

**Laporan Keuangan Konsolidasi**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**

**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 2008 dan 2007**

**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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2008	2007
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA LANCAR</b>			
Kas dan setara kas	2c, 2d, 2f 3, 17, 36	305.482.777.578	326.981.380.770
Piutang usaha - setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp. 1.302.813.774 (2007 : Rp1.127.952.909)	2c, 2e, 4, 17, 36	115.225.347.603	87.249.337.214
Piutang lain-lain	2c, 2e, 36	13.475.388.851	31.084.408.329
Persediaan	2g, 5, 10	12.151.905.079	7.900.518.543
Pajak dibayar di muka	6	17.038.297.614	12.658.483.977
Biaya dibayar di muka dan uang muka	2h	24.466.228.254	24.872.159.607
<b>JUMLAH AKTIVA LANCAR</b>		<b>487.839.944.979</b>	<b>490.746.288.440</b>
<b>AKTIVA TIDAK LANCAR</b>			
Piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2f, 7,32	4.554.413.400	8.554.413.400
Aktiva pajak tangguhan, bersih	2o, 30	35.999.112.227	36.367.813.537
Investasi pada perusahaan asosiasi	2i, 8, 29	3.148.274.004	3.251.486.931
Aktiva real estat	2j, 2r, 9,17,34	543.659.329.231	553.826.406.079
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 980.713.727.471 (2007: Rp1.072.705.655.433)	2k, 2q, 2r 10, 17, 28	1.501.764.812.741	1.575.834.907.915
Beban tangguhan, bersih	2l, 11, 28	13.726.911.774	14.465.572.478
Goodwill, bersih	2b, 2r, 12, 29	7.100.362.144	12.862.464.702
Aktiva tidak lancar lainnya	2k, 2r, 10	96.992.549.399	4.687.792.647
<b>JUMLAH AKTIVA TIDAK LANCAR</b>		<b>2.206.945.764.920</b>	<b>2.209.850.857.689</b>
<b>JUMLAH AKTIVA</b>	2s,35	<b>2.694.785.709.899</b>	<b>2.700.597.146.129</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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>			
<b>KEWAJIBAN LANCAR</b>			
Hutang usaha	2c, 13, 36	29.190.744.070	33.060.093.989
Hutang lain-lain	2c	33.925.280.680	16.797.305.670
Hutang pajak	2o,14	29.373.471.876	39.444.631.823
Biaya yang masih harus dibayar	2c, 15, 33, 36	154.993.576.316	125.261.806.365
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	2c, 16, 36	60.852.369.652	83.768.028.723
Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c, 3, 4 10, 17, 29, 36	456.504.820.648	154.693.582.309
Kewajiban sewa guna usaha	2c, 2q,10,18,36	-	145.963.860
Pendapatan yang ditangguhkan	2n, 19	35.486.403.765	24.737.860.580
Jumlah kewajiban lancar		<u>800.326.667.007</u>	<u>477.909.273.319</u>
<b>KEWAJIBAN TIDAK LANCAR</b>			
Hutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2f, 7, 32	17.841.985.000	17.057.187.000
Kewajiban pajak tangguhan, bersih	2o,30	26.534.732.709	19.242.634.403
Kewajiban diestimasi atas pembangunan prasarana	20,33	19.016.346.294	19.192.110.544
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:			
Jaminan dan uang muka diterima	2c, 16, 36	21.663.086.265	15.980.786.245
Kreditur dalam negeri dan luar negeri	2c,3,4,10,17, 29, 36	390.192.258.800	784.668.016.768
Pendapatan yang ditangguhkan	2n,19	20.824.921.807	21.237.973.150
Hutang dana pensiun	2m,21,37	613.121.011	3.064.485.116
Kewajiban diestimasi atas manfaat karyawan	2m,37	29.646.551.145	23.905.511.532
Jumlah kewajiban tidak lancar		<u>526.333.003.031</u>	<u>904.348.704.758</u>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN</b>	<b>2s,35</b>	<b><u>1.326.659.670.038</u></b>	<b><u>1.382.257.978.077</u></b>
<b>HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>	<b>2b,22</b>	<b><u>297.410.980.476</u></b>	<b><u>263.741.534.146</u></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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2008</u>	<u>2007</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
Selisih transaksi perubahan ekuitas anak perusahaan	2b,10,18	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	2k	59.663.664.855	(457.891.542.487)
<b>EKUITAS, Bersih</b>		<b>1.070.715.059.385</b>	<b>1.054.597.633.906</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS</b>		<b>2.694.785.709.899</b>	<b>2.700.597.146.129</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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA</b>	2n,2s,26,35	651.609.994.998	544.484.649.006
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	2n,27	222.885.128.924	216.208.255.739
<b>LABA KOTOR</b>	2s,35	428.724.866.074	328.276.393.267
<b>BEBAN USAHA</b>	2n,10,28,33	309.519.957.502	278.686.771.616
<b>LABA USAHA</b>	2s,35	119.204.908.572	49.589.621.651
<b>PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN, BERSIH</b>	2b, 2s, 8 12,17,29, 35	(37.093.675.962)	16.354.991.138
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK</b>	2s,30,35	82.111.232.610	65.944.612.789
<b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK</b>	2o,30		
Pajak kini		(10.414.558.155)	(9.582.071.564)
Pajak tangguhan		319.284.014	5.585.794.942
<b>MANFAAT/(BEBAN) PAJAK, BERSIH</b>		(10.095.274.141)	(3.996.276.622)
<b>LABA (RUGI) SEBELUM HAK MINORITAS ATAS RUGI (LABA) BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>		<b>72.015.958.469</b>	<b>61.948.336.167</b>
<b>HAK MINORITAS ATAS (RUGI) LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN</b>	2b, 22	34.617.743.957	14.008.877.657
<b>LABA (RUGI) BERSIH</b>	2s,35	<b>37.398.214.512</b>	<b>47.939.458.510</b>
<b>LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR</b>	2p, 38	16	21

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 2008 dan 2007**  
**(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	
Saldo per 1 Januari 2007	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	186.922.198.148	(350.155.169.351)	600.000.000	(505.831.000.997)	1.006.658.175.396
Rugi bersih periode 1 Januari - 30 September 2007	-	-	-	-	-	-	47.939.458.510	47.939.458.510
Saldo per 30 September 2007	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	186.922.198.148	(350.155.169.351)	600.000.000	(457.891.542.487)	1.054.597.633.906

	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	
Saldo per 1 Januari 2008	1.159.368.000.000	14.316.365.733	501.437.781.863	186.922.198.148	(350.155.169.351)	600.000.000	(479.172.331.520)	1.033.316.844.873
Reklasifikasi penilaian kembali Aktiva tetap ke saldo laba defisit (Catatan 2k)	-	-	(501.437.781.863)	-	-	-	501.437.781.863	-
Laba bersih periode 1 Januari - 30 September 2008	-	-	-	-	-	-	37.398.214.512	37.398.214.512
Saldo per 30 September 2008	1.159.368.000.000	14.316.365.733	-	186.922.198.148	(350.155.169.351)	600.000.000	59.663.664.855	1.070.715.059.385

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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Penerimaan kas dari pelanggan	827.962.425.300	718.240.983.749
Pembayaran kas kepada:		
Pemasok dan pihak ketiga	(338.777.556.990)	(311.108.130.538)
Direksi dan karyawan	(140.835.682.433)	(126.267.557.616)
Kas yang dihasilkan dari operasi	348.349.185.877	280.865.295.595
Pendapatan bunga	7.713.457.539	7.280.248.305
Pembayaran bunga	(40.020.580.598)	(53.379.089.910)
Pembayaran pajak pembangunan daerah	(57.577.820.109)	(45.511.709.613)
Pembayaran pajak penghasilan dan pajak lain-lain	(56.674.200.642)	(39.569.678.056)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi</b>	<b>201.790.042.067</b>	<b>149.685.066.321</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penambahan Aktiva Tetap	(22.565.664.161)	(14.803.030.926)
Penjualan Aktiva Tetap	590.126.650	117.666.250.000
Pembayaran Biaya Pengembangan	(111.214.821.662)	(168.172.737.216)
Kenaikan aktiva lain-lain	-	(15.427.100.161)
Pembayaran dividen	(1.279.365.500)	(924.735.000)
<b>Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>(134.469.724.673)</b>	<b>(81.661.353.303)</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>		
Penurunan piutang kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	-	5.798.475.000
Penerimaan (pembayaran) hutang kepada kreditur dalam dan luar negeri	(107.333.813.009)	(9.096.895.644)
<b>Kas bersih diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>	<b>(107.333.813.009)</b>	<b>(3.298.420.644)</b>
<b>PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(40.013.495.615)</b>	<b>64.725.292.374</b>
<b>PENGARUH PERUBAHAN KURS KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(1.512.464.902)</b>	<b>(477.909.861)</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<b>347.008.738.095</b>	<b>262.733.998.257</b>
<b>SALDO KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<b>305.482.777.578</b>	<b>326.981.380.770</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 2008 dan 2007**  
**(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.

Dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perusahaan telah melakukan penyesuaian anggaran dasarnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No 19 tanggal 2 Juli 2008, dari notaris Sutjipto, SH., dimana sampai dengan tanggal laporan ini, persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sedang dalam proses.

Perusahaan berdomisili di Jakarta dengan kantor pusatnya beralamat di Setiabudi 2 Building, 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 2008 sebanyak 393 karyawan ( 30 September 2007 : 430 karyawan).

Perusahaan dan Anak Perusahaan memiliki dan mengelola proyek dan hotel yang berlokasi di Jakarta, yaitu Apartemen Kuningan (dijual pada bulan Agustus 2007), tanah kosong di kawasan Mega Kuningan, Setiabudi One, Setiabudi 2 Building, Setiabudi Atrium, Setiabudi Residences, Hotel dan Pusat Perbelanjaan Formule I Menteng (dahulu Plaza Menteng), Hotel Raddin Ancol (berhenti operasi pada bulan Mei 2007, Catatan 10), Hotel Formule 1 Cikini, Hotel Mercure Convention Center, 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 Indonesia 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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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.

**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)	
					2008	2007
PT Antilope Madju dan anak perusahaan (PT Copylas Indonesia)	Jakarta dan Yogyakarta	Real estate dan perhotelan	60,00%	1980	936.015	906.029
PT Wynncor Bali PT Metropolitan Realty International dan Anak Perusahaan (PT Hotel Pekalongan Realty )	Bali	Perhotelan	60,00%	1973	589.313	584.186
PT Bali Nusadewata Village	Jakarta Bali	Perhotelan Penyewaan pusat perbelanjaan	75,00%	1971	105.116	114.437
PT Skyline Building	Bali	Penyewaan ruang perkantoran	75,00%	1992	104.341	112.974
PT Permata Hijau	Jakarta	Real estat	65,00%	1976	42.194	34.864
PT Hotel Cikini Realty	Jakarta	Perhotelan	79,80%	1970	38.333	29.367
	Jakarta	Perhotelan	99,02%	2008	59.422	14.129

HPR menjalankan kegiatan usaha yang berhubungan dengan perhotelan dan pada tanggal 30 September 2008, HPR belum memulai kegiatannya.

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 13). 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 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 Rp 500 per saham menjadi Rp 425 per saham. Penilaian kembali aktiva tetap AM telah dilakukan pada tanggal 1 Januari 2003 dan

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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 Rp 162.229.742.157 (Catatan 10). Saldo defisit sebesar Rp 214.305.906.887 telah dihapus ke selisih penilaian kembali aktiva tetap sebesar Rp 162.229.742.157 dan agio saham sebesar Rp 52.076.164.730. 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 Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham yang dimuat di dalam Akta No. 283 tanggal 28 Juni 2007 juncto Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 28 tanggal 5 Juni 2008, keduanya dari Sutjipto, S.H., susunan pengurus Perusahaan 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

Anggota komite audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Ketua	: Hussein Kartasasmita
Anggota	: Fransiscus Xaverius Gunawan Tenggaraharja Anton Isdianto

**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-LK dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik yang ditetapkan oleh BAPEPAM-LK bagi perusahaan yang bergerak pada industri perhotelan yang menawarkan sahamnya kepada masyarakat. Prinsip-prinsip akuntansi yang signifikan tersebut telah diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasi.

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 2008 dan 2007**  
**(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 atau kerugian yang belum direalisasi atas transaksi antar perusahaan, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil usaha Perusahaan dan Anak Perusahaan sebagai satu kesatuan usaha.

Selisih lebih antara biaya perolehan dan bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva dan kewajiban Anak Perusahaan yang diperoleh dari pihak tidak sepengendali diakui sebagai goodwill 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 estimasi 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 Djaya, dan mengakuisisi PT Permata Hijau, PT Industri Perhotelan Surya Beach dan PT Bali Nusadewata Village. Transaksi penggabungan usaha dan akuisisi tersebut, kecuali akuisisi atas PT Industri Perhotelan Surya Beach, merupakan transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali, yang perlakuan akuntansinya adalah seperti akuntansi penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan, dimana selisih antara nilai perolehan penyertaan saham dengan nilai buku Anak Perusahaan dari transaksi restrukturisasi 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 2008 dan 2007**  
**(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, 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 pada tanggal 25 September 2008 dan 2007 adalah berdasarkan kurs tengah dari kurs jual-beli uang kertas asing dan kurs transaksi yang berlaku pada tanggal terakhir transaksi perbankan, yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia masing-masing sebagai berikut:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
1 Dolar Amerika Serikat (US\$)/Rupiah	9.374	9.165
100 Yen Jepang (JP¥)/Rupiah	8.846	7.992
1 Euro/Rupiah	13.780	12.902

**d. Kas dan setara kas**

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 dijamin.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(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 atau rata-rata bergerak 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 2008 dan 2007**  
**(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 perlengkapan rumah bandar, berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan	5 - 35
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.

Aktiva tetap yang tidak digunakan dinyatakan sebesar jumlah terendah antara jumlah tercatat atau nilai realisasi bersih dan disajikan pada aktiva lain-lain dalam neraca konsolidasi. Aktiva tersebut didepresiasi sesuai dengan umur ekonomis di atas untuk masing-masing aktiva yang

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

bersangkutan dan beban depresiasi disajikan pada akun pendapatan (beban) lain-lain pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis di masa yang akan datang dikapitalisasi. Aktiva tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aktiva tetap tersebut dibukukan pada Laporan Laba Rugi Konsolidasi.

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

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.

Berdasarkan PSAK No. 16 (Revisi 2007), "Aset Tetap", mengatur perlakuan akuntansi aset tetap agar pengguna laporan keuangan dapat memahami informasi mengenai investasi entitas di aset tetap dan perubahan dalam investasi tersebut. Pernyataan ini, antara lain, mengatur pengakuan aset, penentuan jumlah tercatat, pembebanan penyusutan dan rugi penurunan nilai. Berdasarkan pernyataan ini, suatu entitas harus memilih antara model biaya atau model revaluasi sebagai kebijakan akuntansi atas aset tetap. Pernyataan revisi ini menggantikan PSAK No. 16 (1994), "Aktiva Tetap dan Aktiva Lain-lain" dan PSAK No. 17 (1994), "Akuntansi Penyusutan" dan berlaku efektif untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2008.

Pada tanggal 6 Maret 2008, manajemen memutuskan untuk menerapkan model biaya sejak tanggal 1 Januari 2008, dan oleh karena itu, sejak tanggal tersebut selisih penilaian kembali aktiva tetap sebesar Rp 501.437.781.863 direklasifikasi ke saldo laba ditahan.

#### **I. Beban tanggungan**

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan pengurusan hak legal atas tanah ditanggihkan dan diamortisasi selama masa manfaat hak atas tanah yang berkisar antara 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) 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*.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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*.

**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*) 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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*).

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.

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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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.

**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*).

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode penyusutan garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aktiva sewa guna usaha yang sama dengan aktiva tetap pemilikan langsung.

**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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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.

**3. KAS DAN SETARA KAS**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Kas	1.542.246.377	1.041.557.060
Bank - Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	9.750.065.699	2.550.654.471
PT Bank Internasional Indonesia Tbk.	4.096.834.352	4.045.908.978
PT Bank Permata Tbk.	3.773.791.865	3.154.267.612
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	3.416.538.433	2.806.125.633
PT Bank Central Asia Tbk.	3.539.335.256	2.373.918.955
PT Bank NISP Tbk.	3.132.462.899	3.739.766.888
Citibank N.A., Jakarta	2.983.580.145	1.094.816.640
PT Bank Lippo Tbk.	1.958.047.944	143.265.325
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (lihat Catatan 23)	1.791.145.485	1.501.514.549
PT Bank Niaga Tbk.	399.854.111	3.210.959.711
PT Bank Victoria Internasional Tbk	101.046.879	-
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta	98.415.368	102.723.691
Hongkong Shanghai Bank Corporation	-	278.765.074
	<b>35.041.118.436</b>	<b>25.002.687.527</b>
Bank - Dolar Amerika Serikat		
Citibank N.A., Jakarta - US\$ 1.079.418 tahun 2008 dan US\$ 332.102 tahun 2007	10.122.779.660	3.034.411.862
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$ 1.041.272 tahun 2008 dan US\$ 783.769 tahun 2007	9.764.877.058	7.161.301.298
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta - US\$ 536.389 tahun 2008 dan US\$ 394.405 tahun 2007	5.028.110.298	3.614.725.308
PT Bank NISP Tbk US\$ 428.541 tahun 2008 dan US\$ 1.933.187 tahun 2007	4.017.140.333	17.717.655.280
PT Bank Permata Tbk. US\$ 270.276 tahun 2008 dan US\$ 66.307 tahun 2007	2.533.486.702	607.699.622

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

<b>3. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
PT Bank Overseas Chinese Banking Corporation ( OCBC ) Indonesia US\$ 188.282 tahun 2008 dan US\$ 350.894 tahun 2007	1.764.956.405	3.215.945.435
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. - US\$ 53.557 tahun 2008 dan US\$167.748 tahun 2007	502.178.686	1.532.742.416
PT Bank Niaga Tbk. US\$ 39.444 tahun 2008 dan US\$149.973 tahun 2007	369.747.400	1.374.498.787
Bank of America, Jakarta - US\$ 36.582 tahun 2008 dan US\$36.816 tahun 2007	343.067.028	336.388.797
PT Standard Chartered Bank, Jakarta -US\$ 34.993 tahun 2008 dan US\$ 31.202 tahun 2007	328.025.414	285.969.080
Bank Internasional Indonesia Tbk. - US\$ 20.300 tahun 2008 dan US\$ 29.570 tahun 2007	190.294.899	270.932.901
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$ 13.268 tahun 2008 dan US\$6.549 tahun 2007	124.371.889	60.022.775
	<u>35.089.035.772</u>	<u>39.212.293.561</u>
Bank - Euro		
PT Bank NISP Tbk – Euro 29.748 tahun 2008 dan Euro 44.201 tahun 2007	409.924.008	570.288.690
Jumlah bank	<u>70.540.078.216</u>	<u>64.785.269.778</u>
Deposito berjangka – Rupiah		
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	62.277.707.532	29.750.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk., pemegang saham (Catatan 23)	53.300.000.000	1.000.000.000
PT.Bank NISP Tbk.	28.808.867.251	36.353.939.825
PT Bank Niaga Tbk.	9.100.000.000	41.900.000.000
Citibank N.A., Jakarta	8.789.372.794	11.165.345.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	6.347.193.561	6.206.000.000
PT Bank Permata Tbk.	4.576.462.225	9.359.367.636
PT Bank Victoria Internasional Tbk	136.172.876	317.221.123
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	100.000.000	100.000.000
PT Bank Central Asia Tbk.	96.500.000	-
PT Bank Jasa Jakarta	-	402.495.918
	<u>173.532.276.239</u>	<u>136.554.369.502</u>
Deposito berjangka - Dolar Amerika Serikat		
PT Bank NISP Tbk - US\$ 3.344.000 tahun 2008 dan US\$ 9.212.000 tahun 2007	31.346.656.000	84.427.980.000

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PT Bank Overseas Chinese Banking Corporation ( OCBC ) Indonesia – US\$ 1.214.819 di tahun 2008 dan US\$1.179.214 tahun 2007	11.387.712.744	10.807.495.852
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. - US\$ 365.000 tahun 2008 dan US\$1.225.000 tahun 2007	3.422.970.000	11.192.825.000
The Bank of Tokyo - Mitsubishi Ltd., Jakarta - US\$ 500.000	4.687.000.000	-
PT Bank Niaga Tbk. - US\$ 280.000	2.624.720.000	-
PT Bank Permata Tbk. - US\$ 243.573 tahun 2008 dan US\$ 653.573 tahun 2007	2.283.251.427	5.989.994.712
PT Bank Central Asia Tbk. - US\$ 238.987 tahun 2008 dan US\$ 232.536 tahun 2007	2.240.266.575	2.131.188.866
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. US\$ 200.000 tahun 2008	1.875.600.000	-
Citibank N.A., Jakarta - US\$1.100.000	-	10.050.700.000
	<u>59.868.176.746</u>	<u>124.600.184.430</u>
Jumlah deposito berjangka	<u>233.400.452.985</u>	<u>261.154.553.932</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>305.482.777.578</u></b>	<b><u>326.981.380.770</u></b>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun:		
Rupiah	5,00% – 11,00%	5,75% - 9,75%
Dolar Amerika Serikat	1,60% – 4,50%	4,00% - 4,15%

Saldo bank sebesar US\$242.229 dan Rp1.630.959.865 pada tanggal 30 September 2008 merupakan 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, sebagai rekening penampungan ( escrow accounts ). 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 ( Jakarta), 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 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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**4. PIUTANG USAHA**

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hotel	69.120.980.094	51.884.781.180
Penjualan tanah dan/atau bangunan	29.952.876.573	16.916.887.259
Sewa	7.420.482.105	7.725.165.836
Jasa layanan dan pemeliharaan	3.097.480.217	2.970.710.673
Lain-lain	6.936.342.388	8.879.745.175
Jumlah	116.528.161.377	88.377.290.123
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.302.813.774)	(1.127.952.909)
<b>Bersih</b>	<b>115.225.347.603</b>	<b>87.249.337.214</b>

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Belum jatuh tempo dan kurang dari 30 hari jatuh tempo	84.417.620.430	67.429.876.955
31 sampai dengan 60 hari jatuh tempo	21.283.904.690	14.972.367.453
61 sampai dengan 90 hari jatuh tempo	4.005.865.625	3.955.465.458
Di atas 90 hari jatuh tempo	6.820.770.632	2.019.580.257
Jumlah	116.528.161.377	88.377.290.123
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.302.813.774)	(1.127.952.909)
<b>Bersih</b>	<b>115.225.347.603</b>	<b>87.249.337.214</b>

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Rupiah	77.073.623.356	56.921.355.912
Dolar Amerika Serikat – US\$ 4.207.337 tahun 2008 dan US\$3.440.541 tahun 2007	39.454.538.021	31.455.934.211
Jumlah	116.528.161.377	88.377.290.123
Penyisihan piutang ragu-ragu	(1.302.813.774)	(1.127.952.909)
<b>Bersih</b>	<b>115.225.347.603</b>	<b>87.249.337.214</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**4. PIUTANG USAHA (lanjutan)**

d. Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Saldo awal	1.154.722.588	1.022.720.155
Penambahan	148.091.186	169.883.269
Penghapusan/pemulihan piutang	-	(64.650.515)
<b>Saldo akhir</b>	<b>1.302.813.774</b>	<b>1.127.952.909</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>2008</b>	<b>2007</b>
Barang dagangan dan perlengkapan apartemen dan hotel	12.044.397.059	7.761.545.353
Lain-lain	107.508.020	138.973.190
<b>Jumlah</b>	<b>12.151.905.079</b>	<b>7.900.518.543</b>

Pada tanggal 30 September 2008, 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>2008</b>	<b>2007</b>
Pajak penghasilan:		
Pasal 23 & 4 (2)	3.986.274.067	3.615.829.047
Pasal 25	7.058.145.386	1.111.362.438
Pajak Pertambahan Nilai	5.993.878.161	7.931.292.492
<b>Jumlah</b>	<b>17.038.297.614</b>	<b>12.658.483.977</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Piutang:		
PT. Jan Darmadi Investindo	4.554.413.400	8.554.413.400
% Terhadap Jumlah Aktiva Konsolidasi	0,17 %	0,32 %

Pada tanggal 30 September 2008 dan 2007, piutang kepada PT Jan Darmadi Investindo (JDI), pemegang saham, merupakan piutang milik PT Antilope Madju (AM), anak perusahaan yang merupakan uang muka dividen.

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hutang:		
PT. Jan Darmadi Investindo	14.865.117.758	14.080.319.758
PT. Djagad Kilat	2.976.867.242	2.976.867.242
<b>Jumlah</b>	<b>17.841.985.000</b>	<b>17.057.187.000</b>

Hutang kepada JDI merupakan pinjaman tanpa bunga, tanpa jaminan, dan tanpa tanggal jatuh tempo pembayaran yang diperoleh BNV sebesar US\$625.000 dan Rp7.023.132.758 dan hutang guarantee fee sebesar US\$72.000 dan Rp1.308.307.000 pada tanggal 30 September 2008 sedangkan pada tanggal 30 September 2007 saldo pinjaman adalah sebesar Rp12.751.257.758 dan hutang guarantee fee sebesar Rp1.329.062.000.

Pada tanggal 30 September 2008 dan 2007, pinjaman dari PT Djagad Kilat (DK), pihak hubungan istimewa, diperoleh BNV sebesar Rp 2.976.867.242. Dari jumlah terhutang sebesar Rp 976.867.242 dikenakan bunga tahunan sebesar 10% yang akan jatuh tempo pada tanggal 27 Maret 2009, sedangkan sisa pinjaman sebesar Rp 2.000.000.000 dikenakan tingkat suku bunga tahunan sebesar 10% akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2009.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**8. INVESTASI PADA PERUSAHAAN ASOSIASI**

Metode ekuitas	2008				
	Persentase pemilikan	Saldo awal 1 Jan 2008	Bagian laba (rugi) bersih (lihat Catatan 29)	Penambahan Investasi (Konsolidasi)	Saldo akhir 30 September 2008
Penyertaan tidak langsung: PT Permata Asrigriyalestari	39.90%	3.266.473.338	(118.199.334)	-	3.148.274.004
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

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

**9. AKTIVA REAL ESTAT**

	2008	2007
Perusahaan		
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual	9.889.125.728	32.279.988.032
Anak Perusahaan		
Tanah tersedia untuk dijual:		
Puri Botanical Residence (Mega Kebon Jeruk), Jakarta	6.550.839.677	6.524.474.777
Taman Permata Buana, Jakarta	6.868.357.955	6.323.456.673
	<u>13.419.197.632</u>	<u>12.847.931.450</u>
Tanah belum dan sedang dikembangkan:		
Puri Botanical Residence (Mega Kebon Jeruk), Jakarta	520.144.135.160	508.491.615.886
Cikunir, Jatiwaringin dan Jatibening, Jakarta –Bekasi	206.870.711	206.870.711
	<u>520.351.005.871</u>	<u>508.698.486.597</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>543.659.329.231</u></b>	<b><u>553.826.406.079</u></b>

Proyek apartemen baru Perusahaan di tanah Kuningan Jakarta dengan nama Setiabudi Residences telah selesai dibangun pada bulan April 2007.

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**9. AKTIVA REAL ESTAT (lanjutan)**

Pada tanggal 30 September 2008 dan 2007, manajemen berkeyakinan bahwa tidak ada penurunan potensial atas nilai aktiva real estat, oleh karena itu, tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aktiva.

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

**10. AKTIVA TETAP**

**Mutasi tahun 2008 :**

	Saldo 1 Januari 2008	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo 30 September 2008
<b>Nilai tercatat:</b>					
Tanah	665.692.586.870	4.740.800.500	-	-	670.433.387.370
Bangunan	1.240.393.341.913	6.930.939.585	487.040.150	35.571.340.543	1.282.408.581.891
Instalasi	150.988.286.324	1.209.787.469	-	13.813.756.863	166.011.830.656
Partisi	2.330.015.835	-	-	-	2.330.015.835
Mesin	161.019.090.322	5.434.357.362	270.000.000	6.090.327.769	172.273.775.453
Kendaraan	4.745.680.756	634.896.600	304.783.662	179.300.000	5.255.093.694
Peralatan kantor	11.351.071.416	623.885.587	-	10.306.257	11.985.263.260
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	129.680.689.247	4.649.251.421	230.459.150	1.497.956.442	135.597.437.960
Peralatan operasional	8.469.535.259	427.307.005	-	-	8.896.842.264
Aktiva dalam penyelesaian	38.806.565.064	45.638.295.408	1.178.962.545	(55.979.586.098)	27.286.311.829
	<u>2.413.476.863.006</u>	<u>70.289.520.937</u>	<u>2.471.245.507</u>	<u>1.183.401.776</u>	<u>2.482.478.540.212</u>
Sewa guna usaha					
Kendaraan	179.300.000	-	-	(179.300.000)	-
Mesin – Genset (catatan 18)	1.004.101.776	-	-	(1.004.101.776)	-
	<u>2.414.660.264.782</u>	<u>70.289.520.937</u>	<u>2.471.245.507</u>	<u>-</u>	<u>2.482.478.540.212</u>
<b>Akumulasi penyusutan:</b>					
Bangunan	608.882.683.465	42.772.021.915	-	-	651.654.705.380
Instalasi	91.718.021.667	9.318.116.406	-	771.762.452	101.807.900.525
Partisi	1.953.835.059	119.125.106	-	-	2.072.960.165
Mesin	83.026.917.127	13.571.169.783	270.000.000	-	96.328.086.910
Kendaraan	3.818.916.624	279.656.079	304.783.662	70.972.919	3.864.761.960
Peralatan kantor	8.592.476.211	957.515.352	-	-	9.549.991.563
Perlengkapan hotel, apartemen dan rumah bandar	99.698.160.958	9.552.088.396	230.459.150	-	109.019.790.204
Peralatan operasional	5.637.135.759	778.395.005	-	-	6.415.530.764
	<u>903.328.146.870</u>	<u>77.348.088.042</u>	<u>805.242.812</u>	<u>842.735.371</u>	<u>980.713.727.471</u>
Sewa guna usaha					
Kendaraan	48.560.417	22.412.502	-	(70.972.919)	-
Mesin – Genset (catatan 18)	602.461.063	169.301.389	-	(771.762.452)	-
	<u>903.979.168.350</u>	<u>77.539.801.933</u>	<u>805.242.812</u>	<u>-</u>	<u>980.713.727.471</u>
<b>Nilai Buku</b>	<b><u>1.510.681.096.432</u></b>				<b><u>1.501.764.812.741</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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**10. AKTIVA TETAP (lanjutan)**

**Mutasi tahun 2007 (lanjutan) :**

	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>

Pada tanggal 28 Juni 2007, Perusahaan telah mendapatkan persetujuan dari para pemegang saham untuk menjual Apartemen Kuningan, Hotel Raddin Ancol dan Mercure Resort Sanur. Pada tanggal 22 Agustus 2007, Perusahaan telah menjual Apartemen Kuningan.

Pada bulan Januari 2005, PT Wynncoor 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 dan telah selesai pada akhir bulan Agustus 2007.

Rencana renovasi atas blok Utara sedang ditelaah sehingga belum dilaksanakan. Pembangunan spa sudah dimulai pada bulan April 2006 dan telah selesai pada bulan Maret 2007, sedangkan pembangunan ballroom dimulai pada pertengahan bulan Mei 2006 dan telah selesai pada bulan September 2007.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**10. AKTIVA TETAP (lanjutan)**

Pada tahun 2003 dan 2004, Perusahaan dan sejumlah Anak Perusahaan, masing-masing BNV, PT Antilope Madju (AM) dan PT Metropolitan Realty International (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:

<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 Rp 161.420.325.125, atau secara keseluruhan sebesar Rp 501.437.781.863 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 Rp 167.130.617.638.

Pada tanggal 30 September 2008 dan 2007, aktiva dalam penyelesaian sebagian besar merupakan pembangunan Hotel Formule 1 Cikini, yang merupakan aktiva dalam bentuk perjanjian Bangun, Kelola, dan Serah (BOT) dan renovasi Hotel Grand Hyatt Bali.

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**10. AKTIVA TETAP (lanjutan)**

Aktiva tetap, kecuali tanah, dan persediaan (Catatan 5) telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar US\$ 324.250.850 dan Rp 10.117.359.500 pada tanggal 30 September 2008 dan 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 dipertanggungan.

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 2009 sampai dengan tahun 2025. HGB ini dapat diperpanjang.

Pada tanggal 30 September 2008, manajemen berkeyakinan bahwa nilai aktiva yang dapat diperoleh kembali masih melebihi nilai tercatat aktiva tetap.

Pada tanggal 22 Mei 2007, Perusahaan menghentikan operasi Hotel Raddin Ancol untuk waktu yang tidak ditentukan sehingga tanah, bangunan dan peralatan operasional diklasifikasikan sebagai Aktiva Tidak Lancar lainnya dalam neraca konsolidasi.

Penyusutan aktiva tetap untuk periode yang berakhir pada tanggal 30 September 2008 dibebankan sebesar Rp 77.539.801.933 (2007: Rp 76.191.985.110) (Catatan 28).

**11. BEBAN TANGGUHAN**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hak atas tanah		
Perusahaan	6.126.612.730	6.126.612.730
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)	9.514.638.917	9.199.323.416
Anak Perusahaan		
PT Wynncor Bali	683.535.051	683.535.058
Lain – lain	443.346.287	73.704.442
	30.566.158.413	29.881.201.074
Dikurangi: akumulasi amortisasi	(16.839.246.639)	(15.415.628.596)
<b>Jumlah</b>	<b>13.726.911.774</b>	<b>14.465.572.478</b>

**Hak atas Tanah**

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

**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 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**12. GOODWILL**

	2008		
	Goodwill	Akumulasi amortisasi	Nilai buku
PT Bali Nusadewata Village	19.364.046.021	(19.364.046.021)	-
PT Copylas Indonesia	58.406.280.942	(58.406.280.942)	-
PT Skyline Building	21.507.308.345	(16.130.481.259)	5.376.827.086
Perusahaan (eks PT Industri Perhotelan Surya Beach - lihat Catatan 1c)	7.386.578.821	(5.663.043.763)	1.723.535.058
<b>Jumlah</b>	<b>106.664.214.129</b>	<b>(99.563.851.985)</b>	<b>7.100.362.144</b>
	2007		
	Goodwill	Akumulasi amortisasi	Nilai buku
PT Bali Nusadewata Village	19.364.046.021	(18.395.843.720)	968.202.301
PT Copylas Indonesia	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)	7.386.578.821	(5.170.605.175)	2.215.973.646
<b>Jumlah</b>	<b>106.664.214.129</b>	<b>(93.801.749.427)</b>	<b>12.862.464.702</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 30 September 2008, 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 2008 dan 2007 masing-masing sebesar Rp3.595.425.193 dan Rp 6.500.032.096 (lihat Catatan 29).

**13. HUTANG USAHA**

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

	2008	2007
Hotel	27.277.384.391	21.002.145.195
Sewa ruangan	1.077.873.054	6.012.720.546
Real estat	835.486.625	6.045.228.248
<b>Jumlah</b>	<b>29.190.744.070</b>	<b>33.060.093.989</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**13. HUTANG USAHA (lanjutan)**

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Rupiah	29.190.744.070	32.223.158.865
Dolar Amerika Serikat –US\$91.326	-	836.935.124
<b>Jumlah</b>	<b>29.190.744.070</b>	<b>33.060.093.989</b>

**14. HUTANG PAJAK**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Pajak penghasilan		
Pasal 21	2.578.239.371	2.520.645.067
Pasal 23 dan 4 (2)	2.018.076.834	2.268.270.999
Pasal 26	8.118.711.332	8.181.515.980
Pajak hotel dan restoran	5.946.277.585	5.852.579.241
Pajak Pertambahan Nilai	10.712.166.754	20.621.620.536
<b>Jumlah</b>	<b>29.373.471.876</b>	<b>39.444.631.823</b>

**15. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Bunga dan biaya jasa keuangan lainnya	62.158.524.682	44.737.807.773
Estimasi biaya konstruksi real estat	43.244.582.182	37.866.216.797
Gaji dan tunjangan karyawan	10.683.895.240	8.310.264.146
Telepon, listrik dan air	6.099.840.516	6.792.127.490
Jasa manajemen (Catatan 33)	4.082.267.683	3.683.412.684
Lain-lain	28.724.466.013	23.871.977.475
<b>Jumlah</b>	<b>154.993.576.316</b>	<b>125.261.806.365</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**16. JAMINAN DAN UANG MUKA DITERIMA**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Jaminan:		
Sewa	30.553.215.140	30.325.242.293
Telepon	4.529.305.932	5.007.698.842
Lain-lain	-	45.000.000
Jumlah jaminan	<u>35.082.521.072</u>	<u>35.377.941.135</u>
Uang muka diterima:		
Penjualan tanah dan bangunan	42.815.085.320	54.631.232.086
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residences	526.167.704	5.499.317.204
Lain-lain	4.091.681.821	4.240.324.543
Jumlah uang muka diterima	<u>47.432.934.845</u>	<u>64.370.873.833</u>
Jumlah	82.515.455.917	99.748.814.968
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(60.852.369.652)</u>	<u>(83.768.028.723)</u>
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b><u>21.663.086.265</u></b>	<b><u>15.980.786.245</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>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Perusahaan</u>		
PT Bank NISP Tbk, dan PT Bank OCBC Indonesia US\$ 7.112.803 pada tahun 2008 dan US\$ 13.062.803 pada tahun 2007	66.675.417.357	119.720.591.486
<u>Anak perusahaan:</u>		
<u>PT Antilope Madju</u>		
PT Bank Internasional Indonesia Tbk. – US\$ 1.764.200 pada tahun 2008 dan US\$ 2.535.200 tahun 2007	16.537.610.800	23.235.108.000

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<i><u>PT Copylas Indonesia</u></i>		
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V – US\$ 23.563.165 pada tahun 2008	220.881.108.710	215.956.407.225
Itochu Corporation, Jepang - JP¥ 954.427.457	84.428.652.580	76.277.842.365
Sub-jumlah	305.309.761.290	292.234.249.590
<i><u>PT Bali Nusadewata Village</u></i>		
PT Bank Niaga, Tbk – Rp 26.500.000.000 dan US\$ 2.200.000 pada tahun 2008 dan Rp 27.500.000 dan US\$ 2.275.000 pada tahun 2007	47.122.800.000	48.350.375.000
<i><u>PT Wynncor Bali</u></i>		
Pinjaman sindikasi yang dikoordinasi oleh Oversea-Chinese Banking Corporation Limited, Singapore- US\$ 23.300.000 pada tahun 2008 dan US\$ 33.900.000 pada tahun 2007	218.414.200.001	310.693.500.001
<i><u>PT Metropolitan Realty International</u></i>		
Pinjaman kepada PT Nomura Indonesia US\$ 15.000.000	140.610.000.000	137.475.000.000
Midway Oil Trading Corporation, Republik Liberia – US\$ 835.000	7.827.290.000	7.652.775.000
Sub-jumlah	148.437.290.000	145.127.775.000
<i><u>PT Hotel Cikini Realty</u></i>		
PT Bank Lippo	44.200.000.000	-
Jumlah	846.697.079.448	939.361.599.077
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(456.504.820.648)	(154.693.582.309)
Hutang jangka panjang	390.192.258.800	784.668.016.768

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

Jumlah hutang kepada pihak hubungan istimewa mencerminkan masing-masing sebesar 16,7% dan 15,6% dari jumlah kewajiban konsolidasi pada tanggal 30 September 2008 dan 2007

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 2008 dan 2007 masing-masing sebesar Rp 44.054.239.090 dan Rp 48.701.219.199 (lihat Catatan 29).

**Perusahaan**

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

Pada tanggal 3 November 2004, Perusahaan memperoleh pinjaman dari PT Bank NISP Tbk (NISP). dan PT Bank OCBC Indonesia (OCBC) 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 1 Hotel dan Pusat perbelanjaan (dahulu Plaza Menteng), parkir bawah tanah Setiabudi 2 Building, 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 sejak 15 November 2004 dan pokok pinjaman akan dibayar setiap triwulan dengan jumlah yang meningkat dimulai pada tanggal 15 Februari 2005 sampai 3 November 2008. Pinjaman ini juga dikenakan facility fee sebesar 1% per tahun dari jumlah fasilitas untuk tahun pertama dan 0,5% per tahun dari saldo pinjaman untuk tahun-tahun selanjutnya dan facility dan security agent fee sebesar US\$80.000 per tahun.

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 (lihat paragraf ke-4), 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 (Catatan 11), pada tanggal 29 Agustus 2007, Perusahaan melakukan pelunasan di muka atas sebagian pinjaman sebesar US\$6.000.000 untuk pelepasan Apartemen tersebut sebagai jaminan. Dengan pelunasan tersebut, jaminan hak tanggungan dan fidusia terhadap Apartemen Kuningan sudah dilepaskan kreditur.

Pada tanggal 15 Februari 2008, Perusahaan membayar sebagian pinjaman sebesar US\$2.000.000. Sesuai dengan surat dari NISP No.0194/Cust-Ext/MJ/IV/2008, OCBC dan NISP menyetujui untuk melepaskan sebagian jaminan yang telah diberikan Perusahaan yaitu hak tanggungan peringkat pertama dan kedua atas tanah Plaza Menteng dan Mercure Resort Sanur (selanjutnya disebut Premis), jaminan fidusia aktiva bergerak Premis, jaminan fidusia piutang Plaza Menteng dan jaminan fidusia rekening koran Premis.

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

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

---

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

**Perusahaan**

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

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%.

**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 terhutang 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 tanpa jaminan 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 11 September 2011.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

---

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

**Anak Perusahaan**

***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.

Pada tanggal 15 September 2005, jumlah pinjaman sebesar JP¥ 167.451.382 atau ekuivalen sebesar Rp 14.724.000.000 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 sebesar Rp 19.791.580.510.

Sisa saldo pinjaman sebesar JP¥ 954.427.454 jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2008 dan telah diperpanjang sampai dari 31 Maret 2009. Pinjaman tersebut tanpa jaminan dan tidak memiliki *covenant* yang membatasi.

**PT Bali Nusadewata Village**

***PT Bank Niaga Tbk.***

Pada tanggal 12 Juli 2005, BNV menandatangani dua fasilitas pinjaman, masing-masing sebesar Rp 41.000.000.000 dan US\$ 2.500.000 dengan PT Bank Niaga Tbk. (Bank Niaga). Fasilitas ini dibayar melalui cicilan kuartalan sampai dengan bulan Juli 2010.

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.

Pada tanggal 1 Maret 2007, Bank Niaga setuju untuk melakukan penjadwalan ulang atas 2 (dua) fasilitas pinjaman. BNV diisyaratkan terlebih dahulu untuk melakukan pembayaran sebesar Rp 9.000.000.000 dan saldo pinjaman yang dijadwalkan ulang adalah masing-masing sebesar Rp 27.500.000.000 dan US\$ 2.275.000. 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 Direksi, Dewan 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 2008 dan 2007  
(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**

**a. *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.

Pada tanggal 30 April 2007, WB dan para kreditur melakukan penjadwalan kembali atas jumlah cicilan per periode dan memperpanjang jangka waktu pembayaran angsuran sampai dengan tahun 2012.

Penerimaan dari fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan kembali hutang sebelumnya dan pembiayaan renovasi serta perbaikan proyek-proyek GHB yang telah diselesaikan secara substansial di 2007. Fasilitas ini dikenakan suku bunga SIBOR ditambah dengan persentase margin 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 2008 dan 2007  
(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 GHB, 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 atau setara dengan Rp 140.610.000.000 pada tanggal 30 September 2008, 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 tanggal jatuh tempo telah diperpanjang sampai tanggal 3 Desember 2008. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga sebesar 2% per tahun di atas SIBOR.

**PT Hotel Cikini Realty (HCR)**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 35 tanggal 12 Juni 2008 antara PT Hotel Cikini Realty dengan PT Bank Lippo Tbk, PT HCR telah menerima Fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran On Demand (PTA-OD) sebesar Rp 48.000.000.000 dan Fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar Rp 2.000.000.000. Jangka Waktu fasilitas PTA-OD adalah 6 tahun terhitung sejak tanggal pencairan pada tanggal 16 Juli 2008, dengan *availability period* dan *grace period* 6 bulan. Sedangkan jangka waktu fasilitas PRK adalah 1 tahun terhitung sejak 12 Juni 2008. Bunga pinjaman atas kedua fasilitas tersebut sebesar 11,50% p.a (floating rate) yang akan disesuaikan dengan kondisi pasar dengan provisi sebesar 1%.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

**PT Hotel Cikini Realty (HCR)**

Pinjaman ini dijamin dengan Fidusia atas Tagihan Retail, Gadai 12.501 lembar saham milik Perusahaan, pernyataan kesanggupan penyelesaian proyek yang dijamin oleh Perusahaan, serta Pernyataan dari PT HCR mengenai penggantian jaminan apabila dalam waktu 5 (bulan) sejak penandatanganan kredit tidak mendapatkan persetujuan dari Pemprov DKI atas jaminan fidusia bangunan Hotel F1 Cikini. Disamping itu, Perusahaan juga akan memberikan jaminan Plaza Menteng apabila tidak mendapatkan persetujuan dari Pemprov DKI atas jaminan fidusia bangunan Hotel F1 Cikini.

**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.

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.

Pada tahun 2008 hutang sewa guna usaha telah dilunasi oleh perusahaan.

**19. PENDAPATAN YANG DITANGGUHKAN**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Pendapatan yang ditangguhkan:		
Sewa	47.767.790.435	38.661.726.655
Jasa layanan dan pemeliharaan	6.098.624.264	6.125.275.529
Lain-lain	2.444.910.873	1.188.831.546
Jumlah	56.311.325.572	45.975.833.730
Dikurangi bagian yang akan direalisasikan dalam waktu satu tahun	(35.486.403.765)	(24.737.860.580)
<b>Pendapatan yang ditangguhkan jangka panjang</b>	<b>20.824.921.807</b>	<b>21.237.973.150</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).

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**21. HUTANG DANA PENSIUN**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hotel Bali Hyatt	613.121.011	2.864.485.116
Hotel Grand Hyatt Bali	-	200.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>613.121.011</b>	<b>3.064.485.116</b>

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

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

<b>2008</b>					
	Hak minoritas 1 Januari 2008	Bagian atas (laba) rugi tahun berjalan	Pengurangan hutang	Dividen	Hak minoritas 30 Sep 2008
Anak perusahaan					
PT Antilope Madju	173.902.041.441	8.477.304.515	-	(4.000.000.000)	178.379.345.956
PT Wynncoor Bali	83.133.315.148	22.787.023.816	-	-	105.920.338.964
PT Permata Hijau	5.486.753.539	1.653.365.571	-	-	7.140.119.110
PT Skyline Building	5.550.491.891	1.700.050.055	-	(1.279.365.500)	5.971.176.446
<b>Jumlah</b>	<b>268.072.602.019</b>	<b>34.617.743.957</b>	<b>-</b>	<b>(5.279.365.500)</b>	<b>297.410.980.476</b>
<b>2007</b>					
	Hak minoritas 1 Januari 2007	Bagian atas (laba) rugi tahun berjalan	Pengurangan hutang	Dividen	Hak minoritas 30 Sep 2007
Anak perusahaan					
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>

**23. MODAL SAHAM**

Komposisi pemegang saham dan persentase pemilikannya masing-masing pada tanggal 30 September 2008 dan 2007 adalah sebagai berikut:

	30 September 2008 dan 2007		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan	Jumlah
Pemegang saham			
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	278.520.863	12,01%	139.260.431.500
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	220.719.227	9,52%	110.359.613.500
Tuan Jan Darmadi	13.247.862	0,57%	6.623.931.000
Koperasi	5.258.000	0,23%	2.629.000.000
Masyarakat (masing-masing di bawah 5%)	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>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**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 31 Desember 2007 dan 2006 adalah masing-masing sebesar Rp14.316.365.733 setelah dikurangi biaya emisi penerbitan saham baru melalui Penawaran Umum Terbatas I dalam rangka Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

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

<b>30 September 2008 dan 2007</b>				
	<b>Aktiva (kewajiban) bersih dari penggabungan dan pelepasan unit usaha</b>	<b>Harga pembelian</b>	<b>Nilai buku</b>	<b>Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sepengendali</b>
PT Metropolitan Realty International	-	138.375.000.000	(17.854.529.383)	156.229.529.383
PT Wynncoor Bali	-	150.905.750.000	5.049.363.400	145.856.386.600
PT Antilope Madju	-	79.470.665.500	39.374.786.609	40.095.878.891
PT Bali Nusadewata Village	-	8.529.500.000	2.814.600.000	5.714.900.000
PT Saranaria Djaya	3.216.694.635	-	-	3.216.694.635
PT Multirizki Sejati	(941.340.970)	-	-	(941.340.970)
PT Permata Hijau	-	3.990.000.000	4.006.879.188	(16.879.188)
<b>Jumlah</b>				<b>350.155.169.351</b>

**26. PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hotel	470.651.737.462	354.197.769.189
Real estat	66.216.943.872	56.900.244.398
Sewa ruang perkantoran	58.048.346.640	53.565.314.688
Pusat perbelanjaan	33.805.793.452	30.921.384.251
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residences	18.420.619.653	36.436.342.517
Sewa apartemen dan rumah bandar ( <i>townhouse</i> )	4.016.553.919	12.013.593.963
Jasa bantuan teknis (Catatan 33)	450.000.000	450.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>651.609.994.998</b>	<b>544.484.649.006</b>

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hotel	138.361.272.682	121.180.579.212
Real estat	39.577.641.786	29.933.904.717
Sewa ruang perkantoran	18.164.039.962	17.293.431.632
Pusat perbelanjaan	11.576.935.832	16.955.007.810
Penjualan satuan rumah susun Setiabudi Residences	11.549.068.464	23.911.653.783
Sewa apartemen dan rumah bandar ( <i>townhouse</i> )	3.656.170.198	6.933.678.585
<b>Jumlah</b>	<b>222.885.128.924</b>	<b>216.208.255.739</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**28. BEBAN USAHA**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Penyusutan dan amortisasi	78.783.590.453	75.406.444.061
Perbaikan, pemeliharaan dan utilitas	65.416.139.999	59.570.589.667
Gaji, tunjangan karyawan dan pesangon	55.005.666.115	53.438.484.410
Pemasaran dan komisi penjualan (Catatan 33)	34.849.100.515	32.675.948.215
Kantor	22.440.920.985	17.005.917.766
Biaya manajemen dan pelatihan	24.632.052.847	13.420.401.970
Sewa tanah	9.427.976.089	8.838.295.122
Pajak dan perizinan	7.602.455.758	7.062.970.608
Asuransi	3.455.785.233	3.158.140.975
Honorarium profesional	2.832.306.765	2.705.211.341
Lain-lain	5.073.962.743	5.404.367.481
<b>Jumlah</b>	<b>309.519.957.502</b>	<b>278.686.771.616</b>

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Beban bunga dan beban keuangan lainnya (Catatan 17)	(44.054.239.090)	(48.701.219.199)
Amortisasi goodwill ( Catatan 12)	(3.595.425.193)	(6.500.032.096)
Bagian laba bersih perusahaan asosiasi – bersih (Catatan 8)	(118.199.334)	(407.000.201)
Pendapatan bunga	8.235.113.461	8.202.745.769
Laba penjualan aktiva tetap ( catatan 10)	880.626.650	87.024.988.058
Laba selisih kurs – bersih	113.680.775	(14.059.851.669)
Pendapatan (beban) lain-lain – bersih	1.444.766.768	(9.204.639.524)
<b>Pendapatan lain-lain, bersih</b>	<b>(37.093.675.962)</b>	<b>16.354.991.138</b>

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**30. PERPAJAKAN**

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Perusahaan		
Beban pajak kini	(5.349.180.662)	(6.265.391.798)
Anak perusahaan		
Beban pajak kini	(5.065.377.493)	(3.316.679.766)
Manfaat (beban) pajak tangguhan	319.284.014	5.585.794.942
	<u>(4.746.093.479)</u>	<u>2.269.115.176</u>
<b>Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan</b>	<b><u>(10.095.274.141)</u></b>	<b><u>(3.996.276.622)</u></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:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Laba (rugi) sebelum pajak dan pos luar biasa sesuai dengan Laporan Laba Rugi Konsolidasi	82.111.232.610	65.944.612.789
Ditambah (dikurangi):		
Rugi (laba) anak perusahaan yang dikonsolidasi sebelum pajak penghasilan	(73.618.304.607)	9.161.192.430
Pendapatan dividen		
PT Antilope Madju	6.000.000.000	3.000.000.000
PT Skyline Building	2.375.964.500	1.755.585.000
Amortisasi goodwill – dari eliminasi anak perusahaan	3.226.096.252	6.130.703.155
Beban penyusutan – dari eliminasi anak perusahaan	871.049.941	871.049.941
Harga pokok penjualan – dari eliminasi anak perusahaan	1.004.071.400	494.918.033
Lain-lain	97.738.703	(34.416.579)
	<u>22.067.848.799</u>	<u>87.323.644.769</u>
Pendapatan usaha Perusahaan yang dikenakan Pajak penghasilan tidak final	(55.378.246.005)	(73.961.730.564)
Beban Perusahaan bersih	<u>86.802.203.830</u>	<u>48.962.099.116</u>
Pendapatan usaha Perusahaan subyek pajak final	53.491.806.624	62.324.013.321
Pajak kini Perusahaan:		
Pajak penghasilan final ( tarif 10 % )	5.349.180.662	6.265.391.798

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
 Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
**30 September 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**30. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**Pajak Tangguhan**

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Aktiva pajak tangguhan:		
Perusahaan	-	1.030.317.373
PT Metropolitan Realty International	35.159.535.145	34.792.315.625
PT Antilope Madju	739.720.282	470.293.039
PT Permata Hijau	99.856.800	74.887.500
	<u>35.999.112.227</u>	<u>36.367.813.537</u>
Kewajiban pajak tangguhan:		
Perusahaan	(1.113.820.406)	-
PT Wynncor Bali	(20.532.072.754)	(16.413.487.988)
PT Antilope Madju	(4.888.839.549)	(2.829.146.415)
	<u>(26.534.732.709)</u>	<u>(19.242.634.403)</u>
<b>Jumlah Aktiva/(Kewajiban) pajak tangguhan konsolidasi</b>	<b><u>(9.464.379.518)</u></b>	<b><u>17.125.179.134</u></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:

<u>Perusahaan</u>	<u>Sifat Hubungan Istimewa</u>	<u>Transaksi</u>
PT Jan Darmadi Investindo	Pemegang saham Perusahaan	Uang muka dividen, jaminan perusahaan atas Anak Perusahaan dan bantuan bantuan teknis (Catatan 7 dan 33)
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 )
Noord-Amerikaanse Financierings Maatschappij B.V., Belanda	Pemegang Saham Perusahaan	Pinjaman dengan bunga (Catatan 17)

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**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 Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta mengenai kewajiban yang masih harus dipenuhi PH berupa perbaikan jalan, taman, saluran dan pembangunan fasilitas ibadah dan rumah jabatan. Saldo taksiran biaya atas komitmen tersebut adalah sebesar Rp1.296.802.586 dan Rp1.336.802.586 masing-masing pada tanggal 31 September 2008 dan 2007, yang disajikan sebagai bagian dari "Kewajiban Diestimasi atas Pembangunan Prasarana dan Fasilitas umum" pada Neraca Konsolidasi (Catatan 20).
- c. Pada tanggal 1 November 2000, Perusahaan dengan PT Jan Darmadi Investindo (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 diubah beberapa kali, terakhir pada tanggal 1 November 2007. Berdasarkan perjanjian ini beserta perubahannya, JDI diwajibkan untuk membayar sebesar Rp 50.000.000 per bulan sampai dengan tanggal 30 Oktober 2008 (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 Chain Services Expenses tahunan yang bersifat tetap masing-masing sebesar US\$394 per kamar.
- 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

- (ii) 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 sebesar 8% dari laba kotor hotel. Disamping itu, MRI juga harus membayar beban kontribusi pemasaran dan penjualan sebesar 1% dari jumlah pendapatan setelah dikurangi dengan pajak-pajak dan pengurangan yang lain, jika ada, ditambah US\$4 per kamar ditambah 0,3% dari jumlah pendapatan per tahun. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Atas permintaan Accor, nama Mercure Marina Ancol diganti menjadi Mercure Convention Centre.
- 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 dilaksanakan mulai bulan Januari 2004 dan diselesaikan pada bulan Oktober 2004.
  - (iii) Berdasarkan Hotel Management Consulting Agreement tanggal 12 Maret 2003, AAPC Indonesia akan memberikan jasa konsultasi untuk merekrut atau melatih karyawan agar sesuai dengan standar Accor. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi bulanan sebesar 8% dari laba kotor operasi hotel. Disamping itu, Perusahaan juga harus membayar beban kontribusi pemasaran sebesar 1% dari jumlah pendapatan setelah dikurangi dengan pajak-pajak dan pengurangan yang lain, jika ada, 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 *Tradename 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 2008, penggunaan nama di atas belum dilakukan.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

(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 30 Juni 2008, 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.

Pada tanggal 22 Mei 2007, Perusahaan menghentikan operasi Hotel Raddin Ancol (Catatan 1a) dan semua perjanjian diatas telah diakhiri.

- i. Pada tanggal 12 Maret 2003, Perusahaan melakukan perjanjian konsultasi manajemen (*Management Consulting Agreement*) dengan AAPC Indonesia untuk mengelola Apartemen Kuningan, Jakarta. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar jasa konsultasi bulanan sebesar US\$ 5.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan tanggal 31 Desember 2011. Pada tanggal 22 Agustus 2007, Perusahaan menjual AK dan perjanjian ini telah diakhiri.
- j. Pada tanggal 5 Juli 2004, Perusahaan mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi dengan PT Dutabangun Nusapersada (DN) di mana Perusahaan sebagai pemilik tanah melakukan pembangunan apartemen Setiabudi Residences dan DN 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-terimakan kepada konsumen dan Akta Jual Beli telah ditandatangani. Pada bulan Juni 2005, DN mengubah namanya menjadi PT Dutabangun Konstruksindo.
- k. 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 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, 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

- (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 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 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. Hotel dibuka sejak bulan September 2006.
- l. 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 10) 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 (Catatan 4). Jika pembeli menunggak angsurannya sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Bank sebelum penandatanganan akta jual beli antara Perusahaan dan pembeli, Perusahaan 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 Perusahaan.
- m. PT Skyline Building (SB), Anak Perusahaan, menyewa sebidang tanah dari JDI seluas 4.760 meter persegi yang merupakan lokasi gedung perkantoran Perusahaan. Sewa ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 7 Februari 2009 dan dapat diperpanjang otomatis untuk jangka waktu 1 tahun.
- n. 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.
- o. PT Copylas Indonesia (CI), Anak Perusahaan AM, menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada tahun 2007 dengan PT Bank Permata Tbk., PT Bank NISP Tbk., PT Bank

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

Victoria International Tbk., PT Bank Central Asia Tbk., PT Bank Niaga Tbk., PT Bank Jasa Jakarta dan PT Bank Lippo Tbk., dan di tahun 2006 dengan PT Bank Permata Tbk., PT Bank NISP Tbk., PT Bank Victoria International Tbk., PT Bank Lippo Tbk., dan PT Bank Negara Indonesia Tbk. (Bank) di mana Bank setuju untuk memberikan fasilitas kredit kepada pembeli rumah Puri Botanical Residence (Catatan 10) 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 dan selama belum dilakukan penandatanganan akta jual beli, 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.

- p. Pada tahun 2005, PT Hotel Cikini Realty (HCR), Anak Perusahaan, 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 Rp 3.500.000.000 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 fasilitas lainnya, yang sepenuhnya dibiayai oleh HCR. Hotel tersebut akan dioperasikan oleh HCR selama 25 tahun sejak beroperasi komersial 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 Rp 6.150.000.000 sesuai dengan jadwal pembayaran dan tambahan sebesar Rp 1.500.000.000 untuk biaya relevan lainnya.

- q. Sehubungan dengan pembangunan proyek baru HCR (lihat butir q 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 *Tradenname 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.

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )  
Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal  
30 September 2008 dan 2007  
(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

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

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 kepemilikan tanah seluas sekitar 4.134 m<sup>2</sup>, yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Januari 1998, sengketa ini telah diselesaikan dan CI tidak mempunyai kewajiban apapun dari sengketa ini. Pihak ketiga mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi dan diterima oleh Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 30 Mei 2005 dengan registrasi No. 221/PDT/2005. Berdasarkan keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Mei 2006, pengajuan banding di atas ditolak karena telah melewati tenggang waktu yang telah ditentukan.
- b. Sengketa kepemilikan tanah seluas sekitar 1.800 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Joglo, Kembangan, Jakarta Barat, dengan registrasi No. 474/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Br. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI No.295/PDT/2007/PT.DKI, PT. CI dimenangkan dan membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang sebelumnya telah mengabulkan gugatan lawan. Saat ini lawan mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dan belum ada putusan lanjutan
- c. Sengketa kepemilikan tanah seluas sekitar 8.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Meruya, Kembangan, Jakarta Barat, dengan pihak ketiga. Pihak ketiga telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan registrasi No. 99/G/2006/PTUN-JKT. Gugatan ini telah dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara pada tahun 2007 dan memerintahkan Kantor Pertanahan Jakarta Barat untuk membatalkan sertifikat kepemilikan tanah tersebut di atas atas nama CI. Atas hal tersebut, CI telah mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung (MA) Republik Indonesia. Sampai dengan tanggal 30 September 2008, MA belum memberikan keputusannya.

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:

**PT JAKARTA SETIABUDI INTERNASIONAL Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI ( TIDAK DIAUDIT )**  
**Periode yang berakhir pada tanggal-tanggal**  
**30 September 2008 dan 2007**  
**(Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

2008 (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	470.651.737	84.637.564	62.064.901	33.805.793	1.346.001	(896.001)	651.609.995
Laba kotor	332.290.465	34.399.997	40.244.690	22.228.858	1.346.001	(1.785.145)	428.724.866
Laba (rugi) usaha	82.605.820	18.833.144	27.358.254	7.233.008	(15.065.124)	(1.760.193)	119.204.909
Pendapatan (beban) lain-lain - bersih	(34.059.840)	8.559.875	(1.040.649)	(7.112.802)	29.054.014	(32.494.274)	(37.093.676)
Laba (rugi) bersih sebelum pajak penghasilan	48.545.980	27.393.019	26.317.605	120.206	13.988.890	(34.254.467)	82.111.233
Laba (rugi) bersih segmen	48.619.394	23.857.447	19.639.504	(3.260.373)	13.988.890	(65.446.647)	37.398.215
Aktiva segmen	1.169.649.946	758.965.912	228.510.209	528.283.376	807.084.246	(797.707.979)	2.694.785.710
Kewajiban Segmen	632.820.224	490.673.972	87.073.032	237.223.112	62.289.941	(183.420.611)	1.326.659.670
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 2008 dan 2007**  
 (Disajikan dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

**35. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

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

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b><u>Penjualan dan pendapatan usaha segmen</u></b>		
Bali	374.797.360.561	263.573.757.452
Jakarta	236.506.050.532	240.610.579.899
Yogyakarta	41.202.585.057	40.649.020.299
Eliminasi	(896.001.152)	(348.708.644)
	<b><u>651.609.994.998</u></b>	<b><u>544.484.649.006</u></b>
<b><u>Aktiva segmen</u></b>		
Jakarta	2.475.411.600.988	2.442.131.897.501
Bali	741.816.331.953	751.376.312.454
Yogyakarta	275.265.756.364	278.037.445.037
Eliminasi	(797.707.979.406)	(770.948.508.863)
	<b><u>2.694.785.709.899</u></b>	<b><u>2.700.597.146.129</u></b>
<b><u>Kewajiban segmen</u></b>		
Jakarta	964.255.876.174	939.069.379.587
Bali	512.898.065.551	576.285.018.922
Yogyakarta	32.926.339.186	37.313.305.471
Eliminasi	(183.420.610.873)	(170.409.725.903)
	<b><u>1.326.659.670.038</u></b>	<b><u>1.382.257.978.077</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 2008 dan 2007**  
**(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 :

	2008		2007	
	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)	Mata Uang Asing	Setara (dalam ribuan Rupiah)
<b>Aktiva</b>				
Kas dan setara kas	US\$ 10.128.693	94.957.213	US\$ 17.884.944	163.813.394
	Euro 29.748	409.924	Euro 44.201	570.288
Piutang usaha	US\$ 4.207.337	39.454.538	US\$ 3.440.541	31.455.934
Piutang Lain-lain	US\$ 8.303	77.830	US\$ 14.679	134.531
<b>Jumlah</b>		134.899.505		195.974.147
<b>Kewajiban</b>				
Hutang usaha	US\$ -	-	US\$ 91.326	836.935.124
Biaya yang masih harus dibayar	US\$ 4.834.125	45.314.983	US\$ 3.032.652	27.794.259
	JP¥ 180.582.438	15.974.322	JP¥ 192.438.605	15.379.693
Hutang kepada kreditur dalam negeri dan luar negeri	US\$ 73.775.168	691.568.427	US\$ 91.171.168	835.583.756
	JP¥ 954.427.457	84.428.653	JP¥ 954.427.457	76.277.842
Jaminan yang diterima	US\$ 944.569	8.854.394	US\$ 913.819	8.375.152
<b>Jumlah</b>		846.140.779		1.800.345.826
<b>Kewajiban konsolidasi bersih</b>		<b>(711.241.274)</b>		<b>(1.604.371.679)</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 Wynnncor 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 Wynnncor 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 2008 dan 2007  
(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 29.646.551.145 pada tanggal 30 September 2008 dan Rp 23.905.511.532 pada tanggal 30 September 2007 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 (RUGI) BERSIH PER SAHAM DASAR**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Jumlah laba ( rugi ) bersih untuk tujuan perhitungan laba per saham dasar	37.398.214.512	47.939.458.510
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	2.318.736.000	2.318.736.000
Laba (rugi) bersih per saham dasar	16	21

**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. 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, hal ini belum dapat ditentukan dan diperkirakan dampaknya.

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.