

**Laporan Keuangan Konsolidasi**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 30 September 2006**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk.**  
**DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**( TIDAK DIAUDIT )**

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL  
30 September 2007 dan 30 September 2006**

**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 .....	7-53

\*\*\*\*\*

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**NERACA KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2007	2006
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2c, 2d, 2f, 3, 17, 36	326.981.380.770	251.459.368.857
Piutang usaha - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 1.127.952.909 (2006 : Rp 3.924.521.707 )	2c, 2e, 4, 17, 36	87.249.337.214	78.394.401.227
Piutang lain-lain	2c, 2e, 36	31.084.408.329	27.255.698.417
Persediaan	2g, 5, 10	7.900.518.543	7.795.939.327
Pajak dibayar di muka	6	12.658.483.977	8.946.303.037
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2h	24.872.159.607	17.059.174.528
<b>JUMLAH AKTIVA LANCAR</b>		<b>490.746.288.440</b>	<b>390.910.885.393</b>
<b>AKTIVA TIDAK LANCAR</b>			
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2f, 7, 32	8.554.413.400	16.077.546.158
Aktiva pajak tangguhan, bersih	2o, 30	36.367.813.537	34.848.101.982
Investasi pada perusahaan asosiasi	2i, 8, 29	3.251.486.931	4.415.376.581
Aktiva real estat	2j, 2r, 9, 17, 34	553.826.406.079	535.990.419.625
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 1.072.705.655.433 (2006 : Rp 1.002.934.639.893)	2k, 2q, 2r 10, 17, 18, 28	1.575.834.907.915	1.540.925.637.596
Beban tangguhan, bersih	2l, 11, 28	14.465.572.478	16.978.346.526
Goodwill, bersih	1c, 2b, 2r, 12, 29	12.862.464.702	21.529.174.163
Aktiva tidak lancar lainnya		4.687.792.647	14.771.816.141
<b>JUMLAH AKTIVA TIDAK LANCAR</b>		<b>2.209.850.857.689</b>	<b>2.185.536.418.772</b>
<b>JUMLAH AKTIVA</b>	2s, 35	<b>2.700.597.146.129</b>	<b>2.576.447.304.165</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 ( TIDAK DIAUDIT ) (lanjutan)**  
**30 September 2007 dan 30 September 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>			
<b>KEWAJIBAN LANCAR</b>			
Hutang usaha	2c, 13, 36	33.060.093.989	30.898.869.474
Hutang lain-lain		16.797.305.670	15.208.361.270
Hutang pajak	2o,14	39.444.631.823	24.730.207.181
Biaya yang masih harus dibayar	2c, 15, 33, 36	125.261.806.365	90.971.655.501
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	2c, 16, 36	83.768.028.723	69.508.310.285
Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c, 3, 4, 9, 10, 17, 29, 36	154.693.582.309	123.214.004.912
Kewajiban sewa guna usaha	2c, 2q,10,18,36	145.963.860	1.736.496.484
Pendapatan yang ditangguhkan	2n, 19	24.737.860.580	23.642.276.274
Jumlah kewajiban lancar		<b>477.909.273.319</b>	<b>379.910.181.381</b>
<b>KEWAJIBAN TIDAK LANCAR</b>			
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2f, 7, 32	17.057.187.000	17.677.915.439
Kewajiban pajak tangguhan, bersih	2o,30	19.242.634.403	26.778.325.689
Kewajiban diestimasi atas pembangunan Prasarana dan fasilitas umum	20,33	19.192.110.544	20.952.496.494
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	2c, 16, 36	15.980.786.245	28.233.201.357
Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c, 3,4, 9, 10, 17, 29, 36	784.668.016.768	783.224.312.695
Kewajiban sewa guna usaha	2c, 2q,10, 18,36	-	147.424.346
Pendapatan yang ditangguhkan	2n,19	21.237.973.150	24.023.884.492
Hutang dana pensiun	2m,21,37	3.064.485.116	505.672.189
Kewajiban diestimasi atas manfaat karyawan	2m,37	23.905.511.532	25.700.833.329
Jumlah kewajiban tidak lancar		<b>904.348.704.758</b>	<b>927.244.066.030</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN</b>	<b>2s,35</b>	<b>1.382.257.978.077</b>	<b>1.307.154.247.411</b>
<b>HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>	<b>2b,22</b>	<b>263.741.534.146</b>	<b>248.439.981.915</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 – TIDAK DIAUDIT (lanjutan)**  
**30 September 2007 dan 30 September 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2007</u>	<u>2006</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, 23	1.159.368.000.000	1.159.368.000.000
Agio saham	24	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	186.922.198.148	186.922.198.148
Selisih nilai transaksi restrukturisasi			
entitas sepengendali	2b,25	(350.155.169.351)	(350.155.169.351)
Defisit			
Ditentukan penggunaannya	31	600.000.000	600.000.000
Belum ditentukan penggunaannya		(457.891.542.487)	(491.636.101.554)
<b>EKUITAS, Bersih</b>		<b>1.054.597.633.906</b>	<b>1.020.853.074.839</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>		<b>2.700.597.146.129</b>	<b>2.576.447.304.165</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 – TIDAK DIAUDIT**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
 30 September 2007 dan 30 September 2006  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2007	2006
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	2n,2s,26, 33, 35	544.484.649.006	459.441.939.515
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	2n,27	216.208.255.739	210.724.996.835
<b>LABA KOTOR</b>	2s,35	<b>328.276.393.267</b>	<b>248.716.942.680</b>
<b>BEBAN USAHA</b>	2n,10,28,33	278.686.771.616	250.059.947.620
<b>LABA / (RUGI) USAHA</b>	2s,35	<b>49.589.621.651</b>	<b>(1.343.004.940)</b>
<b>PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN, BERSIH</b>	2b, 2s, 8, 10 12,17,29, 35	16.354.991.138	(12.371.121.790)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM MANFAAT (BEBAN) PAJAK</b>	2s,30,35	<b>65.944.612.789</b>	<b>(13.714.126.730)</b>
<b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK</b>	2o,30		
Pajak kini		(9.582.071.564)	(9.853.025.227)
Pajak tangguhan		5.585.794.942	3.462.251.012
<b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK, BERSIH</b>		<b>(3.996.276.622)</b>	<b>(6.390.774.215)</b>
<b>LABA (RUGI) SEBELUM HAK MINORITAS ATAS RUGI (LABA) BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>		<b>61.948.336.167</b>	<b>(20.104.900.945)</b>
<b>HAK MINORITAS ATAS LABA (RUGI) BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>	2b, 22	14.008.877.657	(1.348.050.069)
<b>LABA (RUGI) BERSIH</b>	2s,35	<b>47.939.458.510</b>	<b>(21.452.951.014)</b>
<b>LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR</b>	2p, 38	21	(9)

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 – TIDAK DIAUDIT**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2007 dan 30 September 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	Modal saham	Agio saham	Selisih penilaian kembali aktiva tetap	Selisih transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali	Saldo laba (defisit)		Jumlah ekuitas
						Telah ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	
<b>Saldo per 1 Januari 2006</b>	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	186.922.198.148	(350.155.169.351)	600.000.000	(470.183.150.540)	1.042.306.025.853
Rugi bersih periode 1 Januari - 30 September 2006	-	-	-	-	-	-	(21.452.951.014)	(21.452.951.014)
<b>Saldo per 30 September 2006</b>	<b>1.159.368.000.000</b>	<b>14.316.365.733</b>	<b>501.437.781.863</b>	<b>186.922.198.148</b>	<b>(350.155.169.351)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>(491.636.101.554)</b>	<b>1.020.853.074.839</b>

	Modal saham	Agio saham	Selisih penilaian kembali aktiva tetap	Selisih transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali	Saldo laba (defisit)		Jumlah ekuitas
						Telah ditentukan penggunaannya	Belum ditentukan penggunaannya	
<b>Saldo per 1 Januari 2007</b>	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	186.922.198.148	(350.155.169.351)	600.000.00	(505.831.000.997)	1.006.658.175.396
Laba bersih periode 1 Januari - 30 September 2007	-	-	-	-	-	-	47.939.458.510	47.939.458.510
<b>Saldo per 30 September 2007</b>	<b>1.159.368.000.000</b>	<b>14.316.365.733</b>	<b>501.437.781.863</b>	<b>186.922.198.148</b>	<b>(350.155.169.351)</b>	<b>600.000.000</b>	<b>(457.891.542.487)</b>	<b>1.054.597.633.906</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 – TIDAK DIAUDIT**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2007 dan 30 September 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	718.240.983.749	560.912.201.602
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok dan pihak ketiga	(311.108.130.538)	(249.965.507.653)
Direksi dan karyawan	(126.267.557.616)	(93.981.389.336)
<b>Kas yang dihasilkan dari operasi</b>	<b>280.865.295.595</b>	<b>216.965.304.613</b>
Pendapatan bunga	7.280.248.305	9.617.379.474
Pembayaran bunga	(53.379.089.910)	(47.132.321.940)
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(45.511.709.613)	(28.886.316.250)
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak lain-lain	(39.569.678.056)	(39.761.146.834)
<b>Kas bersih diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>149.685.066.321</b>	<b>110.802.899.063</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penambahan Aktiva Tetap	(14.803.030.926)	(10.515.830.167)
Penjualan Aktiva Tetap	117.666.250.000	16.510.000.000
Pembayaran Biaya Pengembangan	(168.172.737.216)	(171.185.346.533)
Penurunan/(kenaikan) aktiva lain-lain	(15.427.100.161)	(32.598.588.745)
Penerimaan/(pembayaran) dividen	(924.735.000)	(15.862.413.400)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi</b>	<b>(81.661.353.303)</b>	<b>(213.652.178.845)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penurunan/(kenaikan) piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	5.798.475.000	1.150.554.390
Penerimaan/(pembayaran) hutang kepada kreditur dalam dan luar negeri	(9.096.895.644)	78.322.654.187
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>	<b>(3.298.420.644)</b>	<b>79.473.208.577</b>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>64.725.292.374</b>	<b>(23.376.071.205)</b>
<b>PENGARUH PERUBAHAN KURS KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(477.909.861)</b>	<b>(5.710.568.818)</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>262.733.998.257</b>	<b>280.546.008.880</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>326.981.380.770</b>	<b>251.459.368.857</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 ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(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. 283 tanggal 28 Juni 2007 dari Notaris Sutjipto, S.H., mengenai perubahan dewan direksi dan komisaris. Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan ini telah dilaporkan kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan memperoleh Surat Penerimaan No. W7-HT.01.10-10494 tanggal 17 Juli 2007.

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 2007 sebanyak 430 karyawan ( 30 September 2006 : 613 karyawan).

Perusahaan dan Anak Perusahaan memiliki dan mengelola proyek dan hotel yang berlokasi di Jakarta, yaitu Apartemen Kuningan (dijual pada tahun 2007), tanah kosong di kawasan Mega Kuningan, Setiabudi One, Setiabudi Building 2, Setiabudi Atrium, Setiabudi Residences, Hotel dan Pusat Perbelanjaan Formule I Menteng (dahulu Plaza Menteng), Hotel Raddin Ancol (ditutup pada tanggal 22 Mei 2007), Hotel Mercure Convention Centre, perumahan Taman Permata Buana, Puri Botanical Residence (dalam tahap pembangunan, dahulu perumahan Mega Kebon Jeruk), Menara Cakrawala dan rumah bandar Tamanpuri Setiabudi, di Bali yaitu pusat perbelanjaan Bali Collection, Hotel Mercure Resort Sanur, 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 ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(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 kepemilikan efektif	Tahun operasi komersial	Jumlah aktiva sebelum eliminasi (dalam jutaan Rupiah)	
					2007	2006
PT Antilope Madju dan anak perusahaan (PT Copylas Indonesia)	Jakarta dan Yogyakarta	Real estate dan perhotelan	60,00%	1980	906.029	850.820
PT Wynncor Bali PT Metropolitan Realty International dan Anak Perusahaan (PT Hotel Pekalongan Realty )	Bali	Perhotelan	60,00%	1973	584.186	422.389
PT Bali Nusadewata Village	Jakarta	Perhotelan	75,00%	1971	114.437	118.870
PT Skyline Building	Bali	Penyewaan pusat perbelanjaan	75,00%	1992	112.974	116.684
PT Permata Hijau	Jakarta	Penyewaan ruang perkantoran	65,00%	1976	34.864	35.754
PT Hotel Cikini Realty	Jakarta	Real estat	79,80%	1970	29.367	30.260
	Jakarta	Perhotelan	99,02%	2005	14.129	-

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham PT Hotel Cikini Realty (HCR) pada tanggal 28 Mei 2007 yang diaktakan dalam akta No. 46 dari notaris Mala Mukti, S.H., LL.M. HCR meningkatkan modal dasar dari Rp500.000.000 menjadi Rp50.000.000.000 dan menyetujui peningkatan modal yang ditempatkan dan disetor dari Rp125.000.000 menjadi Rp12.625.000.000. Peningkatan modal disetor tersebut diambil penuh oleh Perusahaan, dimana persentase kepemilikan Perusahaan meningkat menjadi 99,02% sehingga Perusahaan mengkonsolidasi HCR mulai tahun 2007. Pada tanggal 14 September 2007, perubahan anggaran dasar HCR telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. W7-10219 HT.01.04-TH. 2007.

PT Hotel Cikini Realty (HCR) dan PT Hotel Pekalongan Realty (HPR) akan menjalankan kegiatan usaha yang berhubungan dengan kegiatan perhotelan dan sampai dengan tanggal 30 September 2007, HPR belum memulai kegiatannya sedangkan HCR telah timbul biaya awal.

Penggabungan usaha

Berdasarkan Akta No. 54 dan 56, keduanya tanggal 13 Mei 2003 dari Aulia Taufani, S.H., notaris pengganti dari Sutjipto, S.H., Tuan Jan Darmadi menghibahkan 4.339 sahamnya di PT Graha Menteng Indah (GMI) dan 1 saham di PT Industri Perhotelan Surya Beach (IPSB), Anak Perusahaan, kepada Perusahaan. Dengan hibah saham tersebut, Perusahaan memiliki 100% kepemilikan dalam GMI dan IPSB. Pada bulan Juni 2003, GMI dan IPSB bergabung (merger) ke dalam Perusahaan dengan menggunakan nilai buku kedua perusahaan dan metode penyatuan kepemilikan (pooling of interest). Dengan demikian, GMI dan IPSB bubar demi hukum tanpa likuidasi sedangkan Perusahaan tetap berdiri sebagai badan hukum yang mengambil alih semua aktivitas, kegiatan usaha, operasi usaha, aktiva, kewajiban, tagihan dan karyawan-karyawan GMI dan IPSB (Catatan 12). Penggabungan usaha berlaku efektif sejak tanggal 30 Juni 2003 dan dilaporkan pada atau disetujui oleh pemegang saham Perusahaan, BAPEPAM, Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Direktur Jenderal Pajak dan kreditur bank yang relevan.

Kuasi reorganisasi PT Antilope Madju

Sesuai dengan Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham atas Perubahan Anggaran Dasar

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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.

**d. Dewan Komisaris dan Dewan Direksi**

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 28 Juni 2007, yang dinyatakan kembali dalam Akta No. 283 tanggal 28 Juni 2007 dari notaris Sutjipto, S.H., susunan pengurus Perusahaan efektif dari tanggal 28 Juni 2007 sampai dengan tanggal 30 Juni 2009 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris	: Jan Darmadi
Wakil Presiden Komisaris	: Amir Abdul Rachman
Komisaris Independen	: Hussein Kartasasmita Fransiscus Xaverius Gunawan Tenggaraharja
Komisaris	: Janie Darmadi
Presiden Direktur	: Jefri Darmadi
Wakil Presiden Direktur	: Purwo Hari Prawiro
Direktur	: Lim Merry Sanusi Tanawi Masaaki Tajima Lie Erfurt Chandra Putra Asali

**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 (PSAK), 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.

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

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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*).

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 sependengali diakui sebagai goodwill sedangkan selisih lebih antara bagian kepemilikan Perusahaan atas nilai wajar dengan nilai buku dari Anak Perusahaan dialokasikan secara proporsional ke aktiva non-moneter Anak Perusahaan dan keduanya diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama 5-15 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 atau pada saat realisasi dari aktiva melalui kegiatan penjualan.

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 apabila pemegang saham minoritas memiliki kepentingan jangka panjang lainnya pada Anak Perusahaan yang bersangkutan atau 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 Djaja, 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 antara entitas sependengali, 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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

antara entitas sepengendali dicatat pada akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" dan dilaporkan sebagai bagian dari Ekuitas pada Neraca Konsolidasi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Berdasarkan PSAK No. 38 (Revisi 2004) mengenai "Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali", pengalihan aktiva, kewajiban, saham dan instrumen kepemilikan lainnya di antara entitas sepengendali tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok perusahaan maupun entitas individual dalam kelompok perusahaan tersebut. Karena transaksi restrukturisasi entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aktiva, kewajiban, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aktiva maupun kewajiban yang pemilikannya dialihkan harus dicatat sesuai nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*). Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, unsur-unsur laporan keuangan dari perusahaan yang direstrukturisasi untuk periode terjadinya restrukturisasi tersebut dan untuk periode perbandingan yang disajikan, harus disajikan sedemikian rupa seolah-olah restrukturisasi telah terjadi sejak awal periode laporan keuangan yang disajikan.

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, kecuali Grand Service Limited, 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 adalah berdasarkan kurs tengah dari kurs jual-beli uang kertas asing dan kurs transaksi Bank Indonesia pada tanggal 30 September 2007 dan 2006 masing-masing sebagai berikut:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
1 Dolar Amerika Serikat (US\$)/Rupiah	9.165	9.185
100 Yen Jepang (JP¥)/Rupiah	7.992	7.892
1 Euro/Rupiah	12.902	11.757

**d. Kas dan setara kas serta deposito yang dibatasi penggunaannya**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang tidak dibatasi penggunaannya yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**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 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 keusangan 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**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 pengembangan 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 aktiva yang bersangkutan. Kapitalisasi dihentikan pada saat pengembangan proyek ditangguhkan atau 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 Metropolitan Realty International dan PT Skyline Building, Anak Perusahaan, yang menggunakan metode saldo menurun ganda untuk aktiva selain bangunan, kendaraan dan fasilitas penyewa, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut:

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

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aktiva tetap tersebut dibukukan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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.

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.

**I. 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.

**m. Program pensiun dan manfaat karyawan**

Bali Hyatt Hotel (BHH) yang dimiliki oleh PT Wynncor Bali (WB), menyelenggarakan program pensiun manfaat pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya, dan Hotel Grand Hyatt Bali (GHB) yang juga dimiliki WB, menyelenggarakan program pensiun iuran pasti.

Untuk program pensiun iuran pasti, kontribusi yang terhutang oleh GHB 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*.

Perusahaan dan Anak Perusahaan juga memberikan kewajiban manfaat karyawan yang tidak didanai sesuai dengan Undang-undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenaga-kerjaan (UU No. 13) tanggal 25 Maret 2003. Kewajiban menurut ketentuan UU No. 13 dihitung dengan membandingkan manfaat yang akan diterima oleh karyawan pada usia pensiun dari Dana Pensiun, jika ada, dengan manfaat sesuai UU No. 13. Jika kewajiban pemberi kerja yang didanai lewat Dana Pensiun lebih kecil dibandingkan dengan UU No. 13, maka Perusahaan dan Anak Perusahaan mencatat kekurangan tersebut.

Perusahaan dan Anak Perusahaan menerapkan PSAK No. 24 (Revisi 2004) - "Imbalan Kerja". Berdasarkan PSAK No. 24 (Revisi 2004), beban imbalan kerja berdasarkan UU No. 13 ditentukan dengan metode penilaian aktuaris *projected unit credit*. Keuntungan dan kerugian aktuarial diakui sebagai penghasilan atau beban apabila akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui pada akhir periode pelaporan sebelumnya melebihi jumlah yang lebih besar di antara 10% dari nilai kini imbalan pasti dan 10% dari nilai wajar aktiva program pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian ini diakui dengan metode garis lurus sepanjang rata-rata sisa masa kerja dari karyawan. Lebih lanjut, biaya jasa lalu atas pengenalan program manfaat pasti atau perubahan kewajiban imbalan dari program yang ada harus diamortisasi sepanjang periode sampai imbalan tersebut menjadi hak atau vested.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**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 diterima 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;
- Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan tanah kavling yang dijual, seperti kewajiban untuk mematangkan tanah kavling 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 yang sedang dalam proses konstruksi 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 apartemen dapat diestimasi dengan andal.

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

**o. Pajak penghasilan**

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, pajak penghasilan untuk pendapatan sewa apartemen, ruang perkantoran dan pusat perbelanjaan bersifat final sebesar 10% dari nilai pendapatan, kecuali untuk kontrak sewa yang ditandatangani sebelum tanggal peraturan tersebut dikenakan 6%.

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.

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 (rugi) bersih per saham**

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**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*).

**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.

**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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**3. KAS DAN SETARA KAS**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Kas	1.041.557.060	1.080.354.976
Bank - Rupiah		
PT Bank Internasional Indonesia Tbk.	4.045.908.978	2.469.845.730
PT Bank NISP Tbk.	3.739.766.888	9.829.622.189
PT Bank Niaga Tbk.	3.210.959.711	303.197.205
PT Bank Permata Tbk.	3.154.267.612	3.151.680.643
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	2.806.125.633	2.975.141.745
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	2.550.654.471	2.516.590.137
PT Bank Central Asia Tbk.	2.373.918.955	2.241.932.880
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 23)	1.501.514.549	137.821.323
Citibank N.A., Jakarta	1.094.816.640	1.312.073.427
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd.	278.765.074	-
PT Bank Lippo Tbk.	143.265.325	157.474.444
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta	102.723.691	57.765.213
PT Bank Mizuho Indonesia	-	3.755.335
	<u>25.002.687.527</u>	<u>25.156.900.271</u>
Bank - Dolar Amerika Serikat		
PT Bank NISP Tbk US\$ 1.933.187 tahun 2007 dan US\$ 831.289 tahun 2006	17.717.655.280	7.635.385.394
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$ 783.769 tahun 2007 dan US\$ 298.042 tahun 2006	7.161.301.298	2.752.421.283
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta - US\$ 394.405 tahun 2007 dan US\$ 310.724 tahun 2006	3.614.725.308	2.853.999.296
PT Bank Overseas Chinese Banking Corporation ( OCBC ) Indonesia US\$ 350.894 tahun 2007 dan US\$ 200.237 tahun 2006	3.215.945.435	1.839.175.927
Citibank N.A., Jakarta - US\$ 332.102 tahun 2007 dan US\$ 309.894 tahun 2006	3.034.411.862	2.861.874.507
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. - US\$ 167.748 tahun 2007 dan US\$ 13.039 tahun 2006	1.532.742.416	120.304.399
PT Bank Niaga Tbk. US\$ 149.973 tahun 2007 dan US\$ 26.428 tahun 2006	1.374.498.787	242.737.060
PT Bank Permata Tbk. US\$ 66.307 tahun 2007 dan US\$ 56.321 tahun 2006	607.699.622	517.304.067
Bank of America, Jakarta - US\$ 36.816 tahun 2007 dan US\$ 10.952 tahun 2006	336.388.797	101.137.103
Standard Chartered Bank, Jakarta -US\$ 31.202 tahun 2007 dan US\$ 24.492 tahun 2006	285.969.080	224.961.132
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. - US\$ 29.570		

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

tahun 2007 dan US\$ 14.376 tahun 2006	270.932.901	132.189.552
---------------------------------------	-------------	-------------

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$ 6.549 tahun 2007 dan US\$ 2.189 tahun 2006	60.022.775	20.105.781
Bank Mizuho Indonesia-US\$ 2.499	-	22.956.254
	<u>39.212.293.561</u>	<u>19.324.551.755</u>
Bank - Euro		
PT Bank NISP Tbk – Euro 44.201 tahun 2007 dan Euro 15.941 tahun 2006	570.288.690	187.414.205
Bank - Yen Jepang		
The Bank of Tokyo – Mitsubishi, Ltd., Jakarta - JP¥ 10.996 tahun 2006	-	867.804
Jumlah bank	<u>64.785.269.778</u>	<u>44.669.734.035</u>
Deposito berjangka – Rupiah		
PT Bank Niaga Tbk.	41.900.000.000	27.650.000.000
PT.Bank NISP Tbk.	36.353.939.825	23.185.258.415
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	29.750.000.000	37.100.000.000
Citibank N.A., Jakarta	11.165.345.000	12.322.500.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	6.206.000.000	4.562.000.000
PT Bank Permata Tbk.	9.359.367.636	19.336.295.953
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (Catatan 23)	1.000.000.000	1.600.000.000
PT Bank Jasa Jakarta	402.495.918	-
PT Bank Victoria Internasional Tbk	317.221.123	739.926.306
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	100.000.000	-
PT Bank Central Asia Tbk.	-	5.000.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd, Yogyakarta	-	299.618.293
PT Bank Lippo Tbk	-	52.000.000
	<u>136.554.369.502</u>	<u>131.847.598.967</u>
Deposito berjangka - Dolar Amerika Serikat		
PT Bank NISP Tbk- US\$ 9.212.000 tahun 2007 dan US\$ 2.534.000 tahun 2006	84.427.980.000	23.274.790.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$ 1.225.000 tahun 2007 dan US\$ 1.295.000 tahun 2006	11.192.825.000	11.959.325.000
Citibank N.A., Jakarta - US\$ 1.100.000 tahun 2007 dan US\$ 1.150.000 tahun 2006	10.050.700.000	10.620.250.000

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
PT Bank Overseas Chinese Banking Corporation ( OCBC ) Indonesia – US\$ 1.179.214 tahun 2007 Dan US\$ 1.135.313 tahun 2006	10.807.495.852	10.427.848.068
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$ 232.536 tahun 2007 dan US\$ 1.068.454 tahun 2006	2.131.188.866	9.813.751.643
PT Bank Permata Tbk. - US\$ 653.573 tahun 2007 dan US\$ 243.573 tahun 2006	5.989.994.712	2.237.216.168
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta - US\$ 250.000	-	2.296.250.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.- US\$ 350.000	-	3.232.250.000
	<u>124.600.184.430</u>	<u>73.861.680.879</u>
Jumlah deposito berjangka	261.154.553.932	205.709.279.846
<b>Jumlah</b>	<b><u>326.981.380.770</u></b>	<b><u>251.459.368.857</u></b>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	5,75% - 9,75%	7,00% - 13,00%
Dolar Amerika Serikat	4,00% - 4,15%	1,13% - 4,15%

Saldo bank sebesar US\$ 411.532 dan Rp 916.756.380 pada tanggal 30 September 2007 merupakan rekening koran Perusahaan dan Anak Perusahaan yang ditempatkan pada PT Bank NISP Tbk, PT Bank Internasional Indonesia Tbk, The Bank of Tokyo - Mitsubishi, Ltd. (Jakarta), PT Bank Niaga Tbk dan PT Bank Overseas Chinese Banking Corporation ( OCBC ) Jakarta, Standard Chartered Bank (Jakarta) sebagai rekening penampungan ( escrow accounts ). Saldo bank sebesar US\$260.922, Rp389.829.666 dan JPY 10.996 pada tanggal 30 September 2006 merupakan rekening koran Perusahaan dan Anak Perusahaan yang ditempatkan pada PT Bank NISP Tbk ( Jakarta), PT Bank Internasional Indonesia Tbk., The Bank of Tokyo – Mitsubishi, Ltd. (Jakarta) dan PT Bank Niaga, Tbk. dan PT Bank Niaga,Tbk dan PT Bank Overseas Chinese Banking Corporation ( OCBC ) 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 ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**4. PIUTANG USAHA**

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Hotel	51.884.781.180	40.356.811.394
Penjualan tanah dan/atau bangunan	16.916.887.259	11.522.622.280
Sewa	7.725.165.836	17.208.216.454
Jasa layanan dan pemeliharaan	2.970.710.673	6.379.682.908
Lain-lain	8.879.745.175	6.851.589.898
Jumlah	88.377.290.123	82.318.922.934
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.127.952.909)	(3.924.521.707)
<b>Bersih</b>	<b><u>87.249.337.214</u></b>	<b><u>78.394.401.227</u></b>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Belum jatuh tempo dan kurang dari 30 hari jatuh tempo	67.429.876.955	50.483.575.754
31 sampai dengan 60 hari jatuh tempo	14.972.367.453	11.941.014.338
61 sampai dengan 90 hari jatuh tempo	3.955.465.458	6.494.692.566
Di atas 90 hari jatuh tempo	2.019.580.257	13.399.640.276
Jumlah	88.377.290.123	82.318.922.934
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.127.952.909)	(3.924.521.707)
<b>Bersih</b>	<b><u>87.249.337.214</u></b>	<b><u>78.394.401.227</u></b>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Rupiah	56.921.355.912	56.361.357.986
Dolar Amerika Serikat – US\$ 3.440.541 tahun 2007 dan US\$ 2.817.239 tahun 2006	31.455.934.211	25.957.564.948
Jumlah	88.377.290.123	82.318.922.934
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.127.952.909)	(3.924.521.707)
<b>Bersih</b>	<b><u>87.249.337.214</u></b>	<b><u>78.394.401.227</u></b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**4. PIUTANG USAHA (lanjutan)**

d. Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Saldo awal	1.022.720.155	3.737.037.145
Penambahan	169.883.269	226.518.858
Penghapusan/pemulihan piutang	(64.650.515)	(39.034.296)
<b>Saldo akhir</b>	<b>1.127.952.909</b>	<b>3.924.521.707</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 dan hotel digunakan sebagai jaminan atas hutang kepada kreditur dalam dan luar negeri (Catatan 17).

**5. PERSEDIAAN**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Barang dagangan dan perlengkapan apartemen dan hotel	7.761.545.353	7.651.976.510
Lain-lain	138.973.190	143.962.817
<b>Jumlah</b>	<b>7.900.518.543</b>	<b>7.795.939.327</b>

Pada tanggal 30 September 2007, persediaan diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu yang digabung dengan aktiva tetap (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>2007</b>	<b>2006</b>
Pajak penghasilan:		
Pasal 23 & 4 (2)	3.615.829.047	1.980.207.685
Pasal 25	1.111.362.438	1.274.933.522
Pajak Pertambahan Nilai	7.931.292.492	5.691.161.830
<b>Jumlah</b>	<b>12.658.483.977</b>	<b>8.946.303.037</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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

Pada tanggal 30 September 2007, piutang kepada PT Jan Darmadi Investindo (JDI), pemegang saham, merupakan piutang milik PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan yang merupakan uang muka dividen masing-masing sebesar Rp 8.554.413.400 atau sebesar 0,32% dari jumlah aktiva konsolidasi. Pada tanggal 30 September 2006, piutang kepada JDI sebesar Rp16.077.546.158 atau sebesar 0,62% dari jumlah aktiva konsolidasi, merupakan uang muka dividen sebesar Rp12.554.413.400 dan pinjaman untuk pembayaran hutang PT BNV sebesar Rp3.523.132.758.

	2007	2006
Hutang:		
PT. Jan Darmadi Investindo	14.080.319.758	5.129.724.763
PT. Djagad Kilat	2.976.867.242	12.000.000.000
PT Puri Setiabudi Real Estate	-	498.215.090
Lain-lain	-	49.975.586
<b>Jumlah</b>	<b>17.057.187.000</b>	<b>17.677.915.439</b>

Pada tanggal 30 September 2007, hutang kepada JDI merupakan pinjaman tanpa bunga, tanpa jaminan, dan tanpa tanggal jatuh tempo pembayaran yang diperoleh PT Bali Nusadewata Village (BNV) sebesar Rp12.751.257.758 dan hutang guarantee fee sebesar Rp 1.329.062.000. Pada tanggal 30 September 2006, hutang kepada JDI merupakan hutang guarantee fee sebesar Rp 1.606.592.005 dan pinjaman untuk pembayaran hutang Itochu Corporation sebesar Rp3.523.132.758.

Pada tanggal 30 September 2007, pinjaman dari PT Djagad Kilat (DK), pihak hubungan istimewa, yang diperoleh BNV sebesar Rp2.976.867.242 terdiri dari pinjaman Rp 2.000.000.000 yang telah terhutang sejak tahun 2005. Pinjaman sebesar Rp 976.867.242 dikenakan tingkat suku bunga tahunan sebesar 12% yang akan jatuh tempo pada tanggal 28 Maret 2008. Sedangkan pinjaman sebesar Rp 2.000.000.000 dikenakan tingkat suku bunga tahunan sebesar 11% dan akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2007. Pada tanggal 30 September 2007, saldo hutang BNV adalah sebesar Rp12.000.000.000 yang dikenakan suku bunga 11% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2006, Hutang kepada PT Puri Setiabudi Real Estate merupakan hutang AM atas pinjaman dana yang digunakan untuk membayar pesangon karyawan pada tahun 1999. Pada tahun 2006, AM telah melunasi seluruh hutang ini.

**8. INVESTASI PADA PERUSAHAAN ASOSIASI**

Metode ekuitas	2007				
	Persentase pemilikan	Saldo awal 1 Jan 2007	Bagian laba (rugi) bersih (lihat Catatan 29)	Penambahan Investasi (Konsolidasi)	Saldo akhir 30 September 2007
Penyertaan tidak langsung: PT Permata Asrigriyalestari	39,90%	3.658.487.132	(407.000.201)	-	3.251.486.931
Metode ekuitas	2006				
	Persentase pemilikan	Saldo awal 1 Jan 2006	Bagian laba (rugi) bersih (lihat Catatan 29)	Penambahan Investasi (Konsolidasi)	Saldo akhir 31 September 2006
Penyertaan tidak langsung: PT Permata Asrigriyalestari	39,90%	3.074.195.548	1.341.181.033	-	4.415.376.581

PT Permata Asrigriyalestari berkedudukan di Jakarta dengan jenis usaha real estat.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**9. AKTIVA REAL ESTAT**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Tanah dan bangunan tersedia untuk dijual, Setiabudi Residences	32.279.988.032	-
Tanah tersedia untuk dijual:		
Puri Botanical Residences (Mega Kebon Jeruk), Jakarta	6.524.474.777	137.395.795.617
Taman Permata Buana, Jakarta	6.323.456.673	6.731.688.329
	<u>12.847.931.450</u>	<u>144.127.483.946</u>
Tanah belum dan sedang dikembangkan:		
Puri Botanical Residences (Mega Kebon Jeruk), Jakarta	508.491.615.886	342.182.197.584
Cikunir, Jatiwaringin dan Jatibening, Jakarta –Bekasi	206.870.711	206.870.711
	<u>508.698.486.597</u>	<u>342.389.068.295</u>
Tanah dan Bangunan yang sedang dikonstruksi:		
Perusahaan, Setiabudi Residences Jakarta	-	42.955.350.041
Bangunan tersedia untuk dijual		
Puri Botanical Residences	-	6.518.517.343
	<u>-</u>	<u>49.473.867.384</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>553.826.406.079</u></u>	<u><u>535.990.419.625</u></u>

Perusahaan telah membangun apartemen baru di tanah Kuningan Jakarta dengan nama Setiabudi Residences sejak akhir tahun 2004 untuk dijual dengan hak strata. Pada tanggal 30 September 2007, konstruksi telah selesai 100 %.

PT Antilope Madju, melalui Anak Perusahaannya PT Cplylas Indonesia (CI), sedang mengembangkan tanahnya di Mega Kebon Jeruk tahap pertama dengan memakai nama Puri Botanical Residence, sebuah kompleks hunian.

Pada tanggal 30 September 2007 dan 2006, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aktiva real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aktiva.

Pada tanggal 30 September 2006, sebagian aktiva real estat CI dengan HGB sebesar Rp27.500.000.000 digunakan sebagai jaminan untuk hutang yang diperoleh CI dari PT Bank Niaga Tbk (Catatan 17).

Seperti dijelaskan dalam Catatan 34, terdapat aktiva real estat tertentu milik Anak Perusahaan yang masih berada dalam sengketa dengan pihak ketiga.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**10. AKTIVA TETAP**  
**Mutasi tahun 2007 :**

	Saldo 1 Januari 2007	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 30 September 2007
<b>Nilai tercatat:</b>					
Tanah	746.291.646.858	-	23.740.000.000	-	722.551.646.858
Bangunan	1.192.270.775.756	6.028.184.540	18.752.240.423	103.451.575.050	1.282.998.294.923
Instalasi	159.129.914.517	915.740.958	11.744.522.670	-	148.301.132.805
Partisi	2.331.902.195	-	1.886.360	-	2.330.015.835
Mesin	164.971.899.287	462.698.890	86.096.807	43.655.914.511	209.004.415.881
Kendaraan	5.625.940.552	66.050.000	492.542.460	-	5.199.448.092
Peralatan kantor	12.144.447.137	640.152.641	2.105.770.506	9.395.000	10.688.224.272
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	183.962.147.782	7.921.163.595	4.215.478.646	2.448.314.736	190.116.147.467
Peralatan operasional	7.837.767.825	284.050.301	-	263.332.273	8.385.150.399
Aktiva dalam penyelesaian	118.640.943.108	93.884.647.500	-	(149.828.531.570)	62.697.059.038
	2.593.207.385.017	110.202.688.425	61.138.537.872	-	2.642.271.535.570
Sewa guna usaha	6.269.027.776	-	-	-	6.269.027.776
	2.599.476.412.793	110.202.688.425	61.138.537.872	-	2.648.540.563.346
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan	626.532.123.257	43.909.035.457	12.366.719.484	-	658.074.439.230
Instalasi	89.294.053.685	10.539.576.405	11.683.122.533	-	88.150.507.557
Partisi	1.592.131.346	311.766.776	1.886.360	-	1.902.011.762
Mesin	128.108.195.299	10.728.915.991	85.542.141	-	138.751.569.149
Kendaraan	4.508.639.408	459.764.403	487.752.461	-	4.480.651.350
Peralatan kantor	8.296.166.070	1.314.843.180	1.400.347.948	-	8.210.661.302
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	160.579.587.947	7.883.350.468	4.132.391.329	-	164.330.547.086
Peralatan operasional	4.735.026.394	183.532.500	-	-	4.918.558.894
	1.023.645.923.406	75.330.785.180	30.157.762.256	-	1.068.818.946.330
Sewa guna usaha	2.946.354.965	940.354.136	-	-	3.886.709.101
	1.026.592.278.371	76.271.139.316	30.157.762.256	-	1.072.705.655.431
<b>Nilai Buku</b>	<b>1.572.884.134.422</b>				<b>1.575.834.907.915</b>

**Mutasi tahun 2006 :**

	Saldo 1 Januari 2006	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 30 September 2006
<b>Nilai tercatat:</b>					
Tanah	754.391.646.858	-	8.100.000.000	-	746.291.646.858
Bangunan	1.099.596.994.424	6.059.046.754	205.000.000	28.381.561.584	1.133.832.602.762
Instalasi	137.415.220.625	2.785.402.204	-	9.324.483.487	149.525.106.316
Partisi	1.788.119.588	561.684.899	-	-	2.349.804.487
Mesin	138.538.461.531	5.122.617.532	-	14.352.183.795	158.013.262.858
Kendaraan	5.076.260.882	215.700.200	39.250.000	-	5.252.711.082
Peralatan kantor	9.957.982.497	1.261.964.042	-	424.332.297	11.644.278.836
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	165.604.776.828	5.858.270.572	13.635.000	(294.197.063)	171.155.215.337
Peralatan operasional	6.385.676.315	-	-	1.210.513.119	7.596.189.434
Aktiva dalam penyelesaian	137.620.907.310	68.257.608.065	-	(53.948.083.662)	151.930.431.713
	2.456.376.046.858	90.122.294.268	8.357.885.000	(549.206.443)	2.537.591.249.683
Mesin sewa guna usaha	6.269.027.776	-	-	-	6.269.027.776
	2.462.645.074.634	90.122.294.268	8.357.885.000	(549.206.443)	2.543.860.277.459

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**10. AKTIVA TETAP (lanjutan)**

**Mutasi tahun 2006 (lanjutan) :**

	Saldo 1 Januari 2006	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 30 September 2006
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan	571.686.496.968	40.728.048.260	122.572.961	-	612.291.972.267
Instalasi	74.522.636.414	11.467.112.593	-	-	85.989.749.007
Partisi	1.209.357.337	271.115.526	-	-	1.480.472.863
Mesin	122.115.361.187	4.990.023.308	-	-	127.105.384.495
Kendaraan	3.974.882.829	392.282.141	39.250.000	-	4.327.914.970
Peralatan kantor	6.708.958.422	1.143.020.350	-	-	7.851.978.772
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	143.484.136.880	12.980.570.655	13.635.000	-	156.451.072.535
Peralatan operasional	4.439.125.015	364.066.369	-	-	4.803.191.384
	928.140.955.052	72.336.239.202	175.457.961	-	1.000.301.736.293
Mesin sewa guna usaha	1.692.549.415	940.354.155	-	-	2.632.903.570
	929.833.504.467	73.276.593.357	175.457.961	-	1.002.934.639.863
<b>Nilai Buku</b>	<b>1.532.811.570.167</b>				<b>1.540.925.637.596</b>

Pada tanggal 22 Agustus 2007, Perusahaan menjual Apartemen Kuningan dengan laba penjualan sebesar Rp86.577.468.059 dibebankan ke operasi tahun berjalan dan dicatat sebagai "Laba Penjualan Aktiva Tetap" dimana disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan (Beban) Lain-lain" pada Laporan Rugi Konsolidasi (Catatan 29)

Pada tanggal 8 Juni 2006, Perusahaan menjual tanah seluas 2.540 meter persegi berikut bangunan atas nama Perusahaan yang berlokasi di Jalan Karbela, Setiabudi. Laba atas penjualan aktiva tetap tersebut sebesar Rp 6.714.748.494 dibebankan ke operasi tahun berjalan dan dicatat sebagai "Laba Penjualan Aktiva Tetap" dimana disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan (Beban) Lain-lain" pada Laporan Rugi Konsolidasi (Catatan 29)

Pada bulan Januari 2005, PT Wynncor Bali (WB), Anak Perusahaan, memulai renovasi secara ekstensif dan program pembaharuan atas Grand Hyatt Bali, yang dibagi dalam dua tahap. Tahap pertama dimulai bulan Januari 2005, dimana dua blok terbesar, Barat dan Selatan, ditutup. Kedua blok tersebut telah selesai pada tahun 2006. Renovasi tahap kedua atas blok Timur dimulai pada bulan September 2006 yang telah selesai pada akhir bulan September 2007. Rencana renovasi atas blok Utara ditunda. Pembangunan spa sudah dimulai pada bulan April 2006 dan telah selesai pada bulan April 2007, sedangkan pembangunan ballroom dimulai pada pertengahan bulan Mei 2006 dan telah selesai pada bulan September 2007. Saldo aktiva dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2007 untuk renovasi ini adalah sebesar Rp 42.757.642.159.

Pada tahun 2003 dan 2004, Perusahaan dan sejumlah Anak Perusahaan, masing-masing PT BNV, PT Antilope Madju (AM) dan PT Metropolitan Realty Internasional (MRI), telah melakukan penilaian kembali atas sejumlah aktiva tetap berdasarkan revaluasi yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan penilai independen tertentu dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar untuk tanah dan pendekatan biaya untuk bangunan dan fasilitas lainnya.

Semua revaluasi yang dilakukan telah disetujui oleh Direktur Jenderal Pajak melalui surat keputusannya ke masing-masing perusahaan di atas. Ringkasan perhitungan selisih penilaian kembali aktiva tetap tersebut adalah sebagai berikut:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**10. AKTIVA TETAP (lanjutan)**

<u>Aktiva Tetap</u>	<u>Nilai Pasar</u>	<u>Nilai Buku Sebelum Revaluasi</u>	<u>Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap</u>
<u>Perusahaan</u>			
Tanah	578.871.500.000	238.854.043.262	340.017.456.738
<u>BNV</u>			
Bangunan	75.170.000.000	42.391.116.317	32.778.883.683
<u>AM</u>			
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
<u>MRI</u>			
Instalasi dan peralatan	74.761.516.500	2.110.992.359	72.650.524.141

Seluruh pajak penghasilan final atas selisih lebih penilaian kembali aktiva tetap tersebut untuk BNV dan MRI dan pemulihan aktiva pajak tangguhan terkait untuk MRI dibukukan ke akun "Selisih Penilaian Kembali Aktiva Tetap", sedangkan untuk Perusahaan dan AM tidak terdapat pajak terhutang atas penilaian kembali aktiva tetap di atas setelah diperhitungkan dengan akumulasi rugi fiskal masing-masing perusahaan.

Selisih lebih hasil penilaian kembali Perusahaan 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.

Perusahaan mencatat bagian atas selisih penilaian kembali aktiva tetap Anak Perusahaan di atas dalam akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan" dimana disajikan sebagai bagian Ekuitas pada Neraca Konsolidasi sebesar persentase kepemilikan Perusahaan di masing-masing Anak Perusahaan dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp167.130.617.638. Pada tahun 2005, termasuk dalam akun tersebut, perubahan ekuitas Anak Perusahaan yang berasal dari konversi hutang dan obligasi konversi ke modal dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp19.791.580.510.

Pada tanggal 30 September 2007, aktiva dalam penyelesaian sebagian besar merupakan renovasi Hotel Grand Hyatt Bali, sedangkan pada tanggal 30 September 2006 sebagian besar merupakan renovasi Hotel Grand Hyatt Bali dan Hotel dan Pusat perbelanjaan Formule I Menteng.

Aktiva tetap Perusahaan berupa tanah dan bangunan serta aktiva bergerak di atasnya di Plaza Setiabudi, Plaza Menteng, Mercure Resort Sanur, aktiva tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta milik AM, gedung yang berlokasi di Nusa Dua Bali milik BNV, bangunan hotel dan seluruh aktiva bergerak yang ada di Hotel Grand Hyatt Bali milik WB, tanah dan bangunan Hotel Mercure Convention Centre dan gedung Copacabana milik MRI 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 (Catatan 5) telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar US\$ 294.055.593 dan Rp 4.324.105.000 pada tanggal 30 September 2007. 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 2008 sampai dengan tahun 2025. HGB ini dapat diperpanjang.

Pada tanggal 30 September 2007, manajemen berkeyakinan bahwa nilai aktiva yang dapat diperoleh kembali masih melebihi nilai tercatat aktiva tetap.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

Penyusutan aktiva tetap untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2007 dibebankan sebesar Rp 76.191.985.110 (2006: Rp 73.276.593.357) (Catatan 28).

**11. BEBAN TANGGUHAN**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hak atas tanah		
Perusahaan	6.126.612.730	6.255.208.545
Anak Perusahaan		
PT Wynncor Bali	9.010.205.316	9.010.205.316
PT Metropolitan Realty International	2.827.788.738	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)	9.199.323.416	9.514.638.913
Anak Perusahaan		
PT Wynncor Bali	683.535.058	1.623.344.302
Lain – lain	73.704.442	524.656.458
	<u>29.881.201.074</u>	<u>31.715.873.646</u>
Dikurangi: akumulasi amortisasi	<u>(15.415.628.596)</u>	<u>(14.737.527.120)</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>14.465.572.478</u></b>	<b><u>16.978.346.526</u></b>

***Hak atas tanah***

**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.

**Sewa tanah dan pantai**

Perusahaan memiliki sewa atas tanah dan pantai di Bali yang akan berakhir pada tanggal 20 Juli 2029.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**12. GOODWILL**

2007					
	Harga perolehan	Bagian atas aktiva (kewajiban) yang diakuisisi	Goodwill	Akumulasi amortisasi	Nilai buku
PT Bali Nusadewata Village	15.750.000.000	(3.614.046.021)	19.364.046.021	(18.395.843.720 )	968.202.301
PT Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144)	58.406.280.942	(58.406.280.942 )	-
PT Skyline Building	-	-	21.507.308.345	(11.829.019.590 )	9.678.288.755
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(5.170.605.175 )	2.215.973.646
<b>Jumlah</b>	<b>111.336.881.136</b>	<b>26.179.975.352</b>	<b>106.664.214.129</b>	<b>(93.801.749.427 )</b>	<b>12.862.464.702</b>
2006					
	Harga perolehan	Bagian atas aktiva/ Bagian atas aktiva (kewajiban) yang diakuisisi	Goodwill	Akumulasi amortisasi	Nilai buku
PT Bali Nusadewata Village	15.750.000.000	(3.614.046.021)	19.364.046.021	(14.523.034.516)	4.841.011.505
PT Copylas Indonesia	54.646.470.798	(3.759.810.144)	58.406.280.942	(58.406.280.942)	-
PT Skyline Building	-	-	21.507.308.345	(7.527.557.921)	13.979.750.424
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	40.940.410.338	33.553.831.517	7.386.578.821	(4.678.166.587)	2.708.412.234
<b>Jumlah</b>	<b>111.336.881.136</b>	<b>26.179.975.352</b>	<b>106.664.214.129</b>	<b>(85.135.039.966)</b>	<b>21.529.174.163</b>

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.

Termasuk dalam penambahan Goodwill dan Lainnya pada tahun 2005 adalah kapitalisasi rugi selisih kurs pada tahun 1997-1998 yang dialokasikan pada 40% investasi awal penyertaan saham di PT Skyline Building (SB), yang diamortisasi selama 5 tahun sesuai dengan taksiran sisa umur aktiva dari SB.

Pada tanggal 31 Desember 2006, 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 2007 dan 2006 sebesar Rp 6.500.032.096 (lihat Catatan 29).

**13. HUTANG USAHA**

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

	2007	2006
Hotel	21.002.145.195	21.141.204.422
Sewa ruangan	6.012.720.546	4.639.787.675
Real estat	6.045.228.248	5.117.877.377
<b>Jumlah</b>	<b>33.060.093.989</b>	<b>30.898.869.474</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**13. HUTANG USAHA (lanjutan)**

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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Rupiah	32.223.158.865	30.898.869.474
Dolar Amerika Serikat – US\$ 91.326 tahun 2007 dan US\$ Nihil tahun 2006	836.935.124	-
<b>Jumlah</b>	<b>33.060.093.989</b>	<b>30.898.869.474</b>

**14. HUTANG PAJAK**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Pajak penghasilan		
Pasal 21	2.520.645.067	1.592.436.026
Pasal 23 dan 4 (2)	2.268.270.999	1.662.216.928
Pasal 25/29	-	917.311.428
Pasal 26	8.181.515.980	8.459.877.894
Pajak hotel dan restoran	5.852.579.241	4.456.827.175
Pajak Pertambahan Nilai	20.621.620.536	7.641.537.730
<b>Jumlah</b>	<b>39.444.631.823</b>	<b>24.730.207.181</b>

**15. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya	44.737.807.773	29.009.571.689
Estimasi biaya konstruksi real estat	37.866.216.797	18.783.323.886
Telepon, listrik dan air	6.792.127.490	10.131.440.579
Jasa manajemen (Catatan 33)	3.683.412.684	2.344.992.407
Gaji dan tunjangan karyawan	8.310.264.146	4.431.876.340
Lain-lain	23.871.977.475	26.270.450.600
<b>Jumlah</b>	<b>125.261.806.365</b>	<b>90.971.655.501</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**16. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Jaminan:		
Sewa	30.325.242.293	29.433.801.880
Telepon	5.007.698.842	5.355.329.230
Lain-lain	45.000.000	-
Jumlah jaminan	<u>35.377.941.135</u>	<u>34.789.131.110</u>
Uang muka diterima:		
Penjualan tanah dan bangunan Puri Botanical Residence	54.631.232.086	40.003.506.024
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residences	5.499.317.204	16.147.052.546
Lain-lain	4.240.324.543	6.801.821.962
Jumlah uang muka diterima	<u>64.370.873.833</u>	<u>62.952.380.532</u>
Jumlah	99.748.814.968	97.741.511.642
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(83.768.028.723)</u>	<u>(69.508.310.285)</u>
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b><u>15.980.786.245</u></b>	<b><u>28.233.201.357</u></b>

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

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Perusahaan</u>		
PT Bank NISP Tbk, dan PT Bank OCBC Indonesia		
US\$13.062.803 pada tahun 2007		
US\$21.957.303 pada tahun 2006	119.720.591.486	201.677.830.170
<u>Anak perusahaan:</u>		
<u>PT Antilope Madju</u>		
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. – US\$ 2.535.200		
pada tahun 2007 dan US\$ 3.189.200 tahun 2006	23.235.108.000	29.292.802.000

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**17. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i><u>PT Copylas Indonesia</u></i>		
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V US\$ 23.563.165	215.956.407.225	216.427.670.525
Itochu Corporation, Jepang - JP¥ 954.427.457	76.277.842.365	75.323.414.912
PT Bank Niaga Tbk	-	10.250.000.000
Sub-jumlah	292.234.249.590	302.001.085.437
<i><u>PT Bali Nusadewata Village</u></i>		
PT Bank Niaga, Tbk – Rp 27.500.000.000 dan US\$ 2.275.000 pada tahun 2007 dan Rp 39.500.000.000 dan US\$ 2.425.000 pada tahun 2006	48.350.375.000	61.773.625.000
<i><u>PT Wynncor Bali</u></i>		
Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh Oversea-Chinese Banking Corporation Limited, Singapore- US\$ 33.900.000 pada tahun 2007 dan US\$ 18.100.000 pada tahun 2006	310.693.500.001	166.248.500.000
<i><u>PT Metropolitan Realty International</u></i>		
Pinjaman kepada PT Nomura Indonesia US\$ 15.000.000	137.475.000.000	137.775.000.000
Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia – US\$ 835.000	7.652.775.000	7.669.475.000
Sub-jumlah	145.127.775.000	145.444.475.000
Jumlah	939.361.599.077	906.438.317.607
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(154.693.582.309)	(123.214.004.912)
Hutang jangka panjang	784.668.016.768	783.224.312.695

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**17. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

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 2007 dan 2006 masing-masing sebesar Rp48.701.219.199 dan Rp48.821.304.941 (lihat Catatan 29).

**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, Hotel Mercure Resort Sanur, Formule I Hotel dan Pusat perbelanjaan (dahulu Plaza Menteng), parkir bawah tanah Setiabudi Building 2, Mega Kuningan, Mega Setiabudi, proyek hotel yang direncanakan 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 pada tanggal 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.

Berdasarkan Perubahan I atas perjanjian pinjaman tanggal 27 Januari 2006, pinjaman ini dijamin dengan hak tanggungan peringkat pertama dan kedua 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 Raddin Ancol dan escrow account (Catatan 3) untuk menjamin pembayaran pinjaman.

Sehubungan dengan penjualan Apartemen Kuningan, maka Perusahaan melakukan pelunasan sebagian pinjaman sebesar US\$6.000.000 pada tanggal 29 Agustus 2007. Dengan pelunasan tersebut, jaminan hak tanggungan dan fidusia terhadap Apartemen Kuningan sudah dilepaskan kreditur.

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, Mega Kuningan, plot tanah di Jalan Perbanas 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%.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**17. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

**Anak Perusahaan**

**PT Antilope Madju**

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

Pinjaman yang diperoleh 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.

Pinjaman tersebut dibayar dalam jangka waktu 8 (delapan) tahun termasuk *grace period* selama 1 (satu) tahun, untuk periode dari tanggal 27 Desember 2002 sampai dengan tanggal 27 Oktober 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 terutang setiap bulan. Atas setiap keterlambatan pembayaran, AM akan dikenakan denda sebesar 24% per tahun. Sejak tanggal 27 Juli 2005, BII menyesuaikan suku bunga menjadi 4,45% di atas suku bunga 3-bulanan SIBOR.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah dan bangunan Hotel Hyatt Regency Yogyakarta (Catatan 10), jaminan perusahaan dari JDI, piutang lain-lain, 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. *Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V (NAFM)***

Pinjaman dari NAFM merupakan konversi yang dilakukan pada bulan September 2005 dari hutang obligasi kepada NAFM. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 1,6% di atas SIBOR dan akan jatuh tempo sekaligus pada tanggal 15 September 2008.

**b. *Itochu Corporation, Jepang***

CI memiliki fasilitas kredit dari Itochu Corporation (Itochu), Jepang dengan jumlah maksimum sebesar JP¥1.013.550.000, yang dikonversi dari fasilitas Dolar Amerika Serikat sebelumnya pada tahun 1997. Selanjutnya, pada tahun 2004, CI mendapat tambahan pinjaman sebesar JP¥21.685.390 dan sebesar US\$1.050.000 atau ekuivalen JP¥112.854.000 pada tahun 2005.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**17. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

Pada tanggal 15 September 2005, jumlah pinjaman sebesar JP¥167.451.382 atau ekuivalen sebesar Rp14.724.000.000 dikonversi menjadi 36 (tiga puluh enam) lembar saham CI. Perusahaan mencatat bagian atas perubahan dalam ekuitas CI melalui AM di atas dalam akun "Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Anak Perusahaan" yang disajikan pada Ekuitas pada Neraca Konsolidasi tahun 2005 sebesar persentase kepemilikan Perusahaan di AM.

Sisa saldo pinjaman sebesar JP¥954.427.454 jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2008. Pinjaman tersebut tanpa jaminan dan tidak memiliki *covenant* yang membatasi. Pinjaman tersebut dikenakan tingkat bunga tahunan berdasarkan *Japanese Long-Term Prime Rate*.

**c. PT Bank Niaga Tbk.**

Pada tanggal 7 September 2005, CI memperoleh pinjaman investasi dari PT Bank Niaga Tbk dengan jumlah fasilitas maksimum sebesar Rp25 miliar. Pinjaman ini dijamin dengan piutang CI secara fidusia dan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) milik CI dengan nilai keseluruhan Rp27,5 miliar yang berlokasi di Joglo, Kembangan, Jakarta Barat. Perjanjian pinjaman mencakup sejumlah pembatasan yang hampir sama dengan dengan pembatasan untuk pinjaman yang diperoleh AM dari BII. Pada tanggal 7 September 2007, CI telah melunasi seluruh pinjaman tersebut.

**PT Bali Nusadewata Village**

**PT Bank Niaga Tbk.**

Pada tanggal 12 Juli 2005, BNV menandatangani dua fasilitas pinjaman, masing-masing sebesar Rp41.000.000.000 dan US\$2.500.000, dengan PT Bank Niaga Tbk. Fasilitas ini dibayar melalui cicilan kuartalan sampai dengan bulan Juli 2010.

Pada tanggal 1 Maret 2007, PT Bank Niaga Tbk. (Bank Niaga) setuju untuk melakukan penjadwalan ulang atas 2 (dua) fasilitas pinjaman yang dimiliki PT Bali Nusadewata Village (BNV), Anak Perusahaan (Catatan 18). BNV disyaratkan terlebih dahulu untuk melakukan pembayaran sebesar Rp9.000.000.000 dan saldo pinjaman yang dijadwalkan ulang adalah masing-masing sebesar Rp27.500.000.000 dan USD2.275.000. Setelah penjadwalan, fasilitas ini akan dibayarkan melalui cicilan kuartalan selama 5 (lima) tahun, termasuk 1 (satu) tahun *grace period*.

Fasilitas Rupiah digunakan untuk pembiayaan pinjaman jangka pendek dari PT Bank NISP Tbk yang diperoleh pada tahun 2005 dan pinjaman tertentu dari Itochu Corporation, Jepang, sedangkan fasilitas dolar Amerika Serikat digunakan secara khusus untuk pembiayaan renovasi dari proyek pusat perbelanjaan BNV yaitu Bali Collection.

Perjanjian pinjaman mencakup pembatasan berupa negative *covenant*, antara lain, untuk mendapat atau memberi pinjaman kecuali untuk kegiatan usaha sehari-hari, menjaminkan aktivasnya, melakukan merger atau akuisisi, menjual, mengalihkan atau menyewakan aktivasnya kecuali untuk kegiatan usaha sehari-hari, membayar dividen, dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada bank mengubah komposisi dewan direksi, komisaris dan pemegang saham.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**17. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

Fasilitas di atas dijamin dengan hak tanggungan peringkat pertama atas tanah dan bangunan BNV, jaminan fidusia atas rekening penampungan dan operasional dari BNV, piutang, penerimaan dari klaim asuransi dan jaminan perusahaan dari PT Jan Darmadi Investindo, Pemegang Saham.

**PT Wynncor Bali**

***Pinjaman Sindikasi dengan Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (OCBC), Singapore, dan PT Bank NISP Tbk. (NISP) sebagai Arranger***

Pada tanggal 22 September 2005, WB mengadakan perjanjian pinjaman sindikasi dalam dan luar negeri berupa fasilitas berjangka sejumlah US\$35.000.000 (Fasilitas) dengan Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (OCBC), Singapura, dan PT Bank NISP Tbk (NISP), keduanya bertindak sebagai arranger dari fasilitas tersebut, dan secara individu OCBC juga bertindak sebagai agen fasilitas dan NISP sebagai agen jaminan. Fasilitas ini dibagi atas Facility Commitments A (luar negeri) sebesar US\$16.000.000 dan B (dalam negeri) sebesar US\$19.000.000 dan terhutang secara cicilan mulai bulan ke-18 sampai bulan ke-60 (atau tahun 2010) setelah tanggal perjanjian.

Penerimaan dari fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan kembali hutang sebelumnya dan pembiayaan renovasi serta perbaikan proyek GHB yang sedang berlangsung saat ini. Fasilitas ini dikenakan suku bunga SIBOR ditambah dengan persentase marjin per tahun dan dibayar secara bulanan.

Sesuai dengan persyaratan perjanjian pinjaman, WB diharuskan untuk mempertahankan sejumlah rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio hutang terhadap nilai jaminan tidak lebih dari 0,55:1.
- Rasio jumlah hutang terhadap aktiva bersih tidak melebihi 3:1 pada tanggal 31 Desember 2005, 2,8:1 pada tanggal 31 Desember 2006, 2,5:1 pada tanggal 31 Desember 2007 dan 2:1 untuk tahun-tahun berikutnya.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**17. HUTANG DARI KREDITUR DALAM NEGERI DAN LUAR NEGERI (lanjutan)**

- Rasio kemampuan membayar hutang tidak kurang dari 1,1:1.
- Nilai aktiva bersih tidak kurang dari Rp150 miliar.

Fasilitas ini dijamin dengan jaminan negatif dengan sejumlah pengecualian sebagaimana tertulis dalam perjanjian, jaminan semua kontrak Proyek Renovasi, Perjanjian Manajemen dengan PT Hyatt Indonesia dan Perjanjian Penggunaan dan Pengembangan Tanah (LUDA) Blok A (Spa) dengan PT (Persero) Pengembangan Pariwisata Bali (BTDC), jaminan fidusia atas bagian keuntungan WB dari hotel GHB, jaminan fidusia atas semua hak atas penerimaan dari semua polis asuransi yang berhubungan dengan GHB sampai sejumlah US\$43.750.000, jaminan fidusia atas semua aktiva bergerak dari GHB, jaminan fidusia atas rekening di OCBC Indonesia dan NISP, hak tanggungan peringkat kedua atas tanah dan bangunan GHB. WB juga diharuskan untuk memelihara rekening yang dibuka di OCBC Indonesia dan NISP sebagai jaminan untuk pelunasan hutang.

**PT Metropolitan Realty International (MRI)**

**a. PT. Nomura Indonesia**

Pada tanggal 28 Februari 2006, MRI menandatangani Perjanjian Penerbitan Wesel Bayar dengan Nomura untuk penerbitan Wesel Bayar Jangka Menengah (Medium Term Note) sebesar US\$15.000.000 dengan Nomura sebagai arranger dan Standard Chartered Bank cabang Jakarta sebagai agen administrasi, agen pembayaran, agen jaminan dan agen escrow. Wesel Bayar diterbitkan pada tanggal 27 Maret 2006 dan dikenakan suku bunga tahunan sebesar 9,25% dan akan jatuh tempo dalam jangka waktu 5 tahun. Penerimaan dari pinjaman digunakan untuk pembiayaan kembali pinjaman MRI dari Panin dan BII, dan modal kerja.

Pinjaman ini dijamin, antara lain, dengan hak tanggungan peringkat kedua atas tanah dan bangunan hotel MRI, jaminan secara fidusia atas aktiva bergerak dan seluruh tagihan asuransi, dan gadai saham sebanyak 6.625 saham atau 25% kepemilikan JDI di MRI.

Pinjaman ini mencakup pembatasan, antara lain, MRI tidak dibolehkan melakukan perubahan yang bersifat material atas kegiatan usaha utamanya dan Perusahaan harus tetap mempertahankan kepemilikan saham minimal 65 %, baik langsung maupun tidak langsung, di MRI.

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

Pada tanggal 3 Desember 2003, MRI memperoleh pinjaman modal kerja dari Midway Oil Trading Corporation dengan jumlah fasilitas sebesar US\$835.000 yang akan jatuh tempo pada tanggal 3 Desember 2007. 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 dan Rp. 843.840.000 yang akan dilunasi dalam 36 kali angsuran bulanan. Beban bunga terhutang pada saat yang sama dengan hutang pokoknya.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**18. KEWAJIBAN SEWA GUNA USAHA (lanjutan)**

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>2007</b>	<b>2006</b>
Pendapatan yang ditangguhkan:		
Sewa	38.661.726.655	38.803.214.556
Jasa layanan dan pemeliharaan	6.125.275.529	6.759.209.597
Lain-lain	1.188.831.546	2.103.736.613
	45.975.833.730	47.666.160.766
Jumlah	45.975.833.730	47.666.160.766
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(24.737.860.580)	(23.642.276.274)
	<b>21.237.973.150</b>	<b>24.023.884.492</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 (Catatan 33).

**21. HUTANG DANA PENSIUN**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hotel Bali Hyatt	2.864.485.116	322.672.189
Hotel Grand Hyatt Bali	200.000.000	183.000.000
	3.064.485.116	505.672.189
<b>Jumlah</b>	<b>3.064.485.116</b>	<b>505.672.189</b>

Hutang dana pensiun merupakan hutang iuran PT Wynncor Bali, Anak Perusahaan, kepada Dana Pensiun Karyawan Bali Hyatt Hotel dan Grand Hyatt Bali Hotel (Catatan 37).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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

<b>2007</b>					
Anak perusahaan	Hak minoritas 1 Januari 2007	Bagian atas (laba) rugi tahun berjalan	Pengurangan hutang	Dividen	Hak minoritas 30 September 2007
PT Antilope Madju	165.822.696.344	9.066.951.895	-	(2.000.000.000)	172.889.648.239
PT Wynncoor Bali	75.396.919.886	4.324.030.177	-	-	79.720.950.063
PT Permata Hijau	5.305.023.561	202.893.999	-	-	5.507.917.560
PT Skyline Building	6.132.751.698	415.001.586	-	(924.735.000)	5.623.018.284
<b>Jumlah</b>	<b>252.657.391.489</b>	<b>14.008.877.657</b>	<b>-</b>	<b>(2.924.735.000)</b>	<b>263.741.534.146</b>

  

<b>2006</b>					
Anak perusahaan	Hak minoritas 1 Januari 2006	Bagian atas laba (rugi) tahun berjalan	Pengurangan hutang	Dividen	Hak minoritas 30 September 2006
PT Antilope Madju	156.203.186.566	5.287.622.728	-	-	161.490.809.294
PT Wynncoor Bali	80.347.296.522	(5.344.075.315)	-	-	75.003.221.207
PT Permata Hijau	4.623.433.343	859.582.953	-	-	5.483.016.296
PT Skyline Building	9.209.765.415	544.919.703	-	(3.291.750.000)	6.462.935.118
<b>Jumlah</b>	<b>250.383.681.846</b>	<b>1.348.050.069</b>	<b>-</b>	<b>(3.291.750.000)</b>	<b>248.439.981.915</b>

**23. MODAL SAHAM**

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya masing-masing pada tanggal 30 September 2007 dan 2006 adalah sebagai berikut:

30 September 2007			
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
UBS AG, Singapore – UBS Equities Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	278.520.863	12,01%	139.260.431.500
Tuan Jan Darmadi	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
Koperasi	13.247.862	0,57%	6.623.931.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	5.258.000	0,23%	2.629.000.000
	104.900.163	4,53%	52.450.081.500
<b>Jumlah</b>	<b>2.318.736.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.159.368.000.000</b>

  

30 September 2006			
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
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
United Coast Finance Limited, British Virgin Islands	178.520.863	7,70%	89.260.431.500

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**23. MODAL SAHAM (lanjutan)**

	30 September 2006		
Pemegang saham	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
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>

Berdasarkan keputusan Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 28 Juni 2007, yang diaktakan dalam akta No. 282 tanggal 28 Juni 2007 dari Notaris Sutjipto, para pemegang saham Perusahaan telah mengambil keputusan antara lain:

- a. Menyetujui untuk menjual beberapa hotel dan apartemen milik Perusahaan berupa Hotel raddin Ancol, hotel Mercure Resort Sanur dan Apartemen Kuningan.
- b. Memberikan kewenangan kepada komisaris Perusahaan untuk menetapkan harga serta syarat dan ketentuan penjualan atas ketiga asset tersebut.
- c. Pemegang saham independen menyetujui untuk melakukan transaksi benturan kepentingan sebagai berikut:
  - Perusahaan memberikan pinjaman kepada PT Bali Nusadewata Village, anak perusahaan, sebesar US\$1.875.000
  - Meningkatkan penyertaan saham langsung yang dimiliki oleh Perusahaan dalam PT Hotel Cikini Realty (HCR) hingga mencapai 99,02% yang berasal dari penerbitan saham baru di HCR sebesar Rp12.500.000.000

**24. 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 2007 dan 2006 adalah masing-masing sebesar Rp 14.316.365.733 setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

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

30 September 2007 dan 2006			
	Aktiva (kewajiban) bersih dari penggabungan dan pelepasan unit usaha	Harga pembelian	Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali
		Nilai buku	
PT Metropolitan Realty International	-	138.375.000.000	(17.854.529.383)
PT Wynncoor Bali	-	150.905.750.000	5.049.363.400
PT Antilope Madju	-	79.470.665.500	39.374.786.609
PT Bali Nusadewata Village	-	8.529.500.000	2.814.600.000
PT Saranaria Djaya	3.216.694.635	-	-
PT Multirizki Sejati	(941.340.970)	-	-
PT Permata Hijau	-	3.990.000.000	4.006.879.188
<b>Jumlah</b>			<b>350.155.169.351</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hotel	354.197.769.189	246.602.333.720
Sewa ruang perkantoran	53.565.314.688	54.836.888.007
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residence	36.436.342.517	81.650.149.853
Real estat	56.900.244.398	35.952.093.994
Pusat perbelanjaan	30.921.384.251	22.599.943.120
Sewa apartemen dan rumah bandar ( <i>townhouse</i> )	12.013.593.963	16.508.480.821
Lain-lain (Catatan 33)	450.000.000	1.292.050.000
<b>Jumlah</b>	<b>544.484.649.006</b>	<b>459.441.939.515</b>

**27. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Hotel	121.180.579.212	92.465.796.402
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residence	23.911.653.783	60.270.642.857
Real estat	29.933.904.717	24.665.562.496
Pusat perbelanjaan	16.955.007.810	9.258.000.493
Sewa ruang perkantoran	17.293.431.632	17.048.586.356
Sewa apartemen dan rumah bandar ( <i>townhouse</i> )	6.933.678.585	7.016.408.231
<b>Jumlah</b>	<b>216.208.255.739</b>	<b>210.724.996.835</b>

**28. BEBAN USAHA**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Penyusutan dan amortisasi	75.406.444.061	74.498.087.690
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	59.570.589.667	56.564.969.840
Gaji, tunjangan karyawan dan pesangon	53.438.484.410	47.573.642.966
Pemasaran dan komisi penjualan (Catatan 33)	32.675.948.215	30.511.039.256
Kantor	41.969.826.198	29.902.854.214
Pajak dan perizinan	7.062.970.608	4.646.573.685
Asuransi	3.158.140.975	2.866.047.708
Lain-lain	5.404.367.482	3.496.732.261
<b>Jumlah</b>	<b>278.686.771.616</b>	<b>250.059.947.620</b>

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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Laba penjualan aktiva tetap ( catatan 10)	87.024.988.058	6.728.383.494
Pendapatan bunga	8.202.745.769	10.233.813.687
Beban bunga dan beban keuangan lainnya (Catatan 17)	(48.701.219.199)	(48.821.304.941)
Laba (rugi) selisih kurs – bersih	(14.059.851.669)	18.906.271.255
Amortisasi goodwill ( Catatan 12)	(6.500.032.096)	(6.500.032.096)
Penyusutan dan amortisasi aktiva tidak beroperasi	(2.005.946.084)	-

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**29. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN (lanjutan)**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi – bersih (Catatan 8)	(407.000.201)	1.341.181.033
Pendapatan (beban) lain-lain – bersih	(7.198.693.440)	5.740.565.778
<b>Pendapatan lain-lain, bersih</b>	<b>16.354.991.138</b>	<b>(12.371.121.790)</b>

**30. PERPAJAKAN**

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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Perusahaan		
Beban pajak kini	(6.265.391.798)	(6.170.399.200)
Anak perusahaan		
Beban pajak kini	(3.316.679.766)	(3.682.626.027)
Manfaat (beban) pajak tangguhan	5.585.794.942	3.462.251.012
	2.269.115.176	(220.375.015)
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>	<b>(3.996.276.622)</b>	<b>(6.390.774.215)</b>

**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>2007</b>	<b>2006</b>
Laba (rugi) sebelum pajak dan pos luar biasa sesuai dengan Laporan Laba Rugi Konsolidasi	65.944.612.789	(13.714.126.730)
Ditambah (dikurangi):		
Rugi (laba) anak perusahaan yang dikonsolidasi sebelum pajak penghasilan	9.161.192.430	40.526.906.188
Pendapatan dividen		
PT Antilope Madju	3.000.000.000	-
PT Skyline Building	1.755.585.000	6.097.000.000
Amortisasi goodwill – dari eliminasi anak perusahaan	6.130.703.155	6.130.703.155
Beban penyusutan – dari eliminasi anak perusahaan	871.049.941	871.049.941
Harga pokok penjualan – dari eliminasi anak perusahaan	494.918.033	1.140.748.076
Lain-lain	(34.416.579)	16.250.000
<b>Laba Perusahaan sebelum pajak penghasilan</b>	<b>87.323.644.769</b>	<b>41.068.530.630</b>
Pendapatan usaha Perusahaan yang dikenakan Pajak penghasilan tidak final	(73.961.730.564)	(117.011.980.028)
Beban Perusahaan bersih	48.962.099.116	138.535.758.505

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2007 dan 2006**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**30. PERPAJAKAN (lanjutan)**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Pendapatan usaha Perusahaan subyek pajak final	62.324.013.321	62.592.309.107
Pajak kini Perusahaan:		
Pajak penghasilan final ( tarif 6 % dan 10 % )	6.265.391.798	6.170.399.200

**Pajak Tangguhan**

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

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Aktiva pajak tangguhan:		
Perusahaan	1.030.317.373	2.855.065.127
PT Antilope Madju	470.293.039	4.401.695.494
PT Permata Hijau	74.887.500	46.608.600
PT Metropolitan Realty International	34.792.315.625	27.544.732.761
Jumlah aktiva pajak tangguhan	36.367.813.537	34.848.101.982
Kewajiban pajak tangguhan:		
PT Wyncor Bali	(16.413.487.988)	(24.251.973.630)
PT Antilope Madju	(2.829.146.415)	(2.526.352.059)
Jumlah kewajiban pajak tangguhan	(19.242.634.403)	(26.778.325.689)
<b>Jumlah Aktiva/(Kewajiban) pajak tangguhan konsolidasi</b>	<b>17.125.179.134</b>	<b>8.069.776.293</b>

**31. 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.

**32. 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, jaminan perusahaan atas Anak Perusahaan dan bantuan teknis (Catatan 33)
PT Puri Setiabudi Real Estate	Sebagian pengurus dan manajemennya sama dengan Perusahaan	Pinjaman PT Antilope Madju untuk pembayaran pesangon karyawan tahun 1999 (Catatan 7)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**32. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN ISTIMEWA (lanjutan)**

<u>Perusahaan</u>	<u>Sifat Hubungan Istimewa</u>	<u>Transaksi</u>
PT Djagad Kilat	Di bawah pengendalian bersama	Pinjaman dengan bunga ( Catatan 7 )
PT Bank Pan Indonesia Tbk	Pemegang Saham Perusahaan	Penempatan dana pada rekening koran dan deposito berjangka ( Catatan 3 )

**33. 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 PT Hyatt Indonesia 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 PH berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah jabatan ( 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. Perjanjian ini telah dirubah beberapa kali, terakhir pada tanggal 13 Desember 2006, berdasarkan perjanjian ini beserta perubahannya, JDI diwajibkan untuk membayar Rp50.000.000 per bulan sampai dengan tanggal 30 Oktober 2007(Catatan 26).
- d. PH dan PT Sinar Mas Griya (SMG) mengadakan perjanjian pengembangan proyek real estat di Perumahan Taman Permata Buana milik PH. Dalam kerja sama tersebut, SMG membantu mengembangkan, mengolah dan memasarkan proyek real estat tersebut. Hasil proyek ini akan dibagi sama rata antara PH dan SMG.
- e. 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 PT Hyatt Indonesia beban jasa bulanan yang bersifat variabel sebesar 1% dari pendapatan sewa kamar dan pembayaran Hyatt Group

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

Chain Services Expenses tahunan yang bersifat tetap masing-masing sebesar US\$394 per kamar.

**33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

- f. Pada bulan Maret 2003, 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, MRI berhak untuk menggunakan nama "Mercure Marina Ancol Jakarta" menggantikan nama Hotel Horison Jakarta. Atas penggunaan nama tersebut, MRI 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 dilakukan oleh MRI dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, MRI 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 dan diselesaikan di bulan Oktober 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 MRI agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, MRI 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, MRI diwajibkan membayar sebesar 8% dari laba kotor hotel. Di samping itu, MRI juga harus membayar beban kontribusi pemasaran dan penjualan sebesar 1% dari jumlah pendapatan ditambah US\$4 per kamar ditambah 0,3% dari jumlah pendapatan per tahun. Kedua kontribusi adalah setelah dikurangi pajak dan terhutang 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.
- g. 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 *Tradename 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 dan diselesaikan pada bulan Oktober 2004.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

- (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 dan US\$4 per kamar per bulan ditambah 0,3% dari jumlah pendapatan per tahun. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011.
- h. 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 *Tradenam 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 pajak. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Sampai dengan tanggal 30 September 2007, 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. Sampai Maret 2007, renovasi hotel belum dilaksanakan.
  - (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. Disamping itu, Perusahaan juga harus membayar beban kontribusi pemasaran sebesar 1% dari jumlah pendapatan, tidak termasuk pajak dan US\$4 per kamar per bulan ditambah 0,3% dari jumlah pendapatan per tahun. Perusahaan diwajibkan membayar dalam mata uang Dolar Amerika Serikat. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Dikarenakan Hotel Raddin Ancol telah ditutup pada tanggal 22 Mei 2007, maka kerjasama ini telah diakhiri.
- i. Pada tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan melakukan perjanjian konsultasi manajemen (*Management Consulting Agreement*) dengan AAPC Indonesia untuk mengelola Apartemen Kuningan (AK), Jakarta. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi bulanan sebesar US\$5.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Atas penjualan AK, perjanjian ini menjadi berakhir dan akan diteruskan oleh pemilik AK yang baru.
- j. 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. Pada bulan Juni 2005, DN mengubah namanya menjadi PT Dutabangun Konstruksindo.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

- k. 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 Djaja, 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.
- l. Sehubungan dengan pembangunan proyek baru Perusahaan yang bernama Hotel dan Pusat Perbelanjaan Formule I Menteng, Perusahaan telah menandatangani perjanjian berikut dengan AAPC (Thailand) Ltd. dan PT AAPC Indonesia:
- (i) Berdasarkan *Technical Assistance Agreement* tanggal 15 Maret 2005, AAPC setuju untuk memberikan jasa bantuan teknis selama masa persiapan konstruksi sampai dengan tahap *pre-opening* proyek tersebut dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar sebesar US\$60.000, tidak termasuk pajak, dalam 4 (empat) kali cicilan.
  - (ii) Berdasarkan *Tradenname and Trademark License Agreement* tanggal 16 November 2005, Perusahaan berhak untuk menggunakan nama "Formule I" untuk hotelnya yang diberi nama "Hotel Formule I Menteng Jakarta". Atas penggunaan nama tersebut, Perusahaan diwajibkan membayar royalti kepada AAPC Indonesia sebesar 1% dari jumlah pendapatan Hotel, tidak termasuk pajak. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tahun ke 10 (sepuluh) sejak tanggal Hotel dibuka sepenuhnya (*Full Opening Date*) sesuai dengan perjanjian. Hotel dibuka sejak bulan September 2006.
  - (iii) Berdasarkan *Hotel Management Consulting Agreement* tanggal 16 November 2005, 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 manajemen dengan sebesar 1,5% dari jumlah pendapatan Hotel ditambah dengan jasa insentif sebesar 8% dari laba kotor operasi hotel, tidak termasuk pajak. Disamping itu, Perusahaan juga harus membayar beban kontribusi pemasaran sebesar US\$2.000 per tahun ditambah 0,4% dari jumlah pendapatan dan US\$4 per kamar per bulan dan ditambah 0,4% dari jumlah pendapatan pertahun. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tahun ke 10 (sepuluh) sejak tanggal Hotel dibuka sepenuhnya (*Full Opening Date*) sesuai dengan perjanjian
- m. Pada tanggal 7 Juni 2005 dan 29 Agustus 2005, Perusahaan menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Apartemen masing-masing dengan dengan PT Bank NISP Tbk dan PT Bank Victoria International Tbk (Bank) di mana Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli Apartemen Setiabudi Residences (Catatan 9) dengan jumlah maksimum 70% dari harga beli apartemen. Sesuai dengan syarat perjanjian, Perusahaan diharuskan untuk menempatkan 40% dari fasilitas kredit yang diberikan kepada pembeli dalam bentuk deposito di Bank sebagai jaminan. Jika pembeli menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Bank sebelum penandatanganan akta jual beli antara Perusahaan dan pembeli, Perusahaan akan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

bertindak sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa hutang pokok, bunga dan biaya lainnya yang terkait kepada Bank. Dengan demikian, pembeli akan langsung berhutang kepada Perusahaan.

- n. PT Skyline Building (SB), Anak Perusahaan, menyewa sebidang tanah dari JDI seluas 4.760 meter persegi yang merupakan lokasi gedung perkantoran Perusahaan. Sewa ini akan berakhir pada tanggal 8 Februari 2008.
- o. SB mengadakan perjanjian sewa tanah dengan Perusahaan yang bertindak sebagai kuasa hukum, untuk dan atas nama PT Puri Setiabudi Real Estate, pihak mempunyai hubungan istimewa, sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 19.775 meter persegi di lokasi rumah bandar milik SB. Perusahaan telah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada PT Rasuna Setiabudi Raya, pihak mempunyai hubungan istimewa, pada tahun 1997.

Masa sewa adalah 21 tahun dan akan berakhir pada tanggal 21 Juni 2010. Dalam perjanjian sewa dinyatakan bahwa jika pada saat masa sewa berakhir, kecuali diperpanjang oleh kedua belah pihak, pemberi sewa akan membeli dan mengambil penuh kepemilikan rumah bandar tersebut pada harga tertentu yang disepakati bersama.

Perjanjian sewa tanah juga menyatakan bahwa SB diberi otoritas oleh pihak pemberi sewa untuk menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan atas hutang jangka panjang, jika ada. Berdasarkan hal tersebut, SB mengeluarkan surat pengambilalihan kepada pihak pemberi sewa.

- p. PT Antilope Madju (AM), Anak Perusahaan, mengadakan perjanjian jasa teknis dengan PT Permata Asrigriyalestari (PAGL), pihak yang mempunyai hubungan istimewa, dimana AM setuju untuk menyediakan jasa rekomendasi dan konsultasi kepada PAGL untuk perencanaan dan pengembangan perumahan Taman Permata Buana, menguji dan memberikan rekomendasi untuk perjanjian-perjanjian antara PAGL dengan konsultan-konsultan dan kontraktor-kontraktor proyek, dan memberikan jasa penasehat konsultasi teknis lainnya.
- q. PT Copylas Indonesia (CI), Anak Perusahaan AM, menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) masing-masing dengan dengan PT Bank Permata Tbk., PT Bank NISP Tbk., PT Bank Victoria International Tbk, dan PT Bank Lippo Tbk (Bank) di mana Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Puri Botanical Residence (Catatan 9) dengan jumlah maksimum 80% dari harga beli rumah. Sesuai dengan syarat perjanjian, CI diharuskan untuk menempatkan 10% dari fasilitas kredit yang diberikan kepada pembeli dalam bentuk deposito di Bank sebagai jaminan sampai kondisi atap terpasang. Jika pembeli menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Bank, CI akan bertindak sebagai penjamin atas pembayaran seluruh sisa hutang pokok, bunga dan biaya lainnya yang terkait kepada Bank. Dengan demikian, pembeli akan langsung berhutang kepada CI.
- r. Pada tahun 2005, PT Hotel Cikini Realty (HCR), Anak Perusahaan MRI, mengambil alih hak pengembangan dan pengelolaan area kolam renang Cikini yang terletak di Kelurahan Cikini Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dari pemegang hak sebelumnya, dengan tujuan untuk mendirikan hotel di lokasi tersebut. Area tersebut dimiliki oleh Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI). HCR membayar kompensasi sebesar Rp3.500.000.000 kepada pemegang hak sebelumnya untuk mengambil alih hak tersebut.

Selanjutnya, pada tanggal 17 Juli 2006, HCR mengadakan perjanjian kerja sama dengan Pemprov DKI dalam bentuk Bangun, Kelola, dan Serah (BOT), untuk membangun, mengembangkan dan mengelola area kolam renang Cikini menjadi hotel, kolam renang, dan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

fasilitas lainnya, yang sepenuhnya dibiayai oleh HCR. Hotel tersebut akan dioperasikan oleh HCR selama 25 tahun

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2007 dan 2006  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**33. PERJANJIAN-PERJANJIAN PENTING (lanjutan)**

sebelum diserahkan ke Pemprov DKI, dan dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak.

Pengembangan hotel akan dilakukan dalam jangka waktu 24 bulan sejak penandatanganan perjanjian. Sesuai perjanjian dengan Pemprov DKI, HCR diharuskan membayar total kontribusi sebesar Rp6.150.000.000 sesuai dengan jadwal dan tambahan sebesar Rp1.500.000.000 untuk biaya relevan lainnya.

- s. Sehubungan dengan pembangunan proyek baru HCR (lihat butir r di atas) yang bernama Hotel Formule I Cikini, HCR telah menandatangani perjanjian berikut dengan AAPC (Thailand) Ltd. dan PT AAPC Indonesia:
- (i) Berdasarkan Technical Assistance Agreement tanggal 18 Oktober 2006, AAPC Thailand setuju untuk memberikan jasa bantuan teknis selama masa persiapan konstruksi sampai dengan tahap pre-opening proyek tersebut dalam rangka memenuhi standar yang ditetapkan oleh Accor. Atas jasa tersebut, HCR diwajibkan membayar sebesar US\$60.000, tidak termasuk pajak, dalam 4 (empat) kali cicilan.
  - (ii) Berdasarkan Tradename and Trademark License Agreement tanggal 18 Oktober 2006, HCR berhak untuk menggunakan nama "Formule I" untuk hotelnya yang diberi nama "Hotel Formule I Cikini" Jakarta. Atas penggunaan nama tersebut, HCR diwajibkan membayar royalti kepada AAPC Indonesia sebesar 1% dari jumlah pendapatan Hotel, tidak termasuk pajak. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tahun ke 10 (sepuluh) sejak tanggal Hotel dibuka sepenuhnya (Full Opening Date) sesuai dengan perjanjian.
  - (iii) Berdasarkan Management Consulting Agreement tanggal 18 Oktober 2006, AAPC Indonesia akan bertindak sebagai manager dan pengelola, termasuk memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan HCR agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, HCR membayar jasa manajemen sebesar 1,5% dari jumlah pendapatan Hotel ditambah dengan jasa insentif sebesar 8% dari laba kotor operasi hotel, tidak termasuk pajak. Disamping itu, HCR juga harus membayar beban kontribusi pemasaran sebesar US\$2.000 per tahun ditambah 0,4% dari jumlah pendapatan, dan US\$4 per kamar per bulan ditambah 0,4% dari jumlah pendapatan per tahun. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tahun ke 10 (sepuluh) sejak tanggal Hotel dibuka sepenuhnya (Full Opening Date) sesuai dengan perjanjian.

**34. KONTINJENSI**

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

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

- a. 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. Pihak ketiga tersebut mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi pada bulan Mei 2005 dengan registrasi No. 221/PDT/2005 dan sampai dengan tanggal 30 September 2007, hasil banding belum dapat diketahui.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**34. KONTINJENSI (lanjutan)**

- b. Sengketa kepemilikan tanah seluas sekitar 1.800 meter persegi yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Pihak ketiga tersebut telah mendaftarkan sengketa ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan nomor registrasi No. 474/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Br. Sampai dengan tanggal 30 September 2007, CI belum menerima hasil keputusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
- c. Sengketa kepemilikan tanah seluas sekitar 8.600 meter persegi yang terletak di Kelurahan Meruya, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Pihak ketiga tersebut telah mendaftarkan sengketa ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta, dengan nomor registrasi No.99/G/2006/PTUN-JKT. Sampai dengan tanggal 30 September 2007, CI belum menerima hasil keputusan dari PTUN.

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

**35. 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:

2007 (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	354.197.769	93.336.587	65.578.909	30.921.384	798.709	(348.709)	544.484.649
Laba kotor	233.017.190	39.985.946	41.351.798	13.966.376	798.709	(843.626)	328.276.393
Laba (rugi) usaha	14.585.011	23.107.141	26.227.974	921.928	(13.886.464)	(1.365.968)	49.589.622
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(45.217.299)	2.677.990	(3.697.406)	(14.203.868)	54.528.652	22.266.922	16.354.991
Laba (rugi) bersih sebelum pajak penghasilan	(30.632.289)	25.785.131	22.530.568	(13.281.941)	40.642.188	20.900.956	65.944.613
Laba (rugi) bersih segmen	(25.046.503)	22.134.629	16.040.540	(16.373.984)	40.642.188	10.542.589	47.939.459
Aktiva segmen	1.160.677.656	731.491.283	230.146.296	250.297.846	1.098.932.575	(770.948.510)	2.700.597.146
Kewajiban Segmen	673.933.508	473.961.157	107.827.668	227.399.424	69.545.947	(170.409.726)	1.382.257.978

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

	2006 (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	246.602.334	117.602.244	72.187.419	22.599.943	555.626	(105.626)	459.441.940
Laba kotor	154.136.537	33.806.787	48.122.424	13.341.943	555.626	(1.246.374)	248.716.943
Laba (rugi) Usaha	(40.453.571)	19.628.578	32.391.705	(995.503)	(9.902.415)	(2.011.799)	(1.343.005)
Pendapatan lain-lain - bersih	(27.296.398)	23.041.809	4.526.967	(9.510.590)	(47.240.039)	44.107.129	(12.371.122)
Laba (rugi) bersih sebelum pajak penghasilan dan pos luar biasa	(67.749.970)	42.670.387	36.918.672	(10.506.093)	(57.142.455)	42.095.332	(13.714.127)
Laba (rugi) bersih segmen	<u>(64.287.754)</u>	<u>39.376.626</u>	<u>30.201.034</u>	<u>(12.724.168)</u>	<u>(57.142.455)</u>	<u>43.123.766</u>	<u>(21.452.951)</u>
Aktiva segmen	<u>1.007.666.607</u>	<u>689.446.383</u>	<u>335.776.724</u>	<u>212.587.188</u>	<u>1.059.495.842</u>	<u>(728.525.440)</u>	<u>2.576.447.304</u>
Kewajiban segmen	585.830.527	445.763.999	154.056.272	195.789.827	36.040.006	(110.326.384)	1.307.154.247

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

	2007	2006
<b><u>Penjualan dan pendapatan usaha segmen</u></b>		
Jakarta	240.610.579.899	257.067.100.488
Bali	263.573.757.452	169.677.373.010
Yogyakarta	40.649.020.299	32.803.091.846
Eliminasi	(348.708.644)	(105.625.829)
	<u><b>544.484.649.006</b></u>	<u><b>459.441.939.515</b></u>
<b><u>Aktiva segmen</u></b>		
Jakarta	2.442.131.897.501	2.427.646.725.445
Bali	751.376.312.454	597.880.089.320
Yogyakarta	278.037.445.037	279.445.929.229
Eliminasi	(770.948.508.863)	(728.525.439.829)
	<u><b>2.700.597.146.129</b></u>	<u><b>2.576.447.304.165</b></u>
<b><u>Kewajiban segmen</u></b>		
Jakarta	939.069.379.587	969.647.548.607
Bali	576.285.018.922	406.985.520.181
Yogyakarta	37.313.305.471	40.847.562.587
Eliminasi	(170.409.725.903)	(110.326.383.964)
	<u><b>1.382.257.978.077</b></u>	<u><b>1.307.154.247.411</b></u>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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

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

	2007		2006	
	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)
<b>Aktiva</b>				
Kas dan setara kas	US\$ 17.884.944	163.813.394	US\$ 10.126.822	93.186.233
	JP¥ -	-	JP¥ 10.996	868
	Euro 44.201	570.288	Euro 15.941	187.414
Piutang usaha	US\$ 3.440.541	31.455.934	US\$ 2.817.239	25.957.565
Piutang Lain-lain	US\$ 14.679	134.531	US\$ 1.014	9.309
Jumlah		195.974.147		119.341.389
<b>Kewajiban</b>				
Hutang usaha	US\$ 91.326	836.935.124	US\$ -	-
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 3.032.652	27.794.259	US\$ 1.712.084	15.725.489
	JP¥ 192.438.605	15.379.693	JP¥ 176.773.100	13.950.933
Hutang kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri	US\$ 91.171.168	835.583.756	US\$ 85.069.668	781.364.900
	JP¥ 954.427.457	76.277.842	JP¥ 954.427.457	75.323.415
Jaminan yang diterima	US\$ 913.819	8.375.152	US\$ 1.236.688	11.145.478
Kewajiban Sewa Guna Usaha	US\$ -	-	US\$ 155.425	1.427.580
Jumlah		1.800.345.826		898.937.795
<b>Kewajiban konsolidasi bersih</b>		<b>(1.604.371.679)</b>		<b>(779.596.406)</b>

**37. DANA PENSIUN DAN MANFAAT KARYAWAN**

Dana Pensiun – Perusahaan dan Anak Perusahaan tertentu

Perusahaan dan Anak Perusahaan mencadangkan kewajiban atas kesejahteraan karyawan yang tidak didanai sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13 tanggal 25 Maret 2003 (UU), kecuali untuk Grand Hyatt Bali Hotel (GHB) and Bali Hyatt Hotel (BHH) yang dimiliki oleh PT Wynncor Bali (WB), Anak Perusahaan, dimana kedua Hotel memiliki Program Dana Pensiun untuk karyawannya. Namun demikian, manfaat yang diberikan oleh Dana Pensiun disesuaikan untuk memenuhi manfaat minimum sesuai dengan UU.

Dana Pensiun - PT Wynncor Bali

Hotel Grand Hyatt Bali 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 tahunan karyawan.

BHH 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2007 dan 2006**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**37. DANA PENSIUN DAN MANFAAT KARYAWAN (lanjutan)**

Perusahaan dan Anak Perusahaan membukukan kewajiban diestimasi untuk uang pesangon, uang penghargaan masa kerja dan uang penggantian hak kepada karyawan sebesar Rp 23.905.511.532 pada tanggal 30 September 2007 dan Rp 25.700.833.329 pada tanggal 30 September 2006 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.

**38. LABA BERSIH PER SAHAM DASAR**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Jumlah laba ( rugi ) bersih untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	47.939.458.510	(21.452.951.014)
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	2.318.736.000	2.318.736.000
Laba bersih per saham dasar	21	(9)

**39. KONDISI EKONOMI**

Kegiatan usaha Perusahaan dan Anak Perusahaan telah terpengaruh, dan akan terus terpengaruh di masa mendatang oleh kondisi ekonomi dan sosial di Indonesia. Mata uang Rupiah belum stabil terhadap mata uang asing utama lainnya. Khususnya untuk Hotel yang berlokasi di Bali, kondisi keamanan yang kondusif sangat penting untuk menarik kunjungan turis atau wisatawan asing ke Bali di mana pada akhirnya akan menaikkan pendapatan hotel. Peristiwa bom Bali telah memberikan pengaruh negatif terhadap operasi Hotel di Bali sampai dengan saat ini. Namun demikian, sampai dengan saat ini, pengaruh tersebut belum dapat ditentukan dan diperkirakan dampaknya terhadap industri pariwisata di Bali, dan khususnya terhadap Perusahaan dan Anak Perusahaan. 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.