	419.196.388.743	395.645.810.204
<b>Jumlah</b>	<b>516.475.412.007</b>	<b>406.407.658.758</b>

Aktiva real estat merupakan milik PT Copylas Indonesia (CI), Anak Perusahaan PT Antilope Madju, seluas sekitar 55.328 meter persegi dengan sertifikat Hak Guna Bangunan yang berlokasi di Puri

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Botanical Residences (Mega Kebon Jeruk), Jakarta Barat, yang dijaminkan untuk pinjaman ke Bank Niaga, Tbk. (lihat Catatan 34).

Pada tanggal 30 September 2005 dan 2004, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aktiva real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aktiva.

Seperti dijelaskan dalam Catatan 35, terdapat aktiva real estat tertentu milik Anak Perusahaan yang masih berada dalam sengketa dengan pihak ketiga.

**10. AKTIVA TETAP**

**Mutasi tahun 2005 :**

	Saldo 1 Januari 2005	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 30 September 2005
<b>Nilai tercatat:</b>					
Tanah	754.391.646.858	-	-	-	754.391.646.858
Bangunan	1.048.442.577.201	37.229.480.144	-	-	1.085.672.057.345
Instalasi	133.953.356.595	1.928.055.230	75.678.902	-	135.805.732.923
Partisi	1.776.772.013	1.347.575	-	-	1.778.119.588
Mesin	133.309.150.914	6.513.584.002	-	(1.004.101.776)	138.818.633.140
Kendaraan	4.245.900.988	1.841.863.273	40.785.000	-	6.046.979.261
Peralatan kantor	7.868.557.262	2.374.870.287	13.763.000	(99.536.696)	10.130.127.853
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	159.186.352.831	8.812.898.812	33.719.000	6.565.300	167.972.097.943
Peralatan operasional	3.907.746.209	1.367.965.623	-	-	5.275.711.832
Aktiva dalam penyelesaian	17.098.091.945	70.669.534.374	32.242.014	-	87.735.384.305
	2.264.180.152.816	130.739.599.320	196.187.916	(1.097.073.172)	2.393.623.491.048
<b>Mesin sewa guna usaha (catatan 18)</b>	<b>5.264.926.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.004.101.776</b>	<b>6.269.027.776</b>
	2.269.445.078.816	130.739.599.320	196.187.916	(92.971.396)	2.399.895.518.824
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan	487.411.035.804	72.705.997.107	-	-	560.117.032.911
Instalasi	53.905.472.306	15.805.322.178	4.394.376	-	69.706.400.108
Partisi	895.671.294	233.248.587	-	-	1.128.919.881
Mesin	115.422.052.336	6.712.235.565	-	-	122.134.287.901
Kendaraan	3.937.897.364	989.727.716	35.800.000	-	4.891.825.080
Peralatan kantor	4.439.069.767	1.970.431.928	12.320.083	(639.688.477)	5.757.493.135
	<b>Saldo</b>				<b>Saldo</b>
	<b>1 Januari 2005</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Pengurangan</b>	<b>Reklasifikasi</b>	<b>30 September 2005</b>
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	120.205.124.526	19.031.810.380	33.719.000	6.565.300	139.209.781.206
Peralatan operasional	3.842.189.339	1.181.826.553	-	-	5.024.015.892
	790.058.512.736	118.630.600.014	86.233.459	(633.123.177)	907.969.756.114
<b>Mesin sewa guna usaha (catatan 18)</b>	<b>438.743.835</b>	<b>1.024.029.305</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.462.773.140</b>
	790.497.256.571	119.654.629.319	86.233.459	(633.123.177)	909.432.529.254
<b>Nilai Buku</b>	<b>1.478.947.822.245</b>				<b>1.490.462.989.570</b>

Penambahan perolehan aktiva tetap dan penambahan akumulasi penyusutan, termasuk saldo awal PT Skyline Building, masing-masing sebesar Rp. 49.228.378.186 dan Rp. 35.866.854.606 yang baru bergabung dengan Perusahaan bulan April 2005.

Biaya penyusutan sebesar Rp. 7.680.125.648 dicatat pada Beban Tanggahan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**Mutasi tahun 2004 :**

	Saldo 1 Januari 2004	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 30 September 2004
<b>Nilai tercatat:</b>					
Tanah	793.391.646.858	-	-	(39.000.000.000)	754.391.646.858
Bangunan	969.711.047.365	3.161.994.159	-	(718.303.858)	972.154.737.666
Instalasi	109.582.273.060	497.456.553	-	39.108.849.877	149.188.579.490
Partisi	1.577.732.731	133.690.000	-	-	1.711.422.731
Mesin	83.054.438.529	549.382.850	-	-	83.603.821.379
Kendaraan	5.441.980.465	10.200.000	-	-	5.452.180.465
Peralatan kantor	2.598.295.735	847.009.745	15.761.836	(113.050.211)	3.316.493.433
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	184.384.412.273	5.107.886.631	23.603.000	(26.166.500)	189.442.529.404
Peralatan operasional	5.556.455.809	-	-	113.050.211	5.669.506.020
Aktiva dalam penyelesaian	5.059.597.172	66.535.026.667	158.161.713	40.215.773.481	111.652.235.607
	2.160.357.879.997	76.842.646.605	197.526.549	39.580.153.000	2.276.583.153.053
<b>Mesin sewa guna usaha</b>	-	<b>6.269.027.776</b>	-	-	<b>6.269.027.776</b>
	2.160.357.879.997	83.111.674.381	197.526.549	39.580.153.000	2.282.852.180.829
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan	431.572.051.759	41.764.310.454	-	(362.348.585)	472.974.013.628
Instalasi	33.886.813.068	14.065.353.773	-	39.108.849.877	87.061.016.718
Partisi	583.690.762	239.978.768	-	-	823.669.530
Mesin	81.947.269.402	351.885.237	-	-	82.299.154.639
Kendaraan	4.926.674.219	144.544.506	9.082.292	-	5.062.136.433
Peralatan kantor	1.703.493.583	181.597.289	15.761.836	(430.082.519)	1.439.246.517
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	133.924.068.612	15.914.404.846	175.935.814	296.987.486	149.959.525.130
Peralatan operasional	5.160.731.745	534.592	-	112.515.620	5.273.781.957
	693.704.793.150	72.662.609.465	200.779.942	38.725.921.879	804.892.544.552
<b>Mesin sewa guna usaha</b>	-	<b>208.967.593</b>	-	-	<b>208.967.593</b>
	693.704.793.150	72.871.577.058	200.779.942	38.725.921.879	805.101.512.145
<b>Nilai Buku</b>	<b>1.466.653.086.847</b>				<b>1.477.750.668.684</b>

Perusahaan telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap berupa tanah Setiabudi Building One (dahulu Setiabudi Building 1), Setiabudi Building 2, Setiabudi Atrium, Apartemen Kuningan, tanah kosong di Mega Kuningan dan di Setiabudi pada tanggal 1 Januari 2003 dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar oleh PT Indoprofita Konsultama, penilai independen, dalam laporannya tanggal 10 April 2003. Penilaian kembali aktiva tetap berupa tanah tersebut telah memperoleh persetujuan Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-182/WPJ.07/BD.03/2003 tanggal 8 Mei 2003. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut:

Aktiva tetap	Nilai pasar	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
<b>Tanah</b>	<b>578.871.500.000</b>	<b>238.854.043.262</b>	<b>340.017.456.738</b>

Tidak terdapat pajak terhutang atas penilaian kembali aktiva tetap di atas setelah memperhitungkan selisih yang timbul dengan akumulasi rugi fiskal Perusahaan.

Selisih lebih hasil penilaian kembali dengan nilai buku aktiva tetap di atas, berikut dengan hasil revaluasi aktiva tetap pada tahun-tahun sebelum 2003 sebesar Rp161.420.325.125, atau secara keseluruhan sebesar Rp501.437.781.863 dicatat sebagai akun "Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap" dimana disajikan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

PT Bali Nusadewata Village (BNV), Anak Perusahaan, telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap berupa bangunan dan prasarana pusat perbelanjaan Bali Collection (dahulu Galeria Nusa Dua) pada tanggal 31 Oktober 2004 dengan menggunakan pendekatan Biaya (*Cost Approach*) oleh PT Artanila Permai, penilai independen, dalam laporannya tanggal 12 November 2004. Penilaian kembali aktiva tetap tersebut telah memperoleh persetujuan Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-644/WPJ.07/BD.04/2004 tanggal 31 Desember 2004. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut.

Aktiva tetap	Nilai pasar	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Bangunan	75.170.000.000	42.391.116.317	32.778.883.683

Pajak penghasilan final atas selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap tersebut di atas sebesar Rp1.847.839.827. Pajak penghasilan final tersebut dilunasi secara angsuran, dan di bulan Juni 2005 telah lunas semuanya (catatan 14).

PT Antilope Madju (AM), Anak Perusahaan, telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap berupa tanah, bangunan dan sarana Hotel Hyatt Regency Yogyakarta per tanggal 1 Januari 2003 (lihat Catatan 1c). Penilaian kembali aktiva tetap tersebut dilakukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar untuk tanah dan pendekatan biaya untuk bangunan dan sarana oleh PT Indoprofita Konsultama, penilai independen, dalam laporannya tanggal 10 April 2003, dimana telah memperoleh persetujuan Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-218/WPJ.04/2003 tanggal 8 Mei 2003. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut:

Aktiva tetap	Nilai pasar	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Tanah	145.818.000.000	33.690.256.842	112.127.743.158
Bangunan dan sarana	144.151.000.000	94.049.001.001	50.101.998.999
<b>Jumlah</b>	<b>289.969.000.000</b>	<b>127.739.257.843</b>	<b>162.229.742.157</b>

Tidak terdapat pajak terhutang atas penilaian kembali aktiva tetap di atas setelah memperhitungkan selisih yang timbul dengan akumulasi rugi fiskal AM.

PT Hotel Realty International (HRI), (dahulu PT Metropolitan Realty International (MRI)) Anak Perusahaan, telah melakukan penilaian kembali aktiva tetap berupa peralatan dan instalasi Hotel Mercure Convention Center (dahulu Hotel Horison) Jakarta per tanggal 4 Desember 2003. Penilaian kembali aktiva tetap tersebut dilakukan dengan menggunakan metode biaya pengganti terdepresiasi (*depreciated replacement cost*) oleh PT Nilai Konsulesia, penilai independen, dalam laporannya tanggal 10 Desember 2003, dimana telah memperoleh persetujuan Direktur Jenderal Pajak melalui Surat Keputusan No. KEP-02/WPJ.21/2004 tanggal 6 Februari 2004. Berikut ini adalah analisa perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut:

Aktiva tetap	Biaya pengganti terdepresiasi	Nilai buku sebelum revaluasi	Selisih penilaian kembali aktiva tetap
Instalasi dan peralatan	74.761.516.500	2.110.992.359	72.650.524.141

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Pajak penghasilan final yang terhutang atas selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap tersebut di atas sebesar Rp5.636.436.294 dan pemulihan pajak tanggungan terkait sebesar Rp4.888.101.911 dibukukan oleh HRI ke akun "Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap".

Bersamaan dengan pencatatan penilaian kembali aktiva tetap di atas, HRI meng-"offset" instalasi hotel dengan nilai buku Rp nil (harga perolehan dan akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp22.275.422.667, yang disajikan sebagai pengurangan tahun 2003.

Perusahaan mencatat bagian atas selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut di atas dalam akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan" dimana disajikan sebagai bagian Ekuitas pada Neraca Konsolidasi sebesar persentase kepemilikan Perusahaan pada BNV (75%) sejumlah Rp23.198.282.892 pada tahun 2004 dan pada AM (60%) dan HRI (75%) sejumlah Rp143.932.334.746 pada tahun 2003.

Pada Tahun 2004, sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk mengembangkan Apartemen Setiabudi Residences, nilai buku aktiva tetap sebesar Rp39.068.668.309 telah direklasifikasi ke akun Aktiva Real Estat (Catatan 9).

Pada tanggal 30 September 2004, aktiva dalam penyelesaian sebagian besar merupakan akumulasi biaya pembangunan proyek di lokasi Mega Kuningan, Jakarta, renovasi Setiabudi Building One (dahulu Setiabudi Building 1), renovasi hotel Mercure Resort Sanur (dahulu hotel Raddin Sanur Bali), pembangunan proyek Setiabudi Residences di atas tanah Jl. Perbanas dan renovasi hotel Mercure Convention Center (dahulu hotel Horison Ancol Jakarta).

Pada tanggal 30 September 2005, aktiva dalam penyelesaian adalah Proyek Setiabudi Residences, Grand Hyatt Bali & Bali Collection (dahulu Galeria Nusa Dua).

Aktiva tetap Perusahaan berupa tanah dan bangunan serta aktiva bergerak di atasnya di Plaza Setiabudi, Apartemen Kuningan, Plaza Menteng, Mercure Resort Sanur, aktiva tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik PT Antilope Madju, tanah dan gedung yang berlokasi di Nusa Dua, Bali, milik PT Bali Nusadewata Village, tanah di Desa Benoa milik PT Wynncor Bali, seluruh aktiva bergerak yang ada di Hotel Grand Hyatt Bali, tanah dan bangunan Hotel Mercure Convention Center (dahulu Hotel Horison Jakarta) dan gedung Copacabana milik PT Hotel Realty International dan seluruh mesin dan peralatan serta aktiva bergerak di atasnya, dijadikan jaminan atas hutang kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri (Catatan 17).

Aktiva tetap, kecuali tanah, dan persediaan (lihat Catatan 5) telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar US\$ 447.419.837,05 dan Rp 58.049.645.000 pada tanggal 30 September 2005 dan sebesar US\$ 465.931.364 dan Rp 15.450.695.000 pada tanggal 30 September 2004. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aktiva yang dipertanggungkan.

Perusahaan dan Anak Perusahaan memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Jakarta, Yogyakarta dan Bali berupa Hak Guna Bangunan (HGB) dengan jangka waktu antara 20 (dua puluh) tahun sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun yang jatuh tempo pada berbagai tanggal antara tahun 2005 sampai dengan tahun 2025 HGB ini dapat diperpanjang. Pada tanggal 30 September 2005, manajemen berkeyakinan bahwa nilai aktiva yang dapat diperoleh kembali masih melebihi nilai tercatat aktiva tetap.

Penyusutan aktiva tetap untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2005 dibebankan sebesar Rp.76.107.649.065 (2004: Rp 72.871.577.058). (Catatan 29).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**11. BEBAN TANGGUHAN**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Hak atas tanah		
Perusahaan	6.082.672.062	6.969.325.776
Anak Perusahaan		
PT Wynncor Bali	9.010.205.315	9.010.205.315
PT Hotel Realty International	3.702.788.738	2.827.788.738
PT Bali Nusadewata Village	1.960.031.374	1.960.031.374
Sewa tanah dan pantai		
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	8.076.433.345	8.474.638.889
Anak Perusahaan		
PT Wynncor Bali	1.623.344.302	-
Lain – lain	16.473.304.694	-
	<u>46.928.779.830</u>	<u>29.241.990.092</u>
Dikurangi: akumulasi amortisasi	<u>(12.075.525.562)</u>	<u>(11.187.529.030)</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>34.853.254.268</u></b>	<b><u>18.054.461.062</u></b>

***Hak atas tanah***

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

**12. GOODWILL**

	<u>2005</u>				
	<u>Harga perolehan</u>	<u>Bagian atas aktiva (kewajiban) yang diakuisisi</u>	<u>Goodwill</u>	<u>Akumulasi amortisasi</u>	<u>Nilai buku</u>
PT Bali Nusadewata Village	15.750.000.000	(3.614.046.021 )	19.364.046.021	(10.650.225.312)	8.713.820.709
PT Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144 )	58.406.280.942	(58.406.280.942)	-
PT Skyline Building	56.225.635.852	43.703.693.946	12.521.941.906	(1.252.194.190)	11.269.747.716
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(4.185.727.999 )	3.200.850.822
<b>Jumlah</b>	<b><u>167.562.516.988</u></b>	<b><u>69.883.669.298</u></b>	<b><u>97.678.847.690</u></b>	<b><u>(74.494.428.443 )</u></b>	<b><u>23.184.419.247</u></b>
	<u>2004</u>				
	<u>Harga perolehan</u>	<u>Bagian atas aktiva/ Bagian atas aktiva (kewajiban) yang diakuisisi</u>	<u>Goodwill</u>	<u>Akumulasi amortisasi</u>	<u>Nilai buku</u>
PT Bali Nusadewata Village	15.750.000.000	(3.614.046.021 )	19.364.046.021	(6.777.416.107)	12.586.629.914
PT Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144 )	58.406.280.942	(57.043.589.700 )	1.362.691.242
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(3.693.289.410 )	3.693.289.411
<b>Jumlah</b>	<b><u>111.336.881.136</u></b>	<b><u>26.179.975.352</u></b>	<b><u>85.156.905.784</u></b>	<b><u>(67.514.295.217 )</u></b>	<b><u>17.642.610.567</u></b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Goodwill di atas timbul dari akuisisi yang dilakukan oleh Perusahaan terhadap PT Industri Perhotelan Surya Beach pada Tahun 1997, akuisisi PT Antilope Madju, Anak Perusahaan, terhadap PT Copylas Indonesia, dan akuisisi Perusahaan terhadap 25% saham PT Bali Nusadewata Village dari pihak ketiga pada bulan Desember 2002, serta akuisisi Perusahaan terhadap 25% saham PT Skyline Building dari pihak ketiga pada bulan April 2005.

Pada tanggal 30 September 2005, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai goodwill, oleh karena itu, tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai goodwill.

Beban amortisasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2005 sebesar Rp. 4.526.130.051 dan 30 September 2004 sebesar Rp 7.362.009.568 (lihat Catatan 30).

**13. HUTANG USAHA**

a. Jumlah hutang usaha berdasarkan segmen usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Hotel	25.877.532.221	29.435.843.097
Sewa ruangan	30.112.914.977	4.402.311.325
Real estat/Shopping	5.165.775.996	741.427.050
<b>Jumlah</b>	<b><u>61.156.223.194</u></b>	<b><u>34.579.581.472</u></b>

b. Jumlah hutang usaha berdasarkan mata uang adalah sebagai berikut:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Rupiah	60.159.482.604	33.989.723.061
Dolar Amerika Serikat – US\$ 97.671,79 Tahun 2005 dan US\$ 64.784,01 tahun 2004	996.740.590	589.858.411
<b>Jumlah</b>	<b><u>61.156.223.194</u></b>	<b><u>34.579.581.472</u></b>

**14. HUTANG PAJAK**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Pajak penghasilan		
Pasal 21	1.698.182.873	1.516.660.366
Pasal 23 dan 4 (2)	2.328.337.188	1.184.475.261
Pasal 25/29	367.447.534	34.059.184.656
Pasal 26	150.872.556	659.472.953
Pajak hotel dan restoran	4.130.881.153	2.983.829.477
Pajak Pertambahan Nilai (lihat Catatan 6)	5.329.193.253	12.538.396.381
<b>Jumlah</b>	<b><u>14.004.914.557</u></b>	<b><u>52.942.019.094</u></b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2005 dan 2004**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**15. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya	18.142.933.952	15.155.220.305
Telepon, listrik dan air	5.952.406.856	4.790.513.678
Jasa manajemen (lihat Catatan 7)	4.876.482.328	2.496.800.554
Gaji dan tunjangan karyawan	2.676.602.232	2.463.141.892
Lain-lain	18.284.509.174	12.947.385.877
<b>Jumlah</b>	<b>49.932.934.542</b>	<b>37.853.062.306</b>

**16. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Jaminan:		
Sewa	31.725.891.588	24.160.077.327
Telepon	5.141.933.977	4.941.337.529
Jumlah jaminan	36.867.825.565	29.101.414.856
Uang muka diterima:		
Penjualan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi	-	3.336.883.547
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residences	37.037.622.075	2.308.972.946
Penjualan tanah dan bangunan Puri Botanical Residence	3.456.720.499	-
Lain-lain	2.197.275.073	3.356.976.516
Jumlah uang muka diterima	42.691.617.647	9.002.833.009
Jumlah	79.559.443.212	38.104.247.865
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(56.172.580.906)	(30.690.676.554)
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>23.386.862.306</b>	<b>7.413.571.311</b>

Uang jaminan yang diterima dari penyewa ruang perkantoran, pusat perbelanjaan dan apartemen merupakan uang jaminan tanpa bunga yang akan dikembalikan kepada penyewa pada saat masa sewa berakhir.

**17. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<u>Perusahaan</u>		
PT Bank NISP Tbk, dan PT Bank OCBC Indonesia US\$ 23.122.928,22 pada tahun 2005	235.969.482.457	-
Sub-jumlah	235.969.482.457	-

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Perusahaan dan Grand Service Limited (Mauritius)</u>		
Pinjaman sindikasi dengan Standard Chartered Bank, Jakarta, bertindak sebagai agen fasilitas dan agen jaminan untuk pinjaman dalam negeri ( <i>onshore loan</i> ) – US\$ Nihil pada tahun 2005 dan US\$ 12.323.971 pada tahun 2004	-	112.209.752.221
Grand Services Limited – US\$ Nihil pada tahun 2005 dan US\$ 8.923.348 pada tahun 2004	-	81.247.084.931
Sub-jumlah	-	193.456.837.152
Anak perusahaan:		
<u>PT Antilope Madju</u>		
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. – US\$3.744.200 pada tahun 2005 dan US\$ 4.119.200 tahun 2004	38.209.561.000	37.505.316.000
<u>PT Copylas Indonesia</u>		
Itochu Corporation, Jepang - JP¥ 1.121.878.836 pada tahun 2005 dan JP¥ 987.339.446 pada tahun 2004	102.640.694.705	81.258.036.407
Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia – US\$143.000	-	1.302.015.000
Sub-jumlah	102.640.694.705	82.560.051.407
<u>PT Bali Nusadewata Village</u>		
Itochu Corporation, Jepang - JP¥ 107.015.954 pada tahun 2005 dan JP¥ 480.000.000 pada tahun 2004	9.790.889.633	39.504.000.000
PT Bank Niaga,Tbk - \$ 1.008.370	10.290.415.136	-
PT Bank Niaga,Tbk,	41.000.000.000	-
Sub-jumlah	61.081.304.769	39.504.000.000
<u>PT Wynncor Bali</u>		
Pinjaman Kepada Nomura Singapore Limited US\$ 17.000.000	173.485.000.000	154.785.000.000
Bank Mandiri	-	1.052.245.326
Sub-jumlah	173.485.000.000	155.837.245.326

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<i>PT Hotel Realty International</i>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	78.500.000.000	70.412.000.000
PT Bank Internasional Indonesia Tbk.	24.000.000.000	-
Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia – US\$835.000	8.521.175.000	7.602.675.000
Sub-jumlah	111.021.175.000	78.014.675.000
Jumlah	722.407.217.931	586.878.124.885
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(177.637.234.338)	(115.585.278.639)
Hutang jangka panjang	<b>544.769.983.593</b>	<b>471.292.846.246</b>

Beban bunga dan beban keuangan lainnya, sesudah kapitalisasi biaya pinjaman, sehubungan dengan pinjaman Perusahaan dan Anak Perusahaan pada kreditur dalam negeri dan luar negeri untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2005 dan 2004 masing-masing sebesar Rp.29.642.332.430 dan Rp.31.374.498.996 (lihat Catatan 10 dan 30).

**Perusahaan**

***PT NISP dan PT Bank OCBC Indonesia***

Pada tanggal 3 November 2004, Perusahaan memperoleh pinjaman dari PT Bank NISP Tbk. dan PT Bank OCBC Indonesia dengan jumlah fasilitas sebesar US\$29.300.000 yang diaktakan dengan akta notaris No. 6 dari Notaris James Herman Rahardjo, S.H. Pinjaman ini digunakan untuk pendanaan kembali (*refinancing loan*) pinjaman sindikasi dengan Standard Chartered Bank, Jakarta sebagai agen fasilitas dan untuk mendanai proyek-proyek Perusahaan, yaitu Setiabudi One (dahulu Setiabudi Building 1), Hotel Mercure Resort Sanur (dahulu Radin Sanur Hotel), Plaza Menteng, parking basement Setiabudi Building 2, Mega Kuningan, Mega Setiabudi – biaya awal studi proyek dan proyek renovasi Plaza Menteng menjadi hotel dan retail dan beban jasa yang timbul sehubungan dengan perolehan pinjaman.

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga *Singapore Inter Bank Offer Rate* (SIBOR) 3 bulan + 5,25% per tahun yang akan dibayar setiap bulan dimulai sejak 15 November 2004 dan pokok pinjaman akan dibayar setiap triwulan dengan jumlah yang meningkat dimulai pada tanggal 15 Februari 2005 sampai 3 November 2008. Pinjaman ini juga dikenakan *facility fee* sebesar 1% per tahun dari jumlah fasilitas untuk tahun pertama dan 0,5% per tahun dari saldo pinjaman untuk tahun-tahun selanjutnya dan *facility dan security agent fee* sebesar US\$80.000 per tahun.

Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan peringkat ketiga atas tanah Plaza Setiabudi, Apartemen Kuningan, Plaza Menteng dan Mercure Resort Sanur (selanjutnya disebut Premis), jaminan fidusia aktiva bergerak Premis, jaminan fidusia piutang Plaza Setiabudi, Apartemen Kuningan dan Plaza Menteng, jaminan fidusia rekening koran Premis, jaminan tagihan asuransi, pengalihan hak Perusahaan sehubungan dengan kontrak manajemen dengan PT AAPC Indonesia dan sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa tanah Mercure Resort Sanur, pernyataan penggunaan hasil penjualan operasional Raddin Ancol dan *escrow account* (Catatan 3) untuk menjamin pembayaran pinjaman.

Pinjaman ini meliputi pembatasan antara lain untuk melakukan merger, reorganisasi, menggadaikan atau mengalihkan aktiva Perusahaan kecuali sehubungan dengan kegiatan usaha di mana nilai aktiva yang dialihkan kurang dari Rp1 miliar, Hotel Raddin Ancol, Satuan Rumah Susun Apartemen Setiabudi Residences, tanah di Mega Kuningan, plot tanah di Jalan Perbanas

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

dan tanah lapangan tenis di Jalan Karet, memberikan pinjaman, membayar pinjaman, melakukan perolehan aktiva tetap melebihi jumlah US\$500.000 per tahun dan bukan untuk kegiatan usaha Perusahaan, mengubah kegiatan usaha, membayar dividen lebih dari 50% dari laba bersih. Perusahaan juga harus mempertahankan rasio hutang terhadap ekuitas sebesar 1,5 kali, nilai jaminan sebesar 150% dan kepemilikan Grup Jan Darmadi Investindo di Perusahaan lebih dari 50%.

**Perusahaan dan Grand Services Limited (Mauritius)**

***Pinjaman sindikasi dengan Standard Chartered Bank, Jakarta, sebagai agen fasilitas untuk pinjaman luar negeri (offshore loan) dan pinjaman dalam negeri (onshore loan) dan agen jaminan untuk pinjaman dalam negeri (onshore loan)***

Pada tanggal 26 Juni 2003, Perusahaan memperoleh pinjaman untuk pendanaan kembali (*refinancing loan*) dalam bentuk pinjaman dalam negeri (*onshore loan*) dengan jumlah keseluruhan sebesar US\$15.400.000 dan pinjaman luar negeri (*offshore loan*) dengan jumlah keseluruhan sebesar US\$11.081.050. Pinjaman luar negeri dilakukan melalui Grand Services Limited (GSL), Mauritius (Catatan 1c) dimana Perusahaan bertindak sebagai penjamin.

Tujuan pinjaman sindikasi tersebut adalah, antara lain, untuk membiayai kembali pinjaman yang diperoleh Perusahaan berupa pinjaman bilateral dari PT Bank Pan Indonesia Tbk. dan PT Bank Permata Tbk. (eks PT Bank Universal Tbk.) serta pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh PT Bank Permata Tbk., dan untuk membayar berbagai beban jasa yang timbul sehubungan dengan pembiayaan kembali pinjaman dan mendanai rekening-rekening wajib (*reserve accounts*) sesuai dengan Perjanjian Manajemen Kas dan Rekening tanggal 24 Juli 2003. Pinjaman sindikasi tersebut dikenakan tingkat bunga sebesar 9,5% per tahun (di luar pajak) dan terhutang setiap bulan.

Pokok pinjaman akan dibayar setiap bulan dengan formula tertentu, dan pada tahun ketiga sejak tanggal penarikan pinjaman atau tanggal 31 Juli 2006, saldo hutang pokok yang ada akan dilunasi.

Pada tanggal 30 Maret 2004, Perusahaan dan GSL mengadakan pembaharuan perjanjian untuk peningkatan fasilitas pinjaman sebesar US\$3.500.000 dengan tujuan untuk membiayai proyek renovasi dan biaya pra-pembangunan Satuan Rumah Susun Setia Budi Residences dan Mega Kuningan. Perjanjian ini mengatur pelepasan hak tanggungan atas tanah seluas sekitar 34.369 meter persegi yang terletak di Jalan Prof. Dr. Satrio, Jakarta (Mega Kuningan), dan sebagai gantinya, menjamin pusat perbelanjaan Plaza Menteng Jakarta, dan Mercure Resort Sanur, serta arus kas yang terkait dengan Plaza Menteng dan Mercure Resort Sanur akan tunduk kepada seluruh ketentuan yang ada dalam Perjanjian Manajemen Kas dan Rekening tanggal 24 Juli 2003.

Pinjaman ini berikut tambahan pinjaman dilunasi oleh Perusahaan pada tanggal 4 November 2004 dengan dana yang diperoleh dari pinjaman PT Bank NISP, Tbk. dan PT Bank OCBC Indonesia.

**Anak Perusahaan**

**PT Antilope Madju**

***PT Bank Internasional Indonesia Tbk.***

Pinjaman terhutang dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk. (BII) merupakan bagian hutang *sustainable* atas restrukturisasi pinjaman sindikasi (*syndicated loan*) yang awalnya dikoordinasi oleh PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham sebesar US\$5.500.000.

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 54 tanggal 20 Desember 2002 dari Notaris Arry Supratno, S.H., penyelesaian atas hutang tersebut di atas dilakukan dalam jangka waktu 8 (delapan) tahun termasuk *grace period* selama 1 (satu) tahun, untuk periode dari tanggal 27

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Desember 2002 sampai dengan tanggal 27 November 2010. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 1% per tahun di atas Cost of Fund (CoF) atau berkisar antara 2,02% sampai dengan 3,31% per tahun, yang akan ditinjau kembali setelah berjalan 1 (satu) tahun. Bunga atas pinjaman ini terhutang setiap bulan. Atas setiap keterlambatan pembayaran, AM akan dikenakan denda sebesar 24% per tahun.

Pada tanggal 27 Juli 2004, PT Antilope Madju (AM), Anak Perusahaan, melakukan pelunasan sebagian pokok pinjaman kepada BII sebesar US\$1.073.000. Dengan pelunasan sebagian pinjaman tersebut maka BII melakukan penyesuaian suku bunga menjadi 5,5% per tahun dan melepas jaminan Perusahaan (*corporate guarantee*) dari PT Jan Darmadi Investindo (dahulu PT Jan Darmadi Corporindo), efektif berlaku sejak pelunasan sebagian pinjaman dilakukan.

Dalam tahun 2005, BII kembali melakukan penyesuaian suku bunga yaitu; menjadi 6% per tahun pada bulan Juni 2005, dan SIBOR 3 bulan + 4,5% per tahun pada bulan Agustus 2005

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta (Catatan 10), jaminan perusahaan dari JDI, tagihan-tagihan, piutang usaha (Catatan 4) dan barang bergerak lainnya yang diikat secara fidusia.

Akta perjanjian kredit tersebut memuat syarat pembatasan yang harus dipenuhi, antara lain, tidak membuat kredit/pinjaman baru baik untuk modal kerja maupun investasi kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim serta hutang subordinasi dari pemegang saham AM, tidak mengadakan penyertaan baru dalam perusahaan lain dan/atau turut membiayai perusahaan lain, tidak memberikan jaminan atas pinjaman pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan kepada pihak lain, tidak mengalihkan sebagian atau seluruh hak dan/atau kewajiban AM berdasarkan perjanjian ini kepada pihak lain, tidak mengubah anggaran dasar, tidak mengubah modal dasar atau modal disetor, tidak mengubah susunan direksi dan/atau komisaris, tidak mengubah kepemilikan saham, tidak melakukan penggabungan usaha atau akuisisi dan lain-lain.

#### **PT Copylas Indonesia**

##### **a. Itochu Corporation, Jepang**

Pada tahun 1997, PT Copylas Indonesia (CI), Anak Perusahaan PT Antilope Madju, memperoleh fasilitas kredit dengan jumlah maksimum sebesar US\$8.700.000 dari Itochu Corporation, Jepang, dengan tingkat bunga sebesar 1,875% per tahun di atas SIBOR.

Pada tanggal 30 Oktober 1998, pinjaman tersebut dikonversi menjadi mata uang Yen Jepang sebesar JP¥1.013.550.000 dengan kurs JP¥116,50 untuk US\$1. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga berkisar antara 1,75% sampai dengan 1,90% per tahun pada tahun 2005 dan 1,85% sampai dengan 2,15% per tahun pada tahun 2004 dan 1,50% sampai dengan 2,10% per tahun pada tahun 2003 berdasarkan *Japanese Long-Term Prime Rate*. Pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Maret 2006.

Pada tanggal 7 Desember 2004, CI mendapat tambahan pinjaman dari Itochu sebesar JP¥21.685.390 yang akan jatuh tempo pada tanggal 7 Desember 2006. Pinjaman ini dikenakan bunga berdasarkan *Japanese Long-Term Prime Rate*.

Pada tanggal 22 Maret 2005, PT Copylas Indonesia (CI), Anak Perusahaan PT Antilope Madju, memperoleh pinjaman sebesar US\$ 1.050.000 dari Itochu Corporation, Jepang. Pinjaman ini akan dikonversi menjadi mata uang Yen Jepang sebesar JPY 112.854.000 dan akan jatuh tempo tanggal 31 Maret 2006.

Pada tanggal 3 Mei 2005, PT Copylas Indonesia (CI), Anak Perusahaan PT Antilope Madju, mengadakan perjanjian kredit dengan PT Bank Internasional Indonesia (BII) dimana BII setuju untuk memberikan fasilitas kredit modal kerja dengan pagu kredit sebesar Rp. 4.000.000.000,- .

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 1% per tahun di atas suku bunga deposito berjangka pada BII. Pinjaman ini telah dilunasi bulan Agustus 2005 sebelum jatuh temponya tanggal 3 Mei 2006.

**b. Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia**

Pada tanggal 3 Desember 2003, CI memperoleh pinjaman modal kerja tanpa bunga dari Midway Oil Trading Corporation, dengan jumlah fasilitas sebesar US\$143.000 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Desember 2006. Pinjaman ini telah dilunasi pada bulan Agustus 2005.

**PT Bali Nusadewata Village**

**a. Itochu Corporation, Jepang**

Pinjaman dari Itochu Corporation (Itochu) merupakan pinjaman yang sebelumnya diperoleh dari The Sumitomo Trust and Banking Co. Ltd., Singapura sebesar JP¥520.000.000 di mana Itochu mengambil alih pinjaman berdasarkan suratnya tanggal 11 Desember 2002. Pembayaran pinjaman ini kemudian dijadwal ulang dengan angsuran sebesar JP¥15.000.000, JP¥85.000.000 dan JP¥420.000.000 masing-masing pada tahun 2003, 2004 dan 2005. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 15 Desember 2005. Tingkat bunga pinjaman berkisar antara 4,45% sampai dengan 4,65% per tahun pada tahun 2005 dan 4,55% sampai dengan 4,90% per tahun pada tahun 2004

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 berubah menjadi 3% per tahun di atas *Tokyo Inter Bank Overnight Rate* (TIBOR) dengan menggunakan kurs pada tanggal 16 September 1999.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan gedung yang berlokasi di Nusa Dua, Bali (Catatan 10), piutang usaha (Catatan 4), 23.259.192 saham Perusahaan yang dimiliki oleh PT Jan Darmadi Corporindo (JDC), yang secara hukum pada tanggal 21 Januari 2003 telah efektif bergabung ke dalam PT Jan Darmadi Investindo (dahulu PT Multi Investama) (Catatan 24), seluruh saham BNV, dan jaminan perusahaan dari JDI.

Semua penerimaan dari piutang sewa yang sebelumnya disetorkan pada *escrow account* di PT Bank Permata Tbk. dialihkan menjadi *escrow account* dalam mata uang Rupiah dan Yen Jepang yang ditempatkan pada The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd., Jakarta (Catatan 3) yang selanjutnya digunakan untuk pembayaran pokok pinjaman dan bunga. Pada bulan tanggal 19 Juli 2005 sebagian pinjaman ini telah dibayarkan sebesar JPY.312.984.046, yang dananya berasal dari pinjaman PT Bank Niaga, Tbk.

**b. PT Bank Niaga Tbk**

Pada tanggal 12 Juli 2005 PT Bali Nusadewata Village (BNV) telah menandatangani 2 Perjanjian Kredit yaitu :

- Perjanjian Kredit No.065/CBG/JKT-2005 untuk fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus sebesar Rp. 41.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 12,5% pa yang kemudian per 8 September 2005 naik menjadi 15% pa, fasilitas ini digunakan untuk *Refinancing* pinjaman kepada Itochu Corp dan PT Bank NISP, Tbk. Fasilitas ini bersifat *on liquidation* yang akan diangsur dengan jangka waktu pinjaman maksimum 5 tahun, termasuk grace period 1 tahun sejak penarikan dan *avaiability* period selama 3 bulan sejak tanggal Perjanjian Kredit. Pinjaman ini dijamin dengan Hak Tanggungan peringkat I atas tanah dan bangunan dengan SHGB No.472/Benoa, seluas 81.855m<sup>2</sup> yang terletak di Kawasan Pariwisata Nusa Dua, Bali.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

- Perjanjian Kredit No.066/CBG/JKT-2005 sebesar US\$ 2,500,000 dengan suku bunga 7,5% pa yang kemudian naik menjadi 7,75% pa per tanggal 6 September 2005 untuk Fasilitas Pinjaman Investasi, fasilitas ini dipergunakan untuk pembiayaan renovasi Galeria Nusa Dua, Bali yang akan berubah konsep menjadi Bali Collection, sebagai pusat Life Style & Entertainment. Fasilitas ini bersifat *on liquidation* yang akan diangsur dengan jangka waktu pinjaman maksimum 5 tahun, termasuk grace period 1 tahun sejak penarikan dan availability period selama 6 bulan sejak tanggal Perjanjian Kredit. Pinjaman ini dijamin dengan Hak Tanggungan peringkat I atas tanah dan bangunan dengan SHGB No.472/Benoa, seluas 81.855m<sup>2</sup> yang terletak di Kawasan Pariwisata Nusa Dua, Bali

**PT Wynncoor Bali**

***Wesel bayar yang diterbitkan kepada Nomura Singapore Limited, Singapore***

Pada tanggal 20 April 2004, PT Wynncoor Bali (WB), Anak Perusahaan, mengadakan perjanjian pemesanan wesel bayar dengan Nomura Singapore Limited, Singapura, sebagai pengatur (*arranger*) untuk penerbitan surat sanggup jangka menengah yang dijamin (*secured medium term note*) dengan jumlah keseluruhan sebesar US\$17.000.000. Pada tanggal yang sama, WB juga mengadakan perjanjian keagenan dengan Standard Chartered Bank, Jakarta (SCB) di mana SCB bertindak sebagai pendaftar surat sanggup (*note registrar*), agen pembayar, agen penjamin dan agen escrow. Dana dari pinjaman ini digunakan untuk mendanai proyek renovasi Hotel Grand Hyatt Bali (GHB) dan pendanaan kembali pinjaman yang diperoleh dari The Bank of Tokyo-Mitsubishi, Ltd. (lihat butir b di bawah).

Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga tahunan sebesar 7,5% terhutang setiap triwulan di mana pokok pinjaman harus dilunasi pada tanggal 10 Mei 2007.

Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan peringkat pertama atas tanah di Desa Benoa, Bali, jaminan fidusia piutang GHB, jaminan fidusia atas seluruh aktiva bergerak yang berlokasi di GHB, jaminan fidusia asuransi, jaminan fidusia rekening bank GHB dan escrow account pada Standard Chartered Bank di mana penggunaan dana harus mendapat persetujuan dari PT (Persero) Pengembangan Pariwisata Bali sebagaimana diatur dalam perjanjian pembukaan rekening bersama di antara ketiga pihak pada tanggal 20 April 2004.

**PT Hotel Realty International (HRI) (dahulu PT Metropolitan Realty International (MRI))**

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

Berdasarkan Akta No. 14 tanggal 6 Mei 2004 dari James Herman Rahardjo, S.H. PT Hotel Realty International (HRI) memperoleh pinjaman dari PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Panin) dengan jumlah pokok sebesar Rp80.000.000.000 untuk jangka waktu 5 tahun. Pinjaman ini dibayar secara angsuran bulanan yang semakin meningkat di mana angsuran pertama jatuh tempo pada 17 Maret 2005. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 14% per tahun untuk tahun pertama dan sebesar bunga sertifikat Bank Indonesia 3 bulan + 6,5% per tahun untuk tahun kedua dan seterusnya.

Pinjaman ini sebesar Rp35.000.000.000 ditujukan untuk pembiayaan kembali pinjaman HRI dari PT Bank Niaga Tbk. (lihat butir b di bawah) dan sebesar Rp45.000.000.000 untuk membiayai renovasi Hotel Mercure Convention Center (dahulu Hotel Horison, Jakarta). Pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan atas tanah dan bangunan Hotel Mercure Convention Center (dahulu Hotel Horison, Jakarta) dan Copacobana, jaminan fidusia atas seluruh mesin-mesin dan peralatan dan aktiva bergerak yang ada di atasnya, jaminan fidusia atas tagihan asuransi, jaminan fidusia atas tagihan sewa Copacobana dan gadai seluruh saham pemegang saham HRI.

Pinjaman ini mencakup pembatasan, antara lain, untuk memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu untuk melakukan merger dan akuisisi, memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

kecuali pinjaman dari pemegang saham dan hutang usaha, membagikan dividen, melakukan investasi lain yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan, memberikan pinjaman kepada pihak lain. Selain itu, HRI juga diwajibkan untuk mensubordinasikan seluruh hutang HRI kepada pemegang saham, mempertahankan rasio jaminan tidak kurang dari 150% dan rasio hutang terhadap ekuitas maksimum 3 (tiga) kali.

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

Berdasarkan Perjanjian Kredit nomor 063/PK/BII-Tham/2005, PT Hotel Realty International (HRI) memperoleh pinjaman dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk. (BII) dengan jumlah pokok sebesar Rp. 24.000.000.000,- untuk jangka waktu 1 tahun dari tanggal 12 Agustus 2005 sampai dengan 12 Agustus 2006. Pinjaman ini dijamin dengan Bilyet Deposito atas nama PT Antilope Madju (AM), Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga 11% per tahunnya.

**c. Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia**

Pada tanggal 3 Desember 2003, HRI memperoleh pinjaman modal kerja dari Midway Oil Trading Corporation dengan jumlah fasilitas sebesar US\$835.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 3 Desember 2006. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 2% per tahun di atas Singapore Inter-Bank Offer Rate (SIBOR).

**18. KEWAJIBAN SEWA GUNA USAHA**

Pada tanggal 8 April 2004, Perusahaan mengadakan perjanjian induk sewa guna usaha dengan PT Chandra Sakti Utama Leasing untuk pengadaan genset pada Plaza Setiabudi yang diaktakan dengan Akta Notaris No. 39 dari Notaris Sutjipto, S.H. tanggal 8 April 2004 (Catatan 10).

Perjanjian sewa guna usaha ini meliputi hak opsi untuk membeli aktiva sewa guna usaha pada akhir masa sewa guna usaha. Pokok kewajiban sewa guna usaha dengan jumlah sebesar US\$511.528.48 yang akan dilunasi dalam 36 kali angsuran bulanan dimulai dari tanggal 15 Agustus 2004 sampai tanggal 15 Juli 2007 dan sebesar Rp. 843.840.000 yang akan dilunasi dalam 36 kali angsuran bulanan dimulai dari tanggal 25 Maret 2005 sampai tanggal 25 Februari 2008, berikut beban bunga terhutang atas kedua kewajiban tersebut. Kewajiban sewa guna usaha ini dikenakan tingkat bunga 8,75% per tahun. Sedangkan kewajiban sewa guna usaha dalam mata uang Rupiah dikenakan tingkat bunga 17% per tahun.

Kewajiban sewa guna usaha yang akan jatuh tempo adalah sebagai berikut :

<u>Tahun</u>	
2005	583.882.995
2006	2.335.531.980
2007	1.512.345.655
2008	59.980.800
	<hr/>
Jumlah	4.491.741.430
Dikurangi jumlah bunga yang belum jatuh tempo	(447.522.510)
	<hr/>
Kewajiban sewa guna usaha	4.044.218.920
Dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	(2.011.911.263)
	<hr/>
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>2.032.307.657</b>
	<hr/> <hr/>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Perjanjian sewa guna usaha mencakup keadaan wanprestasi dalam hal, antara lain, perubahan komposisi pemegang saham, struktur manajemen dan struktur permodalan yang dapat meningkatkan resiko wanprestasi dan dalam hal saham Perusahaan delisting dari bursa efek di Indonesia.

**19. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Pendapatan yang ditangguhkan:		
Sewa	23.908.641.977	19.375.360.231
Jasa layanan dan pemeliharaan	8.191.387.993	6.089.573.046
Lain-lain	8.306.357.323	1.806.843.035
Jumlah	40.406.387.293	27.271.776.312
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(35.473.305.898)	(19.958.674.870)
<b>Pendapatan yang ditangguhkan jangka panjang</b>	<b>4.933.081.395</b>	<b>7.313.101.442</b>

**20. KEWAJIBAN DIESTIMASI UNTUK PEMBANGUNAN PRASARANA**

Akun ini 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 dan PT Copylas Indonesia, Anak Perusahaan (lihat Catatan 34b).

**21. HUTANG DANA PENSUN**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Hotel Bali Hyatt	919.360.982	3.797.904.372
Hotel Grand Hyatt Bali	171.000.000	157.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>1.090.360.982</b>	<b>3.954.904.372</b>

Hutang dana pensiun merupakan hutang iuran PT Wynncor Bali, Anak Perusahaan, kepada Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt Hotel dan Grand Hyatt Bali Hotel (lihat Catatan 38).

**22. OBLIGASI KONVERSI**

PT Copylas Indonesia, Anak Perusahaan menerbitkan obligasi konversi atas nama yang dijual sebesar nilai nominal dengan rincian sebagai berikut:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
PT Copylas Indonesia		
Obligasi konversi dengan kupon sebesar US\$20.300.000 yang dibeli oleh Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda, pemegang saham (lihat Catatan 24)	207.161.500.000	184.831.500.000
Obligasi konversi dengan kupon sebesar US\$3.500.000 yang dibeli oleh PT Skyline Building perusahaan asosiasi	-	31.867.500.000
<b>Jumlah</b>	<b>207.161.500.000</b>	<b>216.699.000.000</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

***PT Copylas Indonesia, anak perusahaan PT Antilope Madju***

- a. Obligasi konversi sebesar US\$20.300.000 yang diterbitkan pada tahun 1999, telah jatuh tempo pada tanggal 31 Oktober 2003 berdasarkan perjanjian antara PT Copylas Indonesia (CI) dengan Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V. (NAFM), Belanda. Pada saat jatuh tempo, pemegang obligasi konversi dapat mengkonversikan obligasi menjadi saham dengan harga konversi sebesar nilai aktiva bersih CI 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% per tahun di atas Singapore Inter-Bank Offer Rate (SIBOR). Hal ini menimbulkan kewajiban kontinjensi bagi CI. Obligasi konversi ini dijamin dengan 376 saham di CI yang dimiliki oleh PT Antilope Madju (AM), pemegang saham CI.

Pada tanggal 31 Oktober 2003, NAFM setuju untuk memperpanjang tanggal jatuh tempo obligasi konversi tersebut sampai dengan tanggal 31 Oktober 2006.

Pada bulan September 2005, NAFM telah setuju untuk mengkonversi sebagian obligasi menjadi saham baru dalam CI

Obligasi konversi sebesar US\$2.170.000 dan US\$1.330.000 yang dibeli oleh PT Skyline Building, Anak Perusahaan (dahulu perusahaan asosiasi), telah jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2005. Obligasi Konversi tersebut telah dilunasi pada tanggal 13 April 2005.

**23. HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN**

**2005**

Anak perusahaan	Hak minoritas 1 Januari 2005	Bagian atas (laba) rugi tahun berjalan	Pengurangan hutang	Dividen30	Hak minoritas September 2005
PT Antilope Madju	157.015.980.108	(736.023.223)	-	(8.000.000.000)	148.279.956.885
PT Wynncor Bali	84.611.951.285	1.616.723.613	-	-	86.228.674.898
PT Permata Hijau	6.006.730.009	544.136.254	-	(1.759.218.000)	4.791.648.263
PT Bali Nusadewata Village	677.331.748	(265.958.300)	-	-	411.373.448
PT Skyline Building *	21.209.182.073	(4.616.010.352)	-	(7.459.936.750)	9.133.234.971
PT Hotel Realty International	-	(2.913.309.207)	2.913.309.207	-	-
<b>Jumlah</b>	<b>269.521.175.223</b>	<b>(6.370.441.215)</b>	<b>2.913.309.207</b>	<b>(17.219.154.750)</b>	<b>248.844.888.465</b>

\* ini merupakan *Equitas Perusahaan asosiasi sebelum Konsolidasi*

**2004**

Anak perusahaan	Hak minoritas 1 Januari 2004	Bagian atas laba (rugi) tahun berjalan	Pengurangan hutang	Dividen30	Hak minoritas September 2004
PT Antilope Madju	136.437.081.333	24.841.654.402	-	-	161.278.735.735
PT Wynncor Bali	82.303.194.525	3.756.663.496	-	-	86.059.858.021
PT Hotel Realty International.	6.942.936.593	(6.942.936.593)	-	-	-
PT Permata Hijau	7.555.489.046	2.083.580.546	-	(2.020.000.000)	7.619.069.592
<b>Jumlah</b>	<b>233.238.701.497</b>	<b>23.738.961.851</b>	<b>-</b>	<b>(2.020.000.000)</b>	<b>254.957.663.348</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**24. MODAL SAHAM**

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

<b>30 September 2005</b>			
Pemegang saham	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Jan Darmadi Investindo	1.333.603.948	57,51%	666.801.974.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	362.485.937	15,63%	181.242.968.500
United Coast Finance Limited, British Virgin Islands	178.520.863	7,70%	89.260.431.500
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
Tuan Jan Darmadi	13.247.862	0,57%	6.623.931.000
Koperasi	5.258.000	0,23%	2.629.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	204.900.163	8,84%	102.450.081.500
<b>Jumlah</b>	<b>2.318.736.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.159.368.000.000</b>

<b>30 September 2004</b>			
Pemegang saham	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
PT Jan Darmadi Investindo	1.333.598.948	57,51%	666.799.474.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	362.485.937	15,63%	181.242.968.500
United Coast Finance Limited, British Virgin Islands	217.134.863	9,37%	108.567.431.500
Noord – Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
Tuan Jan Darmadi	13.247.862	0,57%	6.623.931.000
Koperasi	5.360.000	0,23%	2.680.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	166.189.163	7,17%	83.094.581.500
<b>Jumlah</b>	<b>2.318.736.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.159.368.000.000</b>

Pada tanggal 25 Mei 2004, para pemegang saham Perusahaan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa menyetujui untuk menjaminkan saham Perusahaan di PT Hotel Realty International (HRI) (dahulu PT Metropolitan Realty International (MRI)), Anak Perusahaan, kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Panin) sehubungan dengan pinjaman yang diperoleh oleh HRI dari Panin untuk pendanaan kembali pinjaman yang diperoleh PT Bank Niaga Tbk. dan pembiayaan renovasi hotel Mercure Convention Center (dahulu Hotel Horison, Jakarta).

**25. 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 30 September 2005 dan 2004 adalah masing-masing sebesar Rp14.316.365.733 setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**26. SELISIH NILAI TRANSAKSI RESTRUKTURISASI ENTITAS SEPENGENDALI**

30 September 2005 dan 2004				
	Aktiva (kewajiban) bersih dari penggabungan dan pelepasan unit usaha	Harga pembelian	Nilai buku	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali
PT Hotel Realty International	-	138.375.000.000	(17.854.529.383)	156.229.529.383
PT Wynncor Bali	-	150.905.750.000	5.049.363.400	145.856.386.600
PT Antilope Madju	-	79.470.665.500	39.374.786.609	40.095.878.891
PT Bali Nusadewata Village	-	8.529.500.000	2.814.600.000	5.714.900.000
PT Saranaria Djaya	3.216.694.635	-	-	3.216.694.635
PT Multirizki Sejati	(941.340.970)	-	-	(941.340.970)
PT Permata Hijau	-	3.990.000.000	4.006.879.188	(16.879.188)
<b>Jumlah</b>				<b>350.155.169.351</b>

**27. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	2005	2004
Hotel	256.034.631.664	242.505.488.432
Penjualan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi	3.392.800.000	41.621.960.649
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residence	43.643.738.002	-
Sewa ruang perkantoran	62.479.802.424	32.121.143.089
Real estat	30.355.726.630	21.317.631.115
Pusat perbelanjaan	1.225.922.452	9.905.053.297
Sewa apartemen dan rumah bandar ( <i>townhouse</i> )	17.182.612.195	7.150.128.982
Lain-lain	2.353.550.018	450.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>416.668.783.385</b>	<b>355.071.405.564</b>

**28. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

	2005	2004
Hotel	92.105.449.290	88.765.921.194
Penjualan satuan rumah susun Apartemen Setiabudi	905.629.824	12.092.842.948
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residence	33.456.624.580	-
Sewa ruang perkantoran	16.693.627.387	8.506.138.646
Real estat	17.511.677.376	7.801.121.169
Pusat perbelanjaan	673.254.417	3.128.801.110
Sewa apartemen dan rumah bandar ( <i>townhouse</i> )	6.932.535.261	3.478.328.330
<b>Jumlah</b>	<b>168.278.798.135</b>	<b>123.773.153.397</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**29. BEBAN USAHA**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Penyusutan dan amortisasi	77.481.503.314	74.056.473.499
Gaji, tunjangan karyawan dan pesangon	52.146.278.906	36.556.451.055
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	43.374.618.707	39.880.397.252
Pemasaran dan komisi penjualan (lihat Catatan 34)	23.277.254.316	17.945.012.994
Pajak dan perizinan	11.634.518.579	3.542.032.817
Asuransi	3.016.216.222	4.887.226.190
Kantor	26.741.613.124	36.850.189.289
Lain-lain	11.463.257.454	10.198.049.632
<b>Jumlah</b>	<b>249.135.260.622</b>	<b>223.915.832.728</b>

**30. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Beban bunga dan beban keuangan lainnya (lihat Catatan 17)	(29.642.332.430)	(31.374.498.996)
Amortisasi goodwill (lihat Catatan 12)	(4.526.130.051)	(7.362.009.568)
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi – bersih (lihat Catatan 8)	424.109.024	6.536.198.557
Laba selisih kurs – bersih (lihat Catatan 2a dan 2c)	(22.393.536.809)	(11.622.642.760)
Pendapatan bunga	6.554.070.555	3.899.685.874
Laba / (rugi) penjualan investasi (lihat Catatan 8)	(18.576.769.000)	107.860.724.068
Laba penjualan aktiva tetap (lihat Catatan 10)	42.224.749	-
Pendapatan (beban) lain-lain – bersih	(480.223.126)	3.280.580.393
<b>Pendapatan lain-lain, bersih</b>	<b>(68.598.587.088)</b>	<b>71.218.037.568</b>

**31. PAJAK PENGHASILAN DAN PAJAK TANGGUHAN**

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

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Perusahaan		
Beban pajak kini	(5.737.925.037)	(3.967.369.281)
Manfaat pajak tangguhan	809.459.179	2.072.624.858
	(4.928.465.858)	(1.894.744.423)
Anak perusahaan		
Beban pajak kini	(2.997.747.837)	(35.250.513.790)
Manfaat (beban) pajak tangguhan	3.401.598.137	(15.642.834.935)
	403.850.300	(50.893.348.725)
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>	<b>4.524.615.558</b>	<b>(52.788.093.148)</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**Pajak Kini**

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak dan pos luar biasa menurut Laporan Laba Rugi Konsolidasi dengan akumulasi rugi fiskal Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Laba (rugi) sebelum pajak dan pos luar biasa sesuai dengan Laporan Laba Rugi Konsolidasi	(69.343.862.460)	78.600.457.007
Ditambah (dikurangi):		
Rugi (laba) anak perusahaan yang dikonsolidasi sebelum pajak penghasilan	(84.474.869.933)	(86.655.506.665)
Amortisasi goodwill – dari eliminasi anak perusahaan	4.156.801.094	2.904.606.903
Beban penyusutan – dari eliminasi anak perusahaan	1.328.903.689	1.121.722.739
Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan	20.616.712.252	(4.028.720.016)
Pendapatan usaha Perusahaan yang dikenakan Pajak penghasilan tidak final	(85.080.047.930)	(59.429.680.470)
Beban Perusahaan bersih	121.850.694.088	103.132.093.296
Pendapatan usaha Perusahaan subyek pajak final	57.387.358.410	39.673.692.810
Pajak kini Perusahaan:		
Pajak Penghasilan tidak final	-	-
Pajak penghasilan final	5.737.925.037	3.967.369.281
	<u>5.737.925.037</u>	<u>3.967.369.281</u>
Pajak kini:		
Perusahaan	5.737.925.037	3.967.369.281
Anak Perusahaan	2.997.747.837	35.250.513.790
<b>Jumlah</b>	<u><u>8.735.672.874</u></u>	<u><u>39.217.883.071</u></u>

**Pajak Tangguhan**

Rincian dari aktiva dan kewajiban pajak tangguhan Perusahaan dan Anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Aktiva pajak tangguhan:		
Perusahaan	25.228.550.209	27.421.130.250
PT Antilope Madju	118.788.259	404.155.962
PT Permata Hijau	49.107.450	49.107.450
PT Hotel Realty International	10.415.226.980	-
Jumlah aktiva pajak tangguhan	<u><u>35.811.672.898</u></u>	<u><u>27.874.393.662</u></u>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Kewajiban pajak tangguhan:		
Perusahaan	-	(1.185.465.628)
PT Wynncor Bali	(28.060.736.642)	(34.917.815.111)
PT Hotel Realty International	-	(3.752.010.691)
PT Antilope Majdu	(1.858.971.115)	(1.041.163.576)
	(29.919.707.757)	(40.896.455.006)
<b>Jumlah kewajiban pajak tangguhan</b>	<b>(29.919.707.757)</b>	<b>(40.896.455.006)</b>
<b>Jumlah Aktiva/(Kewajiban) pajak tangguhan konsolidasi</b>	<b>5.891.965.141</b>	<b>(13.022.061.344)</b>

### 32 CADANGAN UMUM DAN DIVIDEN

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 24 tanggal 23 Juni 2000 dari notaris Fathiah Helmi, S.H., pemegang saham menyetujui penetapan cadangan sebesar Rp 600.000.000.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 80 tanggal 14 April 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sujipto, S.H., pemegang saham Perusahaan menetapkan untuk tidak membagikan dividen untuk tahun 2002.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 107 tanggal 25 Mei 2004 dari Aulia Taufani, S.H notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., pemegang saham Perusahaan menetapkan untuk tidak membagikan dividen untuk tahun 2003.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Tahunan sebagaimana tercantum dalam Akta No. 80 tanggal 17 Juni 2005 dari Aulia Taufani, S.H notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., pemegang saham Perusahaan menetapkan untuk tidak membagikan dividen untuk tahun 2004.

### 33. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN ISTIMEWA

Perusahaan yang sebagian pengurus atau manajemennya sama dengan Perusahaan:

<b>Perusahaan</b>	<b>Sifat Hubungan Istimewa</b>	<b>Transaksi</b>
PT Jan Darmadi Investindo	Pemegang saham Perusahaan	Uang muka dividen, pembebanan, bantuan teknis, dan pinjaman modal kerja tanpa bunga (Catatan 8)
PT Puri Setiabudi Real Estate	Sebagian pengurus dan manajemennya sama dengan Perusahaan	Pinjaman PT Antilope Madju untuk pembayaran pesangon karyawan tahun 1999 (Catatan 8)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**34. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING**

- a. Pada tanggal 12 September 1988, PT Wynncor Bali (WB), Anak Perusahaan, mengadakan perjanjian untuk pengelolaan dan pengoperasian hotel dengan Hyatt International Asia-Pacific Limited (Hyatt), Hong Kong, untuk Hotel Grand Hyatt Bali dan Hotel Bali Hyatt . Perjanjian ini diperbaharui tanggal 15 Desember 1997, dimana hak dan kewajiban dari Hyatt Hong Kong, dialihkan ke PT Hyatt Indonesia, perusahaan yang dimiliki seluruhnya oleh Hyatt International Corporation, Hong Kong. Sebagai imbalan, berdasarkan Perjanjian Manajemen tanggal 1 Januari 1998 untuk Hotel Bali Hyatt dan 2 Januari 1998 untuk Hotel Grand Hyatt Bali, WB membayar jasa manajemen secara bulanan sebesar 15% dari laba usaha hotel di atas. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.

Selain itu, berdasarkan Perjanjian Manajemen, Hotel Bali Hyatt dan Hotel Grand Hyatt Bali wajib membayar kepada Hyatt, Hong Kong, jasa variabel bulanan sebesar 1% dari pendapatan kamar dan beban tetap tahunan untuk *Hyatt Group Chain Services* masing-masing sebesar US\$394 per kamar.

- b. Pada tanggal 23 Desember 1996, PT Permata Hijau (PH), 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 (lihat Catatan 20) .
- c. Pada tanggal 1 November 2000, Perusahaan dengan PT Jan Darmadi Investindo (dahulu PT Multi Investama) (JDI), pemegang saham, menandatangani perjanjian bantuan teknis. Berdasarkan perjanjian ini, Perusahaan akan menyediakan bantuan teknis sehubungan dengan pengelolaan, pengembangan dan pemasaran properti milik JDI. Sebagai imbalan, Perusahaan akan menerima 10% dari seluruh pendapatan jika pendapatan tahunan lebih dari Rp12.000.000.000. Setiap bulan, Perusahaan akan menerima jumlah tetap sebesar Rp50.000.000 yang akan diperhitungkan dengan pendapatan yang akan diterima pada akhir tahun (lihat Catatan 7). Perjanjian ini berlaku untuk 12 (dua belas) bulan sejak tanggal 1 November 2000 dan otomatis diperpanjang kecuali salah satu pihak menginginkan untuk diakhiri. Berdasarkan Adendum Terhadap Perjanjian Bantuan Teknis tertanggal 6 Desember 2000, imbalan jasa bantuan teknis diubah menjadi Rp50.000.000 per bulan dimana perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 30 Oktober 2004 yang kemudian diperpanjang sampai 30 Oktober 2006 (Catatan 7 dan 27).
- d. PT Antilope Madju (AM), Anak Perusahaan, mengadakan perjanjian untuk pengelolaan dan pengoperasian hotel miliknya dengan PT Hyatt Indonesia untuk Hotel Hyatt Regency Yogyakarta. Sebagai imbalan, AM membayar jasa manajemen tahunan sebesar 15% dari laba usaha hotel. Perjanjian untuk hotel tersebut berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2017.

Hotel Hyatt Regency Yogyakarta berkewajiban membayar Hyatt International Asia-Pacific Limited, Hong Kong beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 1% dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran *Hyatt Group Chain Services Expenses* tahunan yang bersifat tetap masing-masing sebesar US\$394 per kamar.

- e. Pada bulan Maret 2003, PT Hotel Realty International (HRI) (dahulu PT Metropolitan Realty International (MRI) ), Anak Perusahaan, melakukan kerjasama dengan PT Accor Asia Pacific Consulting Indonesia (AAPC Indonesia) dan AAPC Thailand, Ltd. (AAPC) untuk mengelola Hotel Horison Jakarta. Bentuk kerjasama tersebut antara lain:
- (i) Berdasarkan *Tradename and Trademark Licenses Agreement* tanggal 12 Maret 2003, HRI berhak untuk menggunakan nama "Mercure Marina Ancol Jakarta" menggantikan nama Hotel Horison Jakarta. Atas penggunaan nama tersebut, HRI diwajibkan membayar royalti tahunan kepada AAPC Indonesia sebesar 3% dari laba kotor hotel. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
  - (ii) Berdasarkan *Technical Assistance Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC akan memberikan jasa bantuan teknis dalam proses renovasi atas 435 kamar hotel yang akan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

dilakukan oleh HRI dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, HRI diwajibkan membayar sebesar US\$100.000, tidak termasuk pajak, melalui 3 (tiga) kali pembayaran. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Renovasi hotel dilakukan mulai bulan Februari 2004.

- (iii) Berdasarkan *Hotel Management Consulting Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manager dan pengelola termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan HRI agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, HRI membayar jasa konsultasi sebesar US\$12.000, tidak termasuk pajak. Pembayaran ini berlaku sampai dengan nama "Mercure Marina Ancol Jakarta" digunakan. Setelah nama tersebut digunakan, HRI diwajibkan membayar sebesar 8% dari laba kotor hotel. Di samping itu, HRI juga harus membayar beban kontribusi pemasaran dan penjualan sebesar 1% dari jumlah pendapatan ditambah US\$4 per kamar ditambah 0,3% dari jumlah pendapatan pet tahun. Kedua kontribusi adalah setelah dikurangi pajak dan terutang dalam mata uang dolar Amerika Serikat. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
- Atas permintaan Accor, nama Mercure Marina Ancol diganti menjadi Mercure Convention Center.
- f. Pada bulan Maret 2003, PT Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB), Anak Perusahaan yang bergabung ke dalam Perusahaan (lihat Catatan 1c), melakukan kerjasama dengan AAPC Indonesia dan AAPC untuk mengelola Hotel Raddin Sanur Bali. Bentuk kerjasama tersebut antara lain:
- (i) Berdasarkan *Tradenname and Trademark Licenses Agreement* tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan berhak untuk menggunakan nama "Novotel Coralia - Sanur Bali" menggantikan nama Hotel Raddin Sanur Bali. Atas penggunaan nama tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar royalti kepada AAPC Indonesia sebesar 3% dari laba kotor hotel, tidak termasuk pajak. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Pada tanggal 18 Oktober 2004, Perusahaan mengadakan perubahan perjanjian dengan AAPC Indonesia yang mencakup perubahan atas nama yang digunakan menjadi "Mercure Resort Sanur" dan pengalihan hak dan kewajiban IPSB ke Perusahaan.
- (ii) Berdasarkan *Technical Assistance Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC akan memberikan jasa bantuan teknis untuk pengelolaan dan pengoperasian Hotel Raddin Sanur Bali dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar sebesar US\$50.000, tidak termasuk pajak, melalui 3 (tiga) kali pembayaran. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Renovasi Hotel Raddin Sanur dilakukan mulai bulan Januari 2004.
- (iii) Berdasarkan *Hotel Management Consulting Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC Indonesia akan memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi bulanan dengan jumlah tetap sebesar US\$9.000 sampai dengan digunakannya nama "Novotel Coralia - Sanur Bali" (yang telah diubah namanya menjadi Mercure Resort Sanur) dan selanjutnya sebesar 8% dari laba kotor operasi hotel. Di samping itu, Perusahaan juga harus membayar beban kontribusi pemasaran sebesar 1% dari jumlah pendapatan setelah dikurangi dengan pajak-pajak dan pengurangan yang lain, jika ada. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
- g. Pada bulan Maret 2003, Perusahaan melakukan kerjasama dengan AAPC Indonesia dan AAPC untuk mengelola Hotel Raddin Ancol Jakarta. Bentuk kerjasama tersebut antara lain:
- (i) Berdasarkan *Tradenname and Trademark Licenses Agreement* tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan berhak untuk menggunakan nama "Mercure Ancol Jakarta" menggantikan nama Hotel Raddin Ancol Jakarta. Atas penggunaan nama tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar royalti kepada AAPC Indonesia sebesar 3% dari laba kotor hotel, tidak termasuk

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

pajak. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Sampai dengan tanggal 30 September 2005, penggunaan nama di atas belum dilakukan.

- (ii) Berdasarkan *Technical Assistance Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC akan memberikan jasa bantuan teknis untuk pengelolaan dan pengoperasian Hotel Raddin Ancol Jakarta dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar sebesar US\$10.000, tidak termasuk pajak, melalui 3 (tiga) kali pembayaran. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
- (iii) Berdasarkan *Hotel Management Consulting Agreement* tanggal 12 Maret 2003, AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manager dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan Perusahaan agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi dengan jumlah sebesar 8% dari laba kotor operasi hotel dan beban kontribusi pemasaran sebesar 1% dari jumlah pendapatan, tidak termasuk pajak. Perusahaan diwajibkan membayar dalam mata uang Dolar Amerika Serikat. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
- h. Pada tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan melakukan perjanjian konsultasi manajemen (*Management Consulting Agreement*) dengan AAPC Indonesia untuk mengelola Apartemen Kuningan, Jakarta. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi bulanan sebesar US\$5.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
- i. Pada tanggal 23 Agustus 2004, Perusahaan mengadakan Kesepakatan Kompensasi Pemanfaatan Tanah Dengan Pemberian Ijin/Rekomendasi Pengalihan Hak Atas Tanah dengan PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA) di mana PJA sepakat untuk memberikan ijin/rekomendasi pengalihan hak atas tanah dari PT Saranaria Djaya, pihak yang bergabung ke dalam Perusahaan, kepada Perusahaan dan rekomendasi pemasangan hak tanggungan atas tanah dengan HGB No. 971/Ancol tanggal 27 September 1994 seluas 28.340 meter persegi dan Perusahaan sepakat untuk memberikan kompensasi kepada PJA berupa pemanfaatan tanah seluas 4.367 meter persegi yang terletak di Kawasan Taman Impian Jaya Ancol yang dipergunakan untuk jalan dan tempat parkir.
- j. Pada tanggal 9 November 2004, Perusahaan mengadakan Perjanjian Pengalihan Property Management Apartemen Setiabudi dengan PT UE Developments (UED) di mana Perusahaan mengalihkan hak dan kewajiban yang dimilikinya sebagai pengelola sementara Apartemen Setiabudi kepada UED sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Setiabudi tanggal 11 Mei 2004 dengan UED.
- k. Pada tanggal 5 Juli 2004, Perusahaan mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi dengan PT Dutabangun Nusapersada (DN) di mana Perusahaan sebagai pemilik tanah akan melakukan pembangunan apartemen Setiabudi Residences dan DN akan melakukan renovasi dan pekerjaan tambahan. Kedua belah pihak sepakat untuk melakukan pembagian pendapatan dan beban sebagaimana diatur dalam kesepakatan. Perjanjian ini berlaku untuk 3 (tiga) tahun dan akan berakhir pada tanggal 4 Juli 2007 atau sampai kedua pihak menentukan bahwa pembangunan telah selesai dilaksanakan, apartemen telah diserahkan kepada konsumen dan Akta Jual Beli telah ditandatangani.
- l. Pada tanggal 7 September 2005 telah ditandatangani perjanjian kredit PT Copylas Indonesia (anak dari PT Antilope Madju, anak perusahaan) dengan Bank Niaga sebesar Rp.25.000.000.000 untuk membiayai pematangan lahan menjadi lahan siap jual blok H & I, dengan jangka waktu 2 tahun, jangka waktu penarikan 9 bulan, pembayaran angsuran mulai bulan ke 15 s/d 24 masing-masing Rp.2.500.000.000, bunga sesuai pasar, jaminan fidusia atas tagihan, Hak Tanggungan atas tanah blok K,L dan sebagian M dengan luas kotor 17,9 hektar.
- m. Pada tanggal 22 September 2005 telah ditandatangani perjanjian pinjaman PT Wynncor Bali (anak perusahaan) dengan Bank Sindikasi yang beranggotakan; Oversea Chinese Banking

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Corporation Limited, PT Bank NISP Tbk., PT Bank Internasional Indonesia Tbk., PT Bank OCBC Indonesia, AFC Merchant Bank, dan Bumiputra Commerce Bank (L) Limited.

Fasilitas pinjaman sebesar US\$35.000.000, dana dari pinjaman ini digunakan untuk pendanaan kembali Surat Sanggup Jangka Menengah yang dijamin (secured medium term rate) yang diterbitkan kepada Nomura Singapore Limited, Singapore serta membiayai proyek renovasi Hotel Grand Hyatt Bali (GHB).

Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga SIBOR + 4,75% per tahun untuk onshore loan dan SIBOR + 4% per tahun untuk offshore loan, yang akan dibayar setiap bulan sejak tanggal pencairan pertama.

Jangka waktu pinjaman adalah 5 (lima) tahun, sejak tanggal ditandatangani *Facility Agreement*.

Adapun jaminan atas Fasilitas ini adalah :

- i. Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan Hotel Grand Hyatt Bali
- ii. Hak Tanggungan atas tanah Blok A seluas 10.650 m<sup>2</sup>
- iii. Pengalihan Hak-hak dan kepentingan Wynncoor Bali berdasarkan Perjanjian Manajemen Hotel Grand Hyatt Bali dan operator hotel
- iv. Pengalihan hak-hak dan kepentingan-kepentingan Wynncoor Bali berdasarkan Perjanjian-perjanjian Konstruksi untuk renovasi dan pembaruan Hotel Grand Hyatt Bali dengan para kontraktor
- v. Fidusia atas klaim asuransi
- vi. Fidusia atas tagihan Wynncoor Bali kepada operator hotel
- vii. Fidusia atas escrow account
- viii. Fidusia atas aktiva bergerak Perseroan.

Fasilitas ini belum dicairkan karena harus memenuhi beberapa kondisi yang disyaratkan dalam *Facility Agreement*.

### **35. KONTINJENSI**

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

#### ***PT Permata Hijau (PH)***

- a. Sengketa tanah seluas sekitar 1.130 meter persegi yang terletak di Perumahan Permata Hijau I, Simprug, Kelurahan Grogol Utara, Jakarta, dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 April 1996, sengketa ini telah diselesaikan dan PH tidak memiliki kewajiban apapun. Namun demikian, pihak ketiga tersebut mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta Selatan. Berdasarkan keputusan Pengadilan Tinggi No. 709/PDT/1996/PT.DKI tanggal 17 Maret 1997, sengketa ini telah diselesaikan dan PH tidak memiliki kewajiban apapun. Pada tanggal 12 Oktober 2004 dikeluarkan keterangan oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap keputusan tersebut. Dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh hukum acara perdata yang berlaku, pihak ketiga tidak melakukan kasasi. Sampai dengan tanggal dibuatnya Laporan ini, belum ada perkembangan lebih lanjut atas kasus ini.
- b. Sengketa tanah seluas sekitar 4.240 meter persegi yang terletak di Kembangan Utara, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3477/K/Pdt/1993 tanggal 17 September 1996 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 April 1993 dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Juni 1992, sengketa ini telah diselesaikan dan PH tidak memiliki kewajiban apapun. Pihak ketiga tersebut kemudian mengajukan permohonan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung (MA). Berdasarkan surat pemberitahuan putusan MA No.591PK/PDT/1999.Jo.No.325/PDT.G/1991/PN.JB tanggal 12 Maret 2003, MA menolak permohonan peninjauan kembali tersebut.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

***PT Copylas Indonesia (CI), anak perusahaan PT Antilope Madju***

- a. Sengketa tanah seluas sekitar 1.820 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan Utara, Jakarta Barat, antara PT Copylas Indonesia (CI) dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 25 Maret 1996, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri, sengketa ini telah diselesaikan dan CI tidak memiliki kewajiban apapun. Pihak ketiga tersebut tidak mengajukan kasasi ke MA. Perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap .
- b. Sengketa tanah seluas sekitar 4.134 meter persegi yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Januari 1998, sengketa ini telah diselesaikan dan CI tidak memiliki kewajiban apapun. Putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena pihak ketiga tidak mengajukan banding.

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

**36. INFORMASI SEGMENT**

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Perusahaan dan 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/atau bangunan dan satuan rumah susun apartemen; jasa penyewaan ruangan - perkantoran dan apartemen ; dan jasa penyewaan ruang pusat perbelanjaan.

Bentuk primer informasi segmen usaha Perusahaan dan Anak Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2005 (dalam ribuan Rupiah)						Konsolidasi
	Hotel	Real Estat dan penjualan apartemen strata-title	Penyewaan ruang perkantoran dan apartemen	Penyewaan pusat perbelanjaan	Lain-lain	Eliminasi	
Penjualan dan pendapatan usaha	256.034.632	77.392.265	79.662.415	1.225.922	2.353.550	-	416.668.783
Laba kotor	163.929.182	25.518.333	56.036.252	552.668	2.353.550	-	248.389.985
Laba (rugi) usaha	(43.077.767)	14.138.080	40.608.685	(1.634.148)	(9.451.221)	(1.328.904)	(745.275)
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(14.685.119)	(4.768.723)	(19.848.139)	69.925	8.276.427	(37.642.958)	(68.598.587)
Laba (rugi) bersih sebelum pajak penghasilan dan pos luar biasa	(57.762.886)	9.369.357	20.760.546	(1.564.222)	(1.174.794)	(38.971.862)	(69.343.862)
Laba (rugi) bersih segmen	<u>(50.063.439)</u>	<u>2.028.361</u>	<u>15.416.039</u>	<u>(1.638.987)</u>	<u>(638.656)</u>	<u>(32.601.354)</u>	<u>(67.498.037)</u>
Aktiva segmen	<u>793.514.415</u>	<u>897.478.975</u>	<u>404.687.836</u>	<u>122.921.075</u>	<u>972.577.987</u>	<u>(572.058.465)</u>	<u>2.616.121.823</u>
Kewajiban segmen	<u>972.380.172</u>	<u>420.298.194</u>	<u>34.802.924</u>	<u>129.510.185</u>	<u>(182.825.937)</u>	<u>(84.279.230)</u>	<u>1.289.886.309</u>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

2004 (dalam ribuan Rupiah)							
	Hotel	Real Estat dan penjualan apartemen strata-title	Penyewaan ruang perkantoran dan apartemen	Penyewaan pusat perbelanjaan	Lain-lain	Eliminasi	Konsolidasi
Penjualan dan pendapatan usaha	242.505.488	62.939.592	39.271.272	9.905.053	450.000	-	355.071.405
Laba kotor usaha	153.739.567	43.045.628	27.286.805	6.776.252	450.000	-	231.298.252
Laba (rugi) usaha	(37.346.903)	37.314.448	19.998.837	(1.708.581)	(10.875.382)	-	7.382.419
Pendapatan lain-lain - bersih	(15.138.215)	117.396.017	3.049.001	(5.165.699)	(20.867.425)	(8.055.641)	71.218.038
Laba (rugi) bersih sebelum pajak penghasilan dan pos luar biasa	(52.485.118)	154.710.465	23.047.838	(6.874.280)	(31.742.807)	(8.055.641)	78.600.457
Laba (rugi) bersih segmen	(47.625.121)	90.743.602	19.185.592	(7.575.641)	(20.860.427)	(31.794.603)	2.073.402
Aktiva segmen	278.259.846	945.967.601	54.071.106	46.141.549	1.811.728.349	(611.754.766)	2.524.413.685
Kewajiban segmen	394.264.964	424.204.178	72.787.514	75.026.755	304.625.255	(162.868.747)	1.108.039.919

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

**Penjualan dan pendapatan usaha segmen**

	2005	2004
Jakarta	194.633.386.669	132.136.649.994
Bali	191.224.943.901	195.011.596.084
Yogyakarta	30.810.452.815	27.923.159.486
	<b>416.668.783.385</b>	<b>355.071.405.564</b>

**Aktiva segmen**

Jakarta	1.955.949.031.573	1.914.821.309.630
Bali	651.553.476.289	521.381.234.470
Yogyakarta	8.555.595.665	6.537.739.877
Mauritius	63.720.020	81.673.401.037
	<b>2.616.121.823.547</b>	<b>2.524.413.685.014</b>

**Kewajiban segmen**

Jakarta	824.738.616.584	676.954.017.696
Bali	456.148.151.448	341.967.940.838
Yogyakarta	8.928.575.292	7.472.748.019
Mauritius	70.965.570	81.645.211.957
	<b>1.289.886.308.894</b>	<b>1.108.039.918.513</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**37. AKTIVA DAN KEWAJIBAN MONETER DALAM MATA UANG ASING**

Perusahaan dan Anak Perusahaan mempunyai aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing sebagai berikut :

	<b>2005</b>		<b>2004</b>	
	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)
<b>Aktiva</b>				
Kas dan setara kas	US\$ 21.617.787,47 JP¥ 11.264 Euro 1.763,82	221.284.853 1.030 21.875	US\$ 29.293.533,27 JP¥ 185.438 Euro -	267.140.286 15.262 -
Piutang usaha	US\$ 2.295.313,94	23.629.136	US\$ 2.272.181,09	20.880.357
Piutang Lain-lain	US\$ 4.965,80	51.008	US\$ -	-
Uang Muka	US\$ -	--	US\$ -	-
Aktiva lainnya	US\$ 8.000	81.640-	US\$ 1.890	17.208
<b>Jumlah</b>		245.069.542		288.053.113

	<b>2005</b>		<b>2004</b>	
	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)
<b>Kewajiban</b>				
Hutang usaha	US\$ 97.671,79 JP¥ -	996.741 -	US\$ 64.784,01 JP¥ -	589.858 -
Hutang sewa guna usaha Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 326.806,44 US\$ 522.861,43 JP¥ 155.411.745,20	4.044.219 5.334.452 14.218.621	US\$ 486.022,48 US\$ 519.111,88 JP¥ 121.315.736,63	4.425.235 4.726.513 9.984.285
Hutang kepada kreditor dalam negeri dan luar negeri	US\$ 45.710.498,21 JP¥ 1.228.894.790	446.475.633 112.431.584	US\$ 43.344.518,75 JP¥ 1.467.339.446	394.651.843 120.762.036
Obligasi konversi	US\$ 20.300.000	207.161.500	US\$ 23.800.000	216.699.000
Jaminan yang diterima	US\$ 1.251.633,32	12.772.918	US\$ 2.177.790,61	19.828.784
<b>Jumlah</b>		803.435.668		771.667.554
<b>Kewajiban konsolidasi bersih</b>		<b>558.366.126</b>		<b>483.614.441</b>

**38. DANA PENSIUN DAN MANFAAT KARYAWAN**

Dana Pensiun – Perusahaan dan Anak Perusahaan tertentu

Perusahaan dan beberapa Anak Perusahaan tertentu, kecuali Hotel Grand Hyatt Bali dan Hotel Bali Hyatt, milik PT Wynncoor Bali (WB), 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 Keputusan 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% merupakan beban Perusahaan dan beberapa Anak Perusahaan tertentu.

Pada tahun 2004, Dana Pensiun Jan Darmadi Corporation dibubarkan dan dana yang ada dibagikan kepada karyawan peserta program.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Dana Pensiun – PT Wynncor Bali

Hotel Grand Hyatt Bali, milik WB, menyelenggarakan program pensiun iuran pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Karyawan Grand Hyatt Bali yang pendiriannya 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 berkisar antara 7% sampai dengan 17% dari gaji pokok.

Hotel Bali Hyatt, milik WB, menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt yang pendiriannya telah disetujui oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. KEP-042/KM.17/1998 tanggal 18 Februari 1998. Jumlah iuran yang harus dilakukan untuk program manfaat pasti adalah sebesar 15,1% dari gaji pokok sebelum pajak dan tunjangan.

Perusahaan dan Anak Perusahaan membukukan kewajiban diestimasi untuk uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan sebesar Rp 23.833.453.585 pada tanggal 30 September 2005 dan Rp 21.625.289.779 pada tanggal 30 September 2004 yang disajikan sebagai "Kewajiban Diestimasi atas Manfaat Karyawan" pada Neraca Konsolidasi. Beban manfaat karyawan yang dibebankan pada usaha tahun berjalan dan dibukukan sebagai "Manfaat Karyawan" dimana disajikan sebagai bagian dari "Beban Usaha" pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

**39. LABA BERSIH PER SAHAM DASAR**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Jumlah laba bersih untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	(73.868.478.022)	2.073.402.009
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	2.318.736.000	2.318.736.000
Laba bersih per saham dasar	(32)	1

**40. KONDISI EKONOMI**

Peningkatan dan pemulihan ekonomi yang berkelanjutan tergantung pada beberapa faktor misalnya kebijakan fiskal dan moneter yang sedang diambil oleh Pemerintah dan kebijakan lainnya, suatu tindakan yang berada di luar kendali Perusahaan dan Anak Perusahaan.

Langkah-langkah yang telah diterapkan atau yang akan diterapkan Perusahaan dan Anak Perusahaan, untuk merespon kondisi ekonomi ini meliputi:

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

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

**41. REKLASIFIKASI AKUN**

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasi tahun 2004 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan tahun 2005.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2005 dan 2004**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**42. PERISTIWA SETELAH TANGGAL NERACA**

Berdasarkan Perjanjian Kredit nomor :032/CIB-PK/X/05 tertanggal 3 Oktober 2005 PT Hotel Realty International memperoleh pinjaman dari PT Bank Pan Indonesia, Tbk. Dengan jumlah pokok pinjaman sebesar Rp.10.000.000.000 dan US\$ 954.000 Pinjaman ini dijamin dengan Bilyet Deposito atas nama PT Djagad Kilat dan PT Skyline Building. Bunga pinjaman adalah 1,5% diatas suku bunga deposito yang dijamin.

\*\*\*\*