

# PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

## ▪ Umum

---

### 1.a. Pendirian Perusahaan

PT Jaya Real Property Tbk (Perusahaan) didirikan di Indonesia berdasarkan Undang-undang Penanaman Modal Dalam Negeri pada tanggal 25 Mei 1979 dengan akta No. 36 dari Hobropoerwanto, S.H., notaris di Jakarta, yang diubah dengan akta No. 14 dari notaris yang sama pada tanggal 6 Desember 1979. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. Y.A. 5/498/24 tanggal 22 Desember 1979 dan diumumkan dalam Berita Negara No. 23 tanggal 18 Maret 1980, Tambahan No. 148. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 117 tanggal 13 Juni 2008 oleh Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, mengenai perubahan anggaran dasar Perusahaan untuk disesuaikan dengan Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Perubahan anggaran dasar Perusahaan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-58626.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 3 September 2008.

Ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pengembangan kota (*urban development*) yang meliputi pengembangan kawasan perumahan dan industri, pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum, penyediaan jasa-jasa pendukung, serta melakukan investasi, baik langsung dan tidak langsung melalui perusahaan anak maupun patungan dengan pihak-pihak lain. Pada saat ini kegiatan Perusahaan terutama adalah pembangunan perumahan di daerah Selatan Jakarta, pengelolaan usaha properti dan penyediaan jasa-jasa penunjang lainnya.

Kantor Perusahaan terletak di Bintaro Trade Centre, Blok K, Jl. Jend. Sudirman, Bintaro Jaya Sektor VII, Tangerang - 15224, Banten, Indonesia. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1980.

### 1.b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 2 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan Surat Keputusan No. S-1008/PM/1994 untuk melakukan penawaran umum perdana 35.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (angka penuh) per saham kepada masyarakat melalui pasar modal dengan harga Rp 5.200 (angka penuh) per saham. Pencatatan saham dilakukan di Bursa Efek Jakarta pada tanggal 29 Juni 1994. Bersamaan dengan pencatatan saham-saham tersebut, seluruh saham milik pemegang saham lama sejumlah 200.000.000 saham juga turut dicatatkan (*Company Listing*), sehingga pada tanggal tersebut seluruh saham Perusahaan atau sejumlah 235.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dituangkan dalam akta No. 42 tanggal 8 Mei 1996, dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui pemecahan nilai nominal saham (*stock split*) dari Rp 1.000 (angka penuh) per saham menjadi Rp 500 (angka penuh) per saham. Pemecahan nilai nominal saham ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-2-7844. HT.01.04.TH.96 tanggal 20 Juni 1996 dan diumumkan dalam Berita Negara No 32 tanggal 22 April 1997, Tambahan No. 1559. Dengan demikian, jumlah saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Jakarta meningkat dari 235.000.000 saham menjadi 470.000.000 saham.

## PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Pada tanggal 30 September 2005, Perusahaan memperoleh Surat Persetujuan dari Direksi PT Bursa Efek Jakarta melalui Surat No. S-1219/BEJ-PSJ/09-2005, untuk melakukan pencatatan saham konversi obligasi Perusahaan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 80.000.000 saham, dengan nilai nominal Rp 500 (angka penuh) per saham, dan harga konversi Rp 1.900 (angka penuh) per saham. Pada tanggal 6 Oktober 2005, semua saham dari konversi obligasi Perusahaan tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta, dengan demikian efektif sejak tanggal tersebut, seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Jakarta menjadi 550.000.000 saham.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dituangkan dalam akta No. 74 tanggal 11 Mei 2006 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham telah menyetujui pemecahan nilai nominal saham (*stock split*) dari Rp 500 (angka penuh) per saham menjadi Rp 100 (angka penuh) per saham. Pemecahan nilai nominal saham ini telah dilaporkan dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-19894.HT.01.04.TH.2006 tanggal 7 Juli 2006. Pemecahan saham tersebut dilaksanakan oleh PT Kustodian Sentral Efek Indonesia dan PT Adimitra Transferindo, dengan tanggal pencatatan 16 Agustus 2006 dan tanggal distribusi 22 Agustus 2006. Efektif sejak tanggal pencatatan tersebut, seluruh saham Perusahaan yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (dahulu Bursa Efek Jakarta) meningkat dari 550.000.000 saham menjadi 2.750.000.000 saham.

### 1.c. Struktur Perusahaan Anak

Perusahaan memiliki baik secara langsung maupun tidak langsung lebih dari 50% saham perusahaan-perusahaan anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen perusahaan anak sebagai berikut:

Perusahaan Anak	Kegiatan Usaha Utama	Lokasi Domisili	Tahun Pendirian	Persentase Pemilikan (Langsung dan Tidak Langsung) %	Jumlah Aset	
					2009	2008
					Rp	Rp
PT Jaya Gardenpolis dan perusahaan anak :	Real Estat	Tangerang	1994	83,86	443.889.001	428.898.771
PT Rifi Permata	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi	Tangerang	1986	100,00	300.000	300.000
PT Intigraha Citrasejahtera	Perdagangan Umum dan Real Estat	Tangerang	1994	100,00	250.000	250.000
PT Sinarmulia Binapersada	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi	Tangerang	1990	100,00	140.000	140.000
PT Shinta Tangerang Abadi	Perdagangan Umum dan Real Estat	Tangerang	1992	100,00	40.000	40.000
PT Alamanda Permata	Real Estat	Tangerang	1986	100,00	25.000	25.000
PT Loji Elok	Real Estat	Tangerang	1986	100,00	25.000	25.000
PT Sanggar Idaman	Real Estat	Tangerang	1986	100,00	25.000	25.000
PT Sanggar Rejeki	Jasa Konstruksi dan Usaha Gedung	Tangerang	1986	100,00	25.000	25.000
PT Sanggar Kejora	Real Estat	Tangerang	1988	100,00	25.000	25.000
PT Anugerah Tangerang Indah	Perdagangan Umum dan Real Estat	Tangerang	1992	100,00	25.000	25.000
PT Anugerah Melosia Indah	Perdagangan Umum dan Real Estat	Jakarta	1992	100,00	25.000	25.000
PT Delta Cendana Citrapersada	Perdagangan Umum dan Real Estat	Tangerang	1993	100,00	20.000	20.000
PT Anugerah Tangerang Abadi	Perdagangan Umum dan Real Estat	Tangerang	1992	100,00	20.000	20.000
PT Shinta Pratiwi Dinamika	Perdagangan Umum dan Jasa Transportasi	Tangerang	1986	100,00	20.000	20.000
PT Tomang Karya Pratama	Perdagangan Umum dan Jasa Konstruksi	Tangerang	1987	100,00	10.000	10.000

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2009, seluruh perusahaan anak di atas belum memulai operasi komersialnya, kecuali PT Jaya Gardenpolis (JGP), perusahaan anak, yang memulai kegiatannya pada tahun 1996.

# PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang diadakan pada tanggal 17 Nopember 2000, para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan penyertaan sahamnya pada JGP dari 70% menjadi 83,86% melalui konversi uang muka untuk pemesanan saham sebesar Rp 190.000.000 yang telah disetor seluruhnya oleh Perusahaan pada tahun 1999. Selisih antara biaya perolehan/hasil penjualan aset bersih JGP dan perusahaan anak yang diperoleh/dialihkan dengan nilai buku bersih dibukukan sebagai "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" di bagian Ekuitas dalam neraca konsolidasian, sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 38, mengenai "Akuntansi Restrukturisasi Entitas Sepengendali".

## 1.d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 berdasarkan berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang dituangkan dalam akta No. 111 tanggal 15 Mei 2008 dari notaris Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta dan akta No. 30 tanggal 4 Mei 2007 dari notaris yang sama adalah sebagai berikut:

	2009	2008
<b>Dewan Komisaris</b>		
Komisaris Utama	: Ir. Ciputra	Ir. Ciputra
Komisaris	: Ir. Hiskak Secakusuma, MM Ir. Soekrisman Drs. Haji Slamet Budisukrisno (Komisaris Independen) Ir. Aryanto Cahyadi (Komisaris Independen)	Ir. Hiskak Secakusuma, MM Ir. Soekrisman Drs. Haji Slamet Budisukrisno (Komisaris Independen) Ir. Aryanto Cahyadi (Komisaris Independen)
<b>Dewan Direksi</b>		
Direktur Utama	: Trisna Muliadi	Trisna Muliadi
Direktur	: Ir. Yauw Diaz Moreno Ir. Yohannes Henky Wijaya, MM Ir. Gatot Setyo Waluyo	Ir. Yauw Diaz Moreno Ir. Yohannes Henky Wijaya, MM Ir. Gatot Setyo Waluyo Ir. Haji Tribudi Rahardjo

Perusahaan dan perusahaan anak memiliki sejumlah 520 dan 534 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 (tidak diaudit).

## 2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi

### 2.a. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini telah disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia, yang antara lain adalah Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang ditetapkan Ikatan Akuntan Indonesia, Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam), dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik untuk Industri Real Estat.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu didasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas.

Neraca konsolidasian disajikan dengan menggunakan metode tidak dikelompokkan menurut lancar dan

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

tidak lancar (*unclassified basis*) sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 44, mengenai "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat".

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah Rupiah (Rp).

### **2.b. Prinsip-prinsip Konsolidasi**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun dari Perusahaan dan perusahaan-perusahaan anak sebagaimana yang disajikan dalam Catatan 1.c.

Penyajian laporan keuangan konsolidasian dilakukan berdasarkan konsep satuan usaha (*entity concept*). Seluruh akun dan transaksi yang signifikan yang saling berhubungan di antara perusahaan yang dikonsolidasikan telah dieliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan usaha sebagai satu kesatuan.

Penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan Perusahaan anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan.

### **2.c. Investasi Saham**

Investasi saham di mana Perusahaan dan/atau perusahaan anak mempunyai kepemilikan saham sebesar 20% sampai dengan 50% dicatat berdasarkan metode ekuitas. Dengan metode ini, investasi dicatat pada biaya perolehan, disesuaikan dengan bagian Perusahaan atau Perusahaan anak atas laba atau rugi bersih dari perusahaan penerima investasi sejak tanggal perolehan, dikurangi dividen yang diterima.

Investasi yang nilai wajarnya tidak tersedia dimana Perusahaan dan/atau perusahaan anak mempunyai kepemilikan saham kurang dari 20% disajikan sebesar biaya perolehan.

Dengan menggunakan metode ekuitas, jika bagian investor atas kerugian perusahaan asosiasi sama atau melebihi nilai tercatat dari investasi, investasi dilaporkan nihil. Kerugian selanjutnya akan diakui dengan mengkreditkan kewajiban hanya apabila investor telah menjamin untuk membayar kewajiban perusahaan asosiasi. Jika perusahaan asosiasi selanjutnya melaporkan laba, investor akan mengakui penghasilan hanya setelah bagiannya atas laba melebihi bagiannya atas kerugian bersih yang belum diakui.

### **2.d. Setara Kas**

Setara kas meliputi deposito berjangka yang jatuh tempo sama atau kurang dari 3 (tiga) bulan sejak tanggal penempatannya dan tidak dijaminkan.

### **2.e. Penyisihan Piutang Ragu-ragu**

Penyisihan piutang ragu-ragu ditentukan berdasarkan hasil penelaahan yang mendalam terhadap keadaan akun piutang masing-masing debitur pada akhir tahun. Saldo piutang dihapuskan melalui penyisihan piutang ragu-ragu yang bersangkutan atau langsung dihapuskan dari akun tersebut pada saat manajemen berkeyakinan penuh bahwa piutang tersebut tidak dapat ditagih.

### **2.f. Transaksi dengan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa**

Perusahaan dan perusahaan anak melakukan transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa sesuai dengan PSAK No. 7 mengenai "Pengungkapan Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa".

### **2.g. Persediaan dan Tanah untuk Pengembangan**

Persediaan terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan (rumah hunian, rumah

## PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

kantor/toko) dan unit bangunan dalam penyelesaian dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata (*average method*). Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah, serta kapitalisasi beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh untuk membiayai pembangunan proyek dan pembelian, pengembangan serta pematangan tanah hingga tahap penyelesaian. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi.

Tanah yang dimiliki oleh Perusahaan dan perusahaan-perusahaan anak untuk pengembangan di masa yang akan datang, disajikan sebagai "Tanah untuk Pengembangan" di bagian aset di neraca konsolidasian. Pada saat dimulainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, nilai tanah tersebut akan diklasifikasikan sebagai persediaan atau aset tetap, mana yang lebih sesuai.

Selisih lebih nilai tercatat persediaan atas estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali (*recoverable value*) diakui sebagai "Penyisihan atas Penurunan Nilai Persediaan" dalam laporan laba rugi konsolidasian.

### 2.h. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing beban dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).

### 2.i. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan bangunan dan prasarana dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis selama 8 sampai dengan 20 tahun. Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi.

Properti investasi dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset. Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dalam jumlah material dikapitalisasi.

### 2.j. Aset Tetap

Aset tetap dipertanggungjawabkan dengan menggunakan model biaya setelah pengakuan awal dan dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan dan penyisihan penurunan nilai. Dengan penerapan PSAK 16 (Revisi 2007) "Aset Tetap" yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2008, saldo akun selisih penilaian kembali aset tetap yang dibukukan sebelum tahun 2008 telah direklasifikasi ke saldo laba.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan Kantor	20
Peralatan Bangunan Kantor	8 - 20
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	3 - 5
Kendaraan	3 - 5

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak diamortisasi.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan ke dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya, pemugaran dan penambahan dalam jumlah material dikapitalisasi. Aset tetap yang sudah tidak digunakan

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

lagi atau yang dilepas, biaya perolehan serta akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari aset tetap yang bersangkutan dan keuntungan atau kerugian yang timbul dilaporkan di dalam laporan laba rugi tahun yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap, akumulasi biaya perolehan akan direklasifikasi ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap untuk digunakan.

### **2.k. Penurunan Nilai Aset**

Jumlah nilai aset yang dapat diperoleh kembali seharusnya diestimasi pada saat kejadian-kejadian atau perubahan-perubahan keadaan mengindikasikan bahwa nilai tercatatnya mungkin tidak dapat diperoleh kembali. Penurunan nilai aset diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi, sesuai dengan ketentuan PSAK No. 48 tentang "Penurunan Nilai Aset".

### **2.l. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan dari penjualan real estat diakui sesuai metode yang dinyatakan dalam PSAK No. 44 "Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat" sebagai berikut:

1. Pendapatan dari penjualan bangunan rumah, rukan dan bangunan sejenis lainnya beserta kavling tanahnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) bila memenuhi semua kriteria berikut:
  - a. Proses penjualan telah selesai;
  - b. Harga jual akan tertagih;
  - c. Tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
  - d. Penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.
2. Pendapatan dari penjualan kavling tanah tanpa bangunan yang tidak memerlukan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) bila memenuhi semua kriteria berikut :
  - a. Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli;
  - b. Harga jual akan tertagih;
  - c. Tagihan penjual tidak bersifat subordinasi terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli di masa yang akan datang;
  - d. Proses pengembangan tanah telah selesai sehingga penjual tidak berkewajiban lagi untuk menyelesaikan kavling tanah yang dijual, pembangunan fasilitas yang dijanjikan ataupun yang menjadi kewajiban dan beban penjual sesuai dengan perjanjian antara penjual dan pembeli yang bersangkutan; dan
  - e. Hanya kavling tanah saja yang dijual, tanpa diwajibkan keterlibatan penjual dalam pendirian bangunan di atas kavling tersebut.

Apabila suatu transaksi real estat tidak memenuhi kriteria pengakuan pendapatan dengan metode akrual penuh, pengakuan penjualan ditangguhkan dan transaksi tersebut diakui dengan metode uang muka (*deposit method*) sampai seluruh kriteria penggunaan metode akrual penuh terpenuhi.

Beban pokok penjualan lahan siap bangun ditentukan berdasarkan realisasi biaya perolehan tanah ditambah taksiran beban lain untuk pengembangan dan pembangunan prasarana penunjang. Beban pokok penjualan unit bangunan ditentukan berdasarkan seluruh biaya aktual pengerjaan yang terjadi dan biaya

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

untuk menyelesaikan pengerjaan. Taksiran biaya disajikan sebagai "Taksiran Biaya untuk Pembangunan" dalam akun "Beban yang Masih Harus Dibayar". Selisih antara jumlah taksiran biaya dengan biaya aktual pembangunan atau pengembangan dibebankan pada "Beban Pokok Penjualan" tahun berjalan.

Penghasilan sewa diakui sesuai dengan masanya. Sewa yang diterima dimuka disajikan sebagai "Penghasilan Sewa Ditangguhkan" dan diakui sebagai penghasilan secara proporsional sesuai dengan masanya.

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

### **2.m. Biaya Pinjaman**

Bunga dan beban keuangan lainnya yang timbul dari pinjaman yang diperoleh untuk mendanai perolehan dan pengembangan tanah dan serta pembangunan bangunan dikapitalisasi ke persediaan dan tanah untuk pengembangan, yang mana lebih sesuai. Biaya pinjaman yang dikapitalisasi terdiri dari beban bunga, beban bank dan selisih kurs yang terjadi sehubungan dengan perolehan pinjaman tersebut.

Besarnya biaya pinjaman yang dikapitalisasi dalam suatu periode ditentukan berdasarkan tingkat kapitalisasi dikalikan dengan jumlah yang dikeluarkan untuk perolehan, pematangan dan pembangunan tahun berjalan.

Kapitalisasi dihentikan pada saat seluruh aktivitas yang berhubungan dengan perolehan dan pengembangan tanah selesai dan aset siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya.

### **2.n. Transaksi dan Saldo dalam Mata Uang Asing**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal neraca, aset dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs rata-rata wesel ekspor dari Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal tersebut.

Pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008, kurs rata-rata wesel ekspor Bank Indonesia yang digunakan masing-masing sebesar Rp 11.575 (angka penuh) dan Rp 9.217 (angka penuh) untuk USD 1. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasian tahun berjalan.

### **2.o. Pajak Penghasilan**

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada tahun berjalan. Perbedaan nilai tercatat aset atau kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aset atau kewajiban pajak tangguhan.

Beban pajak kini ditetapkan berdasarkan taksiran penghasilan kena pajak tahun berjalan.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diakui berdasarkan perbedaan temporer antara aset dan kewajiban untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan. Manfaat pajak masa mendatang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, juga diakui sepanjang besar kemungkinan bahwa manfaat pajak tersebut dapat terealisasi.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca yang digunakan pada periode ketika aset dipulihkan atau kewajiban diselesaikan.

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan dicatat pada saat Surat Keputusan Pajak (SKP) diterima atau, jika Perusahaan dan perusahaan anak mengajukan banding, pada saat hasil banding tersebut telah ditentukan.

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

### **2.p. Laba per Saham**

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih residual (laba setelah pajak dikurangi dividen saham utama) yang tersedia bagi pemegang saham biasa dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang beredar dalam tahun yang bersangkutan (setelah dikurangi dengan saham dibeli kembali).

### **2.q. Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali**

Transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali berupa pengalihan aset, kewajiban, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas-entitas yang berada dalam satu kelompok yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga tidak menimbulkan laba atau rugi bagi seluruh kelompok perusahaan ataupun bagi entitas dalam kelompok perusahaan tersebut.

Transaksi restrukturisasi antara entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi pemilikan atas aset, kewajiban, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset ataupun kewajiban yang pemilikannya dialihkan (dalam bentuk hukumnya) dicatat sesuai dengan nilai buku seperti penggabungan usaha berdasarkan metode penyatuan kepemilikan (*pooling of interest*).

Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku tersebut bukan merupakan *goodwill*. Selisih tersebut dicatat sebagai akun "Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali" dan disajikan sebagai unsur ekuitas.

### **2.r. Modal Saham Diperoleh Kembali**

Modal saham diperoleh kembali dicatat sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai pengurang modal saham di bagian ekuitas dalam neraca. Selisih lebih penerimaan dari penjualan modal saham diperoleh kembali di masa yang akan datang atas biaya perolehan atau sebaliknya, akan diperhitungkan sebagai penambah atau pengurang akun tambahan modal disetor.

### **2.s. Imbalan Kerja**

Perusahaan menyelenggarakan program dana pensiun imbalan pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Pegawai Pembangunan Jaya Grup. Perusahaan mengakui kewajiban atas kekurangan antara imbalan pasca kerja berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan dengan imbalan pasti yang tersedia dalam program dana pensiun imbalan pasti sebagai imbalan kerja tanpa pendanaan.

Imbalan kerja jangka pendek diakui sebesar jumlah tak terdiskonto ketika karyawan telah memberikan jasanya kepada perusahaan dalam suatu periode akuntansi.

Imbalan pasca kerja diakui sebesar jumlah yang diukur dengan menggunakan dasar diskonto ketika karyawan telah memberikan jasanya kepada perusahaan dalam suatu periode akuntansi. Kewajiban dan beban diukur dengan menggunakan teknik aktuarial yang mencakup pula kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik kebiasaan perusahaan. Dalam perhitungan kewajiban, imbalan harus didiskontokan dengan menggunakan metode *projected unit credit*.

Pesangon pemutusan kontrak kerja diakui jika, dan hanya jika, Perusahaan berkomitmen untuk:

- a. memberhentikan seorang atau sekelompok karyawan sebelum tanggal pensiun normal; atau
- b. menyediakan pesangon bagi karyawan yang menerima penawaran mengundurkan diri secara sukarela.

### **2.t. Penggunaan Estimasi**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aset dan kewajiban dan pengungkapan aset dan kewajiban kontijensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasian



## PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan.

Karena terdapat ketidakpastian yang melekat dalam pembuatan estimasi, nilai aset, kewajiban, pendapatan dan beban sebenarnya yang akan dilaporkan di masa mendatang kemungkinan berbeda dari estimasi tersebut.

### 2.u. Informasi Segmen

Sesuai dengan struktur organisasi dan manajemen Perusahaan dan perusahaan anak serta sistem pelaporan intern, bentuk primer informasi keuangan atas pelaporan segmen disajikan berdasarkan segmen usaha dimana risiko dan imbalan terutama dipengaruhi oleh jenis kegiatan usaha yang berbeda (*distinguishable components*).

Segmen usaha Perusahaan terdiri dari penjualan tanah dan bangunan serta sewa dan jasa pelayanan lainnya. Segmen penjualan tanah dan bangunan meliputi usaha-usaha bidang real estat, pengembangan perkotaan (*urban development*), pembebasan/pembelian, pengolahan, pematangan, dan pembangunan sarana dan prasarannya. Segmen sewa dan jasa pelayanan lainnya meliputi usaha-usaha penyewaan pusat perbelanjaan dan bidang pengelolaan kota dan air.

Pelaporan segmen sekunder yang ditentukan berdasarkan lokasi geografis kegiatan usaha tidak disajikan karena seluruh kegiatan usaha Perusahaan dan perusahaan anak berada di wilayah Jakarta dan Tangerang.

## 3. Kas dan Setara Kas

	2009 Rp	2008 Rp
Kas	926,221	8,746,767
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	6,495,869	7,461,771
PT Bank Permata Tbk	6,372,833	21,528,073
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	1,505,260	1,573,684
PT Bank Niaga Tbk	3,060,490	3,532,114
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2,927,122	1,911,894
PT Bank Bumiputera Tbk	1,633,179	1,660,779
PT Bank DBS Indonesia	535,095	978,068
PT Bank Pembangunan Daerah DKI Jaya	729,378	755,074
PT Bank NISP	563,180	758,233
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	243,203	241,997
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	742,807	359,147
PT Bank Umum Koperasi Indonesia Tbk	520,611	1,043,453
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar	413,337	135,203
PT Bank Danamon	226,198	3,046
PT Bank Lippo Tbk	331,219	659,989
PT Bank Mega Tbk	22,889	279,723

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008

(Dalam Ribuan Rupiah)

<u>Dollar Amerika Serikat</u>			
PT Bank Permata Tbk		405,387	476,525
PT Bank Pan Indonesia Tbk		--	--
Sub Jumlah		<u>26,728,057</u>	<u>43,358,773</u>
<b>Deposito Berjangka</b>			
<u>Rupiah</u>			
PT Bank Permata Tbk		48,000,000	--
PT Bank NISP		39,000,000	--
PT Bank Bumiputera Tbk		--	3,000,000
PT Bank Mega Tbk		--	2,000,000
PT Bank Internasional Indonesia Tbk		10,000,000	1,000,000
		<u>97,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
<b>Jumlah</b>		<u>124,654,278</u>	<u>58,105,540</u>
<b>Deposito Berjangka</b>			
Tingkat Bunga		8%-13%	6%-8,375%
Jangka Waktu		1 Bulan	1 Bulan

**4. Investasi Saham**

		2009						
Jenis Usaha	Jumlah Saham yang Dimiliki	Persentase Kepemilikan (%)	Biaya Perolehan Rp	Penambahan Penyertaan Saham Rp	Akumulasi Bagian Laba (Rugi) Bersih Rp	Akumulasi Penerimaan Dividen Rp	Nilai Tercatat Rp	
<b>Perusahaan Asosiasi</b>								
<u>Metode Ekuitas</u>								
PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	Penyewaan dan Pengelolaan	600	25.00	600,000	--	2,519,663	--	3,119,663
PT Jaya City Development	Pengembangan Kawasan	900	30.00	900,000	--	(900,000)	--	--
PT Mitra Kerta Raharja	Konstruksi dan Jalan Tol	1,780	26.97	2,136,000	--	(32,281)	--	2,103,719
				<u>3,636,000</u>	--	<u>1,587,382</u>	--	<u>5,223,382</u>
<u>Metode Biaya</u>								
PT Bintaro Serpong Damai	Konstruksi dan Jalan Tol	3,750	0.83	3,625,617	--	--	--	3,625,617
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	Pengelolaan Gedung	250	1.00	250	250	--	--	500
Sub - Jumlah				<u>3,625,867</u>	<u>250</u>	--	--	<u>3,626,117</u>
<b>Jumlah</b>				<u>7,261,867</u>	<u>250</u>	<u>1,587,382</u>	--	<u>8,849,499</u>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Jenis Usaha	Jumlah Saham yang Dimiliki	Persentase Kepemilikan (%)	2008					Nilai Tercatat Rp
			Biaya Perolehan Rp	Penambahan Penyertaan Saham Rp	Akumulasi Bagian Laba (Rugi) Bersih Rp	Akumulasi Penerimaan Dividen Rp		
<b>Perusahaan Asosiasi</b>								
<u>Metode Ekuitas</u>								
PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	Penyewaan dan Pengelolaan	600	25.00	600,000	--	2,248,474	--	2,848,474
PT Jaya City Development	Pengembangan Kawasan	900	30.00	900,000	--	(900,000)	--	--
				<u>1,500,000</u>	<u>--</u>	<u>1,348,474</u>	<u>--</u>	<u>2,848,474</u>
<u>Metode Biaya</u>								
PT Bintaro Serpong Damai	Konstruksi, Jalan Tol	3,750	0.83	3,625,617	--	--	--	3,625,617
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	Pengelolaan Gedung	250	1.00	250	--	--	--	250
Sub - Jumlah				<u>3,625,867</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>3,625,867</u>
Jumlah				<u>5,125,867</u>	<u>--</u>	<u>1,348,474</u>	<u>--</u>	<u>6,474,341</u>

**PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya) (SPJ)**

SPJ didirikan berdasarkan akta No. 2 tanggal 3 September 2005 yang dibuat dihadapan Wahyu Nurani, S.H., notaris di Jakarta. Perusahaan memiliki 600 saham dengan nilai nominal Rp. 1.000.000 (angka penuh) per saham yang merupakan 92,31% kepemilikan Perusahaan di SPJ.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang dituangkan dalam akta No. 27 tanggal 14 Nopember 2005 dari Aulia Taufani, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham menyetujui penerbitan saham baru sejumlah 1.750 saham yang diambil bagian masing-masing sebesar 960 saham oleh PT Pembangunan Jaya (PJ) dan 790 saham oleh Yayasan Pendidikan Jaya (YPJ). Sehingga dengan masuknya PJ dan YPJ sebagai pemegang saham baru pemilikan saham Perusahaan di SPJ terdilusi menjadi 25%.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham yang dituangkan dalam akta No. 27 tanggal 11 Januari 2006 dari Wahyu Nurani, S.H., notaris di Kabupaten Tangerang, para pemegang saham menyetujui perubahan nama SPJ dari PT Sarana Pendidikan Jaya menjadi PT Sarana Pembangunan Jaya serta perubahan kegiatan usaha SPJ yang sebelumnya bergerak di bidang pendidikan menjadi berusaha dalam bidang perdagangan, real estat, penyewaan dan penyediaan jasa pengelolaan. Perubahan anggaran dasar tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan No. C-03976-HT.01.04.TH.2006 tanggal 14 Pebruari 2006.

**PT Jaya City Development (JCD)**

JCD merupakan perusahaan patungan antara Perusahaan, PD Pasar Jaya dan PT Pembangunan Jaya, pihak hubungan istimewa, yang berusaha dalam bidang pengembangan kawasan. Perusahaan memiliki penyertaan sejumlah 900.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 (angka penuh) per saham yang merupakan 30% kepemilikan Perusahaan di JCD. PT Jaya City Development didirikan berdasarkan akta notaris Sutjipto,S.H. nomor 57 tanggal 12 Agustus 2005. Akta ini telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir oleh notaris Sutjipto,S.H., No.226 tanggal 25 Mei 2007 mengenai perubahan anggaran dasar. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 21 Juni 2007 No.W7-06907 HT.01.01-TH.2007.

**PT Mitra Kerta Raharja (MKR)**

MKR didirikan berdasarkan akta No. 14 tanggal 11 September 2007 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-01866.AH.01.01-Tahun 2008 pada tanggal 15 Januari 2008. Berdasarkan Akta Notaris Aloysius M. Jasin,S.H. No. 33, No. 35 dan No. 36 masing-masing tanggal 11 September 2008, PT Jaya Gardenpolis (JGP), perusahaan anak, memiliki 1.780 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 (angka penuh) per saham yang merupakan 26,97% kepemilikan JGP di MKR yang dibeli dari pemilik sebelumnya. MKR

## PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

bergerak dalam bidang usaha Konstruksi dan Jalan Tol yang berkedudukan di Tangerang, Kabupaten Tangerang, Banten.

### PT Bintaro Serpong Damai (BSD)

BSD bergerak dalam bidang usaha konstruksi dan pengelolaan jalan tol yang berkedudukan di Serpong, Kabupaten Tangerang, Banten. Pada tanggal neraca, Perusahaan belum menerima pembagian dividen dari BSD.

### PT Sumber Jaya Kelola Indonesia (SJKI)

SJKI didirikan untuk mengelola gedung perkantoran Gedung Permata dan Kemang Jaya Apartemen Taman.

Pada tahun 2008, Perusahaan melakukan penyetoran kekurangan modal ditempatkan dalam SJKI sebesar Rp 250, sehingga pada tanggal 31 Maret 2009 keseluruhan jumlah modal disetor dan ditempatkan adalah sebesar Rp 500.

## 5. Uang Muka Investasi

Berdasarkan risalah rapat yang dihadiri oleh para pendiri PT Jaya City Development (JCD) pada tanggal 12 Juni 2007, para pendiri telah menyetujui untuk melakukan penambahan modal kerja pada JCD sebesar Rp 4.000.000 yang disetorkan secara proporsional oleh para pendiri. Perusahaan telah menyetor sebesar Rp 1.200.000 pada tanggal 3 Desember 2007. Atas penambahan modal disetor menjadi Rp 4.000.000 melampaui modal dasar sebelumnya. Dengan demikian modal dasar JCD harus ditingkatkan dan perlu persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Sampai dengan 31 Maret 2009, perubahan modal dasar ini masih dalam proses, sehingga setoran modal dari Perusahaan dicatat sebagai uang muka investasi.

## 6. Piutang Usaha

Rincian piutang usaha berdasarkan jenis usaha dalam mata uang rupiah adalah sebagai berikut:

	2009 Rp	2008 Rp
Pihak Hubungan Istimewa (lihat Catatan 27):		
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	--	22,887
<i>Dikurangi:</i> Penyisihan Piutang Ragu-ragu	--	--
Bersih	<u>          --</u>	<u>22,887</u>
Pihak Ketiga:		
Penjualan Unit Bangunan dan Kavling	5,477,474	4,578,068
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	13,949,911	15,196,024
Jumlah	<u>19,427,385</u>	<u>19,774,092</u>
<i>Dikurangi:</i> Penyisihan Piutang Ragu-ragu	<u>(3,314,097)</u>	<u>(3,115,596)</u>
Bersih	<u>16,113,288</u>	<u>16,658,496</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>16,113,288</u></b>	<b><u>16,681,383</u></b>

Rincian umur piutang usaha (sebelum penyisihan piutang ragu-ragu) berdasarkan tanggal faktur adalah sebagai berikut:

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2009 Rp	2008 Rp
Belum Jatuh Tempo	--	--
Jatuh Tempo:		
Sampai dengan 30 hari	6,056,161	4,005,621
31 - 60 hari	1,958,966	1,628,259
Lebih dari 60 hari	11,412,258	14,163,099
<b>Jumlah</b>	<b>19,427,385</b>	<b>19,796,979</b>
Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu adalah sebagai berikut:		
	2009 Rp	2008 Rp
Saldo Awal Tahun		
Pihak Hubungan Istimewa	--	--
Pihak Ketiga	3,342,272	3,115,596
<b>Jumlah</b>	<b>3,342,272</b>	<b>3,115,596</b>
Perubahan Selama Tahun Berjalan		
Pihak Hubungan Istimewa		
Penambahan Penyisihan	--	--
Pemulihan Penyisihan		
Pihak Ketiga		
Penambahan Penyisihan	--	--
Pemulihan Penyisihan		
Penghapusan	(28,175)	--
Saldo Akhir Tahun		
Pihak Hubungan Istimewa	--	--
Pihak Ketiga	3,314,097	3,115,596
<b>Jumlah</b>	<b>3,314,097</b>	<b>3,115,596</b>

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu di atas adalah cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha di kemudian hari.

## 7. Persediaan

Persediaan terdiri dari:

	2009 Rp	2008 Rp
Persediaan Tersedia untuk Dijual:		
Kavling Tanah	478,780,964	382,876,588
Unit Bangunan (Rumah Hunian dan Rukan)	150,468,278	113,011,812
<b>Jumlah Persediaan Tersedia untuk Dijual</b>	<b>629,249,242</b>	<b>495,888,400</b>
Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian		
Unit Bangunan (Rumah Hunian)	83,749,039	58,286,203
Tanah yang Sedang Dikembangkan	153,067,276	171,189,410
<b>Jumlah Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian</b>	<b>236,816,315</b>	<b>229,475,613</b>
<b>Jumlah</b>	<b>866,065,557</b>	<b>725,364,013</b>

Manajemen Perusahaan dan perusahaan anak berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

realisasi bersihnya, sehingga tidak perlu dilakukan penyisihan atas persediaan tersebut.

Persediaan tanah yang sedang dikembangkan termasuk tanah yang akan digunakan untuk mendirikan bangunan di masa datang. Dalam tanah yang sedang dikembangkan termasuk kapitalisasi biaya pinjaman atas pinjaman yang digunakan untuk mendanai perolehan dan pengembangan tanah. Tidak ada biaya pinjaman (berupa bunga dan beban keuangan lain) yang dikapitalisasi pada persediaan tanah yang sedang dikembangkan pada tahun 2009 dan 2008.

Pada tanggal 31 Maret 2009, persediaan unit bangunan (rukan) telah diasuransikan kepada perusahaan asuransi kerugian PT Asuransi Himalaya Pelindung, terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan secara keseluruhan sebesar Rp 80.819.790. Seluruh pertanggungan asuransi tersebut akan berakhir pada tanggal 19 Mei 2009. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas persediaan yang dipertanggungkan.

**8. Tanah untuk Pengembangan**

Akun ini merupakan nilai tercatat tanah untuk pengembangan atas proyek-proyek seluas 13.855.863 m<sup>2</sup> dan 13.829.232 m<sup>2</sup> masing-masing pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008. Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

	2009		2008	
	Luas m <sup>2</sup>	Jumlah Rp	Luas m <sup>2</sup>	Jumlah Rp
<b>Perusahaan</b>				
Desa Parigi Lama	1,592,175	180,902,234	1,546,784	130,687,158
Desa Parigi Baru	1,465,347	151,620,857	1,464,885	140,173,268
Lain-lain (dibawah 1 juta m <sup>2</sup> )	2,757,369	464,568,786	2,925,991	445,558,555
Jumlah	<u>5,814,891</u>	<u>797,091,877</u>	<u>5,937,660</u>	<u>716,418,981</u>
<b>Perusahaan Anak</b>				
PT Jaya Gardenpolis				
Desa Sukamanah	1,250,905	44,401,726	1,265,944	43,747,204
Desa Sukaharja	1,068,911	39,324,965	1,068,911	39,135,473
Desa Sukatani	1,261,277	48,285,250	1,253,434	46,405,879
Lain-lain (dibawah 1 juta m <sup>2</sup> )	4,459,879	176,953,432	4,303,283	170,398,391
Jumlah	<u>8,040,972</u>	<u>308,965,373</u>	<u>7,891,572</u>	<u>299,686,947</u>
<b>Nilai Buku</b>	<u>13,855,863</u>	<u>1,106,057,250</u>	<u>13,829,232</u>	<u>1,016,105,928</u>

Pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 tidak ada bagian tanah untuk pengembangan yang diserahkan untuk fasilitas pemakaman umum sesuai ketentuan Pemerintah Daerah (lihat Catatan 15 dan 30.c).

Pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008, sebagian tanah untuk pengembangan seluas 1.385.838 m<sup>2</sup> dan 1.538.242 m<sup>2</sup> (atau masing-masing 10,00% dan 11,62% dari luas tanah untuk pengembangan) yang dimiliki Perusahaan dan perusahaan anak dipergunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (lihat Catatan 12.a, 12.d dan 12.e).

**9. Properti Investasi**



**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
 (Dalam Ribuan Rupiah)

	31 Maret 2008			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Akumulasi Penyusutan</b>				
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	37,526,261	847,942	--	38,374,203
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	15,593,085	248,728	--	15,841,813
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	--	--	--	--
Kendaraan	--	--	--	--
	<u>53,119,346</u>	<u>1,096,670</u>	<u>--</u>	<u>54,216,016</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>104,926,540</u></u>			<u><u>104,460,123</u></u>

Penyusutan dibebankan pada beban pokok dan beban langsung tahun 2009 dan 2008 adalah sebesar Rp 1.126.062 dan Rp 1.096.670

Properti investasi terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana pusat perbelanjaan Plaza Bintaro Jaya, Bintaro Trade Center, Senen dan Slipi Jaya yang disewakan kepada pihak ketiga. Hasil dari sewa tersebut dicatat dalam akun "Pendapatan Usaha" (lihat Catatan 23).

Tanah properti investasi terletak di Tangerang, Senen, dan Palmerah dengan Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 16 (enam belas) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2012 dan 2027. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tanggal 31 Maret 2009, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan PT Actual Kencana Appraisal dan PT Nilai Konsulesia, penilai independen, adalah sebesar Rp 661.369.000.

Tanah dan bangunan tertentu milik Perusahaan dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank Permata Tbk dan PT Bank DBS Indonesia (lihat Catatan 12.b dan 12.c).

Properti investasi Perusahaan berupa bangunan dan prasarana telah diasuransikan kepada berbagai perusahaan asuransi kerugian pihak ketiga dengan jumlah pertanggungan pada 31 Maret 2009 sebesar Rp 3.268.400 dan USD 29,056,489; dan pada 31 Maret 2008 sebesar Rp 6.345.580 dan USD 24,752,632. Seluruh pertanggungan asuransi tersebut di atas akan berakhir pada berbagai tanggal sampai dengan bulan Desember 2009. Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.



**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

**10. Aset Tetap**

31 Maret 2009				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga Perolehan</b>				
Tanah	1,949,999	--	--	1,949,999
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	5,987,728	--	--	5,987,728
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	8,014,451	215,580	22,000	8,208,031
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	5,580,101	90,437	--	5,670,538
Kendaraan	2,839,641	8,500	10,100	2,838,041
	<u>24,371,920</u>	<u>314,517</u>	<u>32,100</u>	<u>24,654,337</u>
<b>Aset Dalam penyelesaian</b>				
Bangunan	57,589,919	21,957,474	256,291	79,291,102
	<u>81,961,839</u>			<u>103,945,439</u>
31 Maret 2009				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Akumulasi Penyusutan</b>				
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	2,662,787	68,402	--	2,731,189
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	5,866,679	220,497	--	6,087,176
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	3,686,001	317,620	--	4,003,621
Kendaraan	1,450,101	99,351	3,367	1,546,085
	<u>13,665,568</u>	<u>705,870</u>	<u>3,367</u>	<u>14,368,071</u>
<b>Jumlah</b>	<u>68,296,271</u>			<u>89,577,368</u>
31 Maret 2008				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
<b>Harga Perolehan</b>				
Tanah	1,949,999	--	--	1,949,999
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	6,013,349	97,115	--	6,110,464
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	7,345,815	202,467	8,668	7,539,614
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	4,787,189	576,574	253	5,363,510
Kendaraan	2,563,811	--	190,800	2,373,011
	<u>22,660,163</u>	<u>876,156</u>	<u>199,721</u>	<u>23,336,598</u>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

	31 Maret 2008			
	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Saldo Akhir Rp
<b>Akumulasi Penyusutan</b>				
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	2,388,509	68,914	--	2,457,423
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	4,975,904	210,247	--	5,186,151
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	3,136,297	117,923	--	3,254,220
Kendaraan	1,081,850	77,531	--	1,159,381
	<u>11,582,560</u>	<u>474,616</u>	<u>--</u>	<u>12,057,175</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>11,077,603</u></u>			<u><u>11,279,423</u></u>

Beban penyusutan yang dialokasikan pada tahun 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

	2009 Rp	2008 Rp
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	21,211	---
Beban Umum dan Administrasi	<u>684,660</u>	<u>453,227</u>
<b>Jumlah</b>	<u><u>705,871</u></u>	<u><u>453,227</u></u>

Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa nilai tercatat dari seluruh aset Perusahaan dan perusahaan anak di atas dapat dipulihkan, sehingga tidak diperlukan adanya penurunan nilai atas aset tersebut.

Perusahaan dan perusahaan anak memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Tangerang dengan Hak Guna Bangunan yang berjangka waktu 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun yang akan jatuh tempo antara tahun 2011 dan 2029. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Aset tetap Perusahaan dan perusahaan anak telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan lainnya, dengan jumlah pertanggungan secara keseluruhan sebesar Rp 128.085.932 pada 31 Maret 2009. Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Pada bulan Nopember 1996, terjadi kebakaran atas bangunan Proyek Senen Blok IV dan V. Perusahaan mengajukan klaim asuransi dan pada tahun 1998, tagihan klaim asuransi tersebut telah diselesaikan dengan jumlah yang disetujui oleh perusahaan asuransi sebesar Rp 36.705.087 dan USD 1,428,032. Penggantian klaim asuransi tersebut digunakan untuk melakukan renovasi kembali dan dikompensasikan dengan biayanya. Pada tahun 2003, Proyek Senen Blok V telah selesai direnovasi, sedangkan Blok IV direnovasi dalam bentuk kios semi permanen. Selisih lebih antara nilai penggantian klaim asuransi dengan biaya perbaikan dan pembangunan untuk Proyek Senen Blok IV (kios semi permanen) tersebut sebesar Rp 19.466.876 disajikan sebagai akun "Hutang Lain-lain" (lihat Catatan 14), sedangkan nilai buku aset tetap yang rusak (dalam tahap renovasi) sebesar Rp 12.324.828 disajikan sebagai "Aset Lainnya" (lihat Catatan 11) pada neraca konsolidasian per 31 Maret 2009.

Berdasarkan rencana jangka panjang manajemen dan Surat Keputusan Direksi tanggal 10 Maret 2003, Perusahaan berencana mengembangkan dan membangun kembali kawasan Senen tersebut. Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2005, Perusahaan bersama dengan PD Pasar Jaya dan PT Pembangunan Jaya, pihak hubungan istimewa menandatangani *Memorandum of Understanding* (Nota Kesepahaman MOU) untuk membangun dan mengelola kawasan Senen dengan membentuk perusahaan baru sebagaimana telah didokumentasikan dalam akta No. 57 tanggal 12 Agustus 2005 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, mengenai

## PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

pendirian PT Jaya City Development (JCD). Pada tanggal 14 Nopember 2005, berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa yang dituangkan dalam akta notaris Aulia Taufani, S.H., No 27 pada tanggal yang sama, seluruh pemegang saham menyetujui pendirian JCD dan penerbitan saham baru di PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya) (lihat Catatan 4). JCD bergerak dalam bidang pengembangan kawasan dengan konsep pengembangan *Transit Oriented Development* (TOD) yang meliputi pembangunan Mixed Retail, penambahan fungsi hunian di kawasan Senen dan menjual, menyewakan serta mengelola bangunan pasar yang baru.

### 11. Aset Lainnya

	2009 Rp	2008 Rp
Aktiva Tetap dalam Tahap Renovasi (lihat Catatan 9)	12,324,828	12,324,828
Aktiva Dalam Penyelesaian	5,814,141	2,656,193
Uang Jaminan Pemberian KPR	15,061,043	13,313,100
Lain-lain	1,387,338	4,830,283
<b>Jumlah</b>	<b>34,587,350</b>	<b>33,124,404</b>

Uang jaminan pemberian KPR merupakan jaminan yang dibayarkan Perusahaan kepada bank-bank pemberi kredit pemilikan rumah sehubungan dengan penyelesaian sertifikat hak kepemilikan pembeli saat periode kredit pemilikan rumah berakhir (lihat Catatan 30.d).

Pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 saldo uang jaminan pemberian KPR adalah sebagai berikut:

	2009 Rp	2008 Rp
PT Bank Niaga Tbk	4,306,224	4,368,849
PT Bank Central Asia Tbk	2,596,705	4,773,086
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	3,556,393	2,476,652
PT Bank International Indonesia	462,492	418,614
PT Bank Permata Tbk	1,283,418	644,064
PT Bank Negara Indonesia	1,823,369	--
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 400.000)	1,032,442	631,835
<b>Jumlah</b>	<b>15,061,043</b>	<b>13,313,100</b>

### 12. Pinjaman

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2009 Rp	2008 Rp
PT Bank DBS Indonesia	--	30,542,497
PT Bank Niaga Tbk	59,200,000	25,000,000
PT Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya	--	1,294,223
PT Bank Permata Tbk	37,000,000	1,762,810
PT Bank Tabungan Negara Tbk	7,130,000	--
<b>Jumlah</b>	<b>103,330,000</b>	<b>58,599,530</b>

**a. PT Bank CIMB Niaga Tbk**

**(i) Fasilitas Pinjaman Tetap**

Berdasarkan perjanjian kredit No. 216/CBG/JKT/05 tanggal 14 September 2005, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Tetap (*Revolving*) sebesar maksimum Rp 25.000.000, yang digunakan untuk pengembangan proyek perumahan di Bintaro Jaya. Tingkat bunga pinjaman adalah sebesar tingkat bunga Sertifikat Bank Indonesia (SBI) 1 (satu) bulanan ditambah 4% per tahun yang dapat berubah sesuai perkembangan pasar. Pada akhir tahun 2008, tingkat bunga yang berlaku adalah 15,5% per tahun. Fasilitas pinjaman ini telah jatuh tempo pada tanggal 14 September 2006. Fasilitas ini telah diperpanjang beberapa kali, terakhir dengan Perjanjian Perpanjangan No. 547/AMD/CBG/JKT/08 tanggal 3 Desember 2008 yang memperpanjang jangka waktu pinjaman dari 14 September 2008 sampai dengan 14 September 2009.

Pada tanggal 20 Desember 2005, Perusahaan melakukan penarikan fasilitas pinjaman ini sebesar Rp 5.000.000. Kemudian pada tahun 2006, Perusahaan telah melakukan penarikan kembali sebesar Rp 20.000.000, sehingga saldo pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 adalah sebesar Rp 25.000.000.

**(ii) Fasilitas Pinjaman Transaksi Khusus**

Berdasarkan perjanjian kredit No. 249/CBG/JKT/07 tanggal 17 Desember 2007, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Transaksi Khusus yang terbagi dalam kelompok Tranche A sebesar Rp 60.000.000 dan Tranche B sebesar Rp 20.000.000 sehingga total fasilitas pinjaman berjumlah Rp 80.000.000. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk pembiayaan pembangunan perumahan di Bintaro Jaya. Tingkat bunga pinjaman adalah 11,5% per tahun yang dapat berubah sesuai dengan perkembangan pasar dan memiliki jangka waktu sejak tanggal 17 Desember 2007 sampai dengan 17 Desember 2011.

Pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008, saldo pinjaman adalah Rp. 34.200.000 dan nihil

Fasilitas-fasilitas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank CIMB Niaga Tbk mengatur hal-hal sebagai berikut:

- Biaya-biaya provisi ditetapkan sebesar 0,5% per tahun yang dibayar pada saat perjanjian ditandatangani dan selanjutnya sebesar nilai *outstanding* pada tiap ulang tahun perjanjian;
- Perusahaan dikenakan denda keterlambatan pembayaran pokok dan bunga pinjaman masing-masing sebesar 2% dan 4% di atas tingkat bunga yang berlaku dikalikan dengan jumlah tunggakan jika Perusahaan gagal membayar fasilitas kredit (pokok dan bunga pinjaman) sampai batas waktu yang ditetapkan; dan
- Perusahaan juga harus mendapatkan persetujuan tertulis lebih dahulu antara lain untuk menjaminkan kekayaan perusahaan kepada pihak lain, memberikan/menerima pinjaman dari pihak lain, mengumumkan dan membagikan dividen, melakukan pembubaran, merger atau akuisisi dan melakukan investasi atau *capital expenditure* yang baru.

Fasilitas-fasilitas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dijamin dengan aset Perusahaan sebagai berikut:

- Beberapa bidang tanah untuk pengembangan yang dimiliki Perusahaan dengan luas seluruhnya 620.521 m<sup>2</sup> yang berlokasi di desa Parigi dan desa Parigi Baru - Kecamatan Pondok Aren dan desa Jombang

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

- Kecamatan Ciputat yang seluruhnya termasuk dalam Kabupaten Tangerang, Banten (lihat Catatan 8);
- Fidusia rekening koran Perusahaan pada bank bersangkutan dan surat kuasa pencairan dengan nilai penjaminan sebesar Rp 5.000.000.

### **b. PT Bank Permata Tbk**

Pada tanggal 23 Desember 2003, Perusahaan menandatangani perjanjian kredit No. 102, 103 dan 104 dihadapan Mellyani Noor Shandra, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh beberapa fasilitas kredit dari PT Bank Permata Tbk (BP) sebagai berikut:

#### **(i) Fasilitas Kredit Rekening Koran (*Over Draft*)**

Berdasarkan akta perjanjian kredit No.102, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit dalam bentuk Rekening Koran (*Over Draft*) dalam mata uang Rupiah dengan jumlah maksimal sebesar Rp 3.000.000, untuk jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 3 Pebruari 2005. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk modal kerja Perusahaan. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun yang dapat berubah sesuai dengan ketetapan BP. Fasilitas ini telah dirubah beberapa kali, terakhir melalui Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/09/037/AMD/WB-MM tanggal 4 Februari 2009 mengenai perpanjangan jangka waktu fasilitas dari 3 Oktober 2008 sampai dengan 16 September 2009 dan perubahan tingkat bunga menjadi 16% per tahun.

Pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008, tidak terdapat saldo pinjaman yang berasal dari fasilitas kredit ini.

#### **(ii) Fasilitas Kredit *Revolving Loan 1 (RL-1)***

Berdasarkan akta perjanjian kredit No.103, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit dalam bentuk *Revolving Loan 1 (RL-1)* dalam mata uang Rupiah dengan jumlah maksimal sebesar Rp 12.000.000, untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan yang akan jatuh tempo pada tanggal 3 Pebruari 2005. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk modal kerja Perusahaan. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun yang dapat berubah sesuai dengan ketetapan BP. Fasilitas ini telah dirubah beberapa kali, terakhir melalui Perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/09/037/AMD/WB-MM tanggal 4 Februari 2009 mengenai perpanjangan jangka waktu fasilitas dari 3 Oktober 2008 sampai dengan 16 September 2009 dan perubahan tingkat bunga menjadi 16% per tahun.

Pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008, saldo pinjaman adalah Rp. 12.000.000 dan nihil.

#### **(iii) Fasilitas Kredit *Revolving Loan 2 (RL-2)***

Berdasarkan akta perjanjian pemberian fasilitas perbankan No. 143 tanggal 17 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit dalam bentuk *Revolving Loan 2 (RL-2)* dalam mata uang Rupiah dengan jumlah maksimal sebesar Rp 80.000.000, yang akan jatuh tempo pada tanggal 3 Oktober 2008. Fasilitas pinjaman ini ditujukan untuk pembiayaan proyek perusahaan. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun yang dapat berubah sesuai dengan ketetapan BP. Fasilitas ini telah dirubah melalui perubahan Ketiga Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/09/037/AMD/WB-MM tanggal 4 Februari 2009 mengenai perpanjangan jangka waktu fasilitas dari 3 Oktober 2008 sampai dengan 16 September 2009, perubahan jumlah maksimal pencairan menjadi sebesar Rp 40.000.000 dan perubahan tingkat bunga menjadi 16% per tahun.

Pada tanggal 31 Maret 2009, saldo perusahaan atas fasilitas pinjaman ini sebesar Rp 25.000.000, sedangkan saldo pada tanggal 31 Maret 2008 adalah nihil.

#### **(iv) Fasilitas Kredit *Term Loan***

Fasilitas Kredit *Term Loan* diperoleh berdasarkan akta perjanjian kredit No. 104, dengan fasilitas kredit maksimal sebesar Rp 25.000.000 dalam mata uang Rupiah, dengan jangka waktu pinjaman adalah 5 (lima) tahun dan jumlah angsuran setiap bulannya sebesar Rp 416.667 yang akan dibayar pada tanggal yang sama dengan tanggal penarikan pertama pinjaman. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk investasi Perusahaan. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar 11,25% per tahun yang dapat berubah sesuai dengan ketetapan BP. Fasilitas ini telah diubah melalui Perubahan Ketiga Perjanjian

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/09/037/AMD/WB-MM tanggal 4 Februari 2009, perubahan tingkat bunga menjadi 16% per tahun.

Pada tanggal 3 Pebruari 2004, Perusahaan mencairkan pinjaman tersebut. Rincian pinjaman berdasarkan jadwal pembayaran adalah sebagai berikut:

	Angsuran per Bulan Rp	Jadwal Pembayaran Rp
2004	416.667	4.166.667
Januari - Nopember 2005	416.667	4.583.333
Nopember 2005	--	10.000.000
Desember 2005	160.256	160.256
2006	160.256	1.923.077
2007	160.256	1.923.077
2008	160.256	1.923.077
2009	160.256	320.513
<b>Jumlah</b>		<b>25.000.000</b>

Pada bulan Nopember 2005, Perusahaan melakukan pembayaran dipercepat atas cicilan pokok pinjaman dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 10.000.000. Atas pelunasan dipercepat tersebut Perusahaan tidak dikenakan denda. Dengan adanya pelunasan dipercepat maka jumlah angsuran pokok yang semula sebesar Rp 416.667 per bulan berkurang menjadi Rp 160.256 per bulan sejak Nopember 2005 sampai dengan 3 Pebruari 2009. Saldo pinjaman yang berasal dari fasilitas *Term Loan* ini pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 masing-masing adalah sebesar nihil dan Rp 1.762.810.

Pada tahun 2009 dan 2008, Perusahaan telah membayar angsuran pokok dan bunga pinjaman atas fasilitas *Term Loan* dengan rincian sebagai berikut:

	2009 Rp	2008 Rp
Angsuran Pokok	320,513	1,923,077
Bunga	6,544	161,750

Fasilitas ini dijamin dengan aset Perusahaan sebagai berikut:

- Seluruh penarikan dan pembayaran pokok dan bunga pinjaman dilakukan melalui rekening giro Perusahaan yang ditempatkan pada BP;
- Sebidang tanah seluas 6.465 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Letjen S.Parman Kaveling 8 dan 9 Palmerah Kemanggisan, Jakarta Barat dengan SHGB No. 2295 yang dimiliki Perusahaan (lihat Catatan 9).

Sejumlah tertentu uang pertanggungan dari klaim asuransi kebakaran Plaza Slipi Jaya yang menjadi hak Perusahaan berdasarkan Polis Asuransi No. 0603005083-000 tanggal 14 September 2008 sampai dengan 14 September 2009 (lihat Catatan 9);

**c. PT Bank DBS Indonesia**

Pada tanggal 27 Oktober 2004, Perusahaan menandatangani perjanjian kredit No. 008/PKPH-DBSI/X/2004 dihadapan Aulia Taufani, S.H., Notaris di Jakarta. Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dari PT Bank DBS Indonesia (BDBSI) sebagai berikut:

**(i) Fasilitas Kredit *Tranche 1***

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Merupakan pinjaman jangka panjang dalam mata uang Rupiah dengan jumlah pokok pinjaman maksimal Rp 32.000.000 yang akan jatuh tempo 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal penarikan. Tujuan penggunaan fasilitas pinjaman ini adalah untuk membiayai pelunasan hutang Perusahaan kepada kreditur terdahulu. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar rata-rata suku bunga SBI 1 (satu) hingga 3 (tiga) bulan ditambah 4% per tahun.

Pada tanggal 2 Mei 2005, Perusahaan mencairkan fasilitas pinjaman tersebut sebesar Rp 31.142.497.

Rincian pinjaman berdasarkan jadwal pembayaran adalah sebagai berikut:

	Angsuran per 3 Bulanan Rp	Jumlah Angsuran per Tahun Rp
2005	1.600.000	3.200.000
2006	1.600.000	6.400.000
2007	1.600.000	6.400.000
2008	1.600.000	6.400.000
2009	1.600.000	6.400.000
2010 (termasuk angsuran terakhir sebesar Rp 742.497)	1.600.000	2.342.497
<b>Jumlah</b>		<b>31.142.497</b>

Pada tahun 2009 dan 2008, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 8.742.497 dan Rp 1.600.000, sehingga saldo pinjaman pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 masing-masing sebesar nihil dan Rp 13.542.497.

**(ii) Fasilitas Kredit *Tranche 2***

Merupakan pinjaman jangka pendek dalam mata uang Rupiah dengan jumlah pokok pinjaman maksimal Rp 32.000.000 yang akan jatuh tempo 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal perjanjian. Fasilitas pinjaman ini digunakan untuk membiayai modal kerja. Pinjaman ini dikenakan tingkat suku bunga sebesar rata-rata suku bunga SBI 3 (tiga) bulan ditambah 4% per tahun, pada akhir tahun 2007 tingkat bunga yang berlaku adalah 12,25% per tahun. Fasilitas ini telah diperpanjang beberapa kali, termasuk pada akhir tahun 2008 melalui surat No. 293/AD-PKPH-DBSI/XI/2008 tanggal 3 Nopember 2008 yang memperpanjang fasilitas tersebut sampai dengan tanggal 24 Oktober 2009. Seluruh syarat dan ketentuan yang berlaku sesuai perjanjian awal tidak mengalami perubahan, kecuali jangka waktu pinjaman.

Pada tahun 2006 dan 2007, Perusahaan telah mencairkan fasilitas pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 10.000.000 dan Rp 7.000.000. Pada tahun 2009 dan 2008, Perusahaan telah melakukan angsuran atas pokok pinjaman sebesar Rp 10.000.000 dan nihil, sehingga saldo pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 masing-masing sebesar nihil dan Rp 17.000.000.

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Kedua fasilitas pinjaman yang diperoleh dari BDBSI dijamin dengan aset Perusahaan sebagai berikut:

- Tanah dan bangunan (Plaza Bintaro Jaya) dengan luas seluruhnya 62.831 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Pondok Karya, Tangerang, Banten (lihat Catatan 9);
- Dana milik Perusahaan dalam rekening di BDBSI (lihat Catatan 3);
- Seluruh arus kas atau pendapatan yang diterima dan dimiliki Perusahaan yang bersumber dari pengelolaan Plaza Bintaro Jaya;
- Sejumlah tertentu uang pertanggungan dari klaim asuransi kebakaran Plaza Bintaro Jaya yang menjadi hak Perusahaan berdasarkan Polis Asuransi No. 0603005369-000 (R) tanggal 31 Desember 2008 sampai dengan 31 Desember 2009 (lihat Catatan 9); dan
- *Cessid*/pengalihan atas pembayaran uang sewa dari CV Cahaya Sakti.

Berdasarkan perjanjian tersebut di atas, secara umum Perusahaan harus memperoleh persetujuan tertulis dari bank terlebih dahulu, untuk memperoleh pinjaman/kredit dari pihak lainnya, mengagunkan harta, mengikatkan diri sebagai penanggung/penjamin, meminjamkan uang kepada pihak lain termasuk afiliasi kecuali dalam rangka menjalankan usaha dengan jumlah maksimum pinjaman Rp 15.000.000 untuk tahun 2005, Rp 17.000.000 untuk tahun 2006, Rp 20.000.000 untuk tahun 2007, Rp 22.000.000 untuk tahun 2008, dan Rp 24.000.000 untuk tahun 2009, menjual atau melepaskan harta tidak bergerak kecuali dalam rangka menjalankan kegiatan usaha dengan nilai tidak melebihi Rp 10.000.000, melakukan penggabungan, peleburan pengambilalihan atau pembubaran usaha, mengubah status kelembagaan, anggaran dasar dan pemegang saham (kecuali pemegang saham publik), dan membagikan dividen, kecuali dalam rangka memenuhi peraturan pasar modal.

### **d. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 180 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang, tanggal 16 Oktober 2006, PT Jaya Gardenpolis, perusahaan anak, memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Modal Kerja Konstruksi (Kredit Yasa Griya/KYG) yang bersifat *Revolving* dari PT Bank Tabungan Negara dengan batas maksimal kredit Rp 7.500.000. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga 16,5% per tahun yang dapat disesuaikan dengan kondisi pasar. Jangka waktu pinjaman berlaku 24 (dua puluh empat) bulan sampai dengan tanggal 16 Oktober 2008. Tujuan dari pinjaman ini adalah pembiayaan pembangunan perumahan "Puri Jaya" yang berlokasi di Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Fasilitas ini telah diubah melalui akta No. 558 yang dibuat dihadapan Bambang Suwondo, S.H., notaris di Jakarta, tanggal 24 September 2008, mengenai perpanjangan jangka waktu fasilitas dari 3 Oktober 2008 sampai dengan 16 September 2009 dan perubahan jaminan kredit.

Pinjaman ini dijamin dengan 13 (tiga belas) sertifikat HGB atas tanah untuk pengembangan yang dimiliki PT Delta Cendana Cita Persada, perusahaan anak, dengan luas seluruhnya 659.240 m<sup>2</sup> yang terletak di Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Berdasarkan perubahan perjanjian kredit yang dinyatakan pada akta No. 558, jaminan pinjaman ini ditambah dengan 13 (tiga belas) sertifikat HGB atas tanah untuk pengembangan yang dimiliki PT Delta Cendana Cita Persada, perusahaan anak, dengan luas seluruhnya 106.077 m<sup>2</sup> yang terletak di Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Sehingga, pada tanggal 31 Maret 2009 luas tanah yang dijamin atas fasilitas ini menjadi 765.317 m<sup>2</sup> (lihat Catatan 8).

Perjanjian pinjaman ini mengatur hal-hal sebagai berikut:

- Biaya provisi dikenakan 1% per tahun dari plafon kredit dan pada saat ulang tahun kredit dikenakan 0,5% dari saldo baki debit dan kelonggaran tarik;
- Denda keterlambatan sejumlah 2% diatas suku bunga KYG yang berlaku, yang dihitung dari tunggakan bunga kredit;
- Apabila terjadi penyimpangan penggunaan dana selain untuk pembangunan proyek yang telah disepakati maka Perusahaan dikenakan denda sebesar 10% dari besarnya penyimpangan;
- Seluruh transaksi keuangan atas pembiayaan proyek dan transaksi keuangan yang berasal dari penjualan rumah harus melalui rekening giro Perusahaan di BTN Kantor Cabang Tangerang; dan



## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

- Perusahaan juga harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu antara lain untuk memperoleh pinjaman dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut, mengikatkan diri sebagai penjamin hutang, mengubah anggaran dasar dan pengurus Perusahaan, mengajukan permohonan pailit, melakukan merger atau akuisisi, melunasi hutang kepada pemegang saham, dan membagi dividen perusahaan.

Sampai dengan tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 total pencairan adalah Rp. 15.044.000 dan nihil. Perusahaan juga telah membayar angsuran pokok dan bunga pinjaman ini dengan rincian sebagai berikut :

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<u>Rp</u>	<u>Rp</u>
Angsuran Pokok	3,828,400	2,181,600
Bunga	340,040	48,174

### **e. PT Bank Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya (Bank DKI)**

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 65 yang dibuat dihadapan notaris Sutjipto, S.H., tanggal 27 Mei 1998, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit modal kerja dengan maksimum fasilitas sebesar Rp 50.000.000. Pada tahun 1999, Perusahaan menunggak pembayaran pokok dan bunga pinjaman yang jatuh tempo. Sesuai dengan perjanjian pinjaman, bila Perusahaan gagal dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur, maka seluruh pinjaman akan dinyatakan jatuh tempo seketika dan kreditur dapat menagih pinjaman tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, Perusahaan mengajukan restrukturisasi pinjaman kepada Bank DKI dan pada tanggal 13 September 2000, restrukturisasi pinjaman tersebut disetujui dengan jumlah pinjaman sebesar Rp 73.299.234 (terdiri dari pokok pinjaman dan tunggakan bunga masing-masing sebesar Rp 48.500.000 dan Rp 24.799.234).

Berdasarkan perjanjian pinjaman yang direstrukturisasi, pokok pinjaman akan dibayar berdasarkan angsuran mulai tanggal 1 Juli 2000 sampai dengan 30 Juni 2007, sedangkan tunggakan bunga akan dibayar berdasarkan angsuran mulai dari Juli 2000 sampai dengan Juni 2008.

Perjanjian restrukturisasi pinjaman tersebut juga mengatur hal-hal sebagai berikut:

- Beban bunga ditetapkan berdasarkan baki debit dengan ketentuan sebesar 12% per tahun untuk bulan Juli 2000 hingga Juni 2003, sebesar 15% untuk bulan Juli 2003 hingga Juni 2005 dan sebesar ketentuan yang berlaku di Bank DKI untuk bulan Juli 2005 hingga bulan Juni 2007, berdasarkan Surat No. 677/GKM/X/07 tanggal 3 Oktober 2007, tingkat bunga yang berlaku adalah 13,25% per tahun terhitung sejak Oktober 2007;
- Perusahaan dikenakan denda sebesar 50% di atas tingkat bunga yang berlaku dikalikan dengan jumlah tunggakan jika Perusahaan gagal membayar fasilitas kredit sampai batas waktu yang ditetapkan;
- Perusahaan harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Bank DKI apabila Perusahaan melakukan merger dengan perusahaan lain, memindahtangankan atau menyewakan aset Perusahaan kepada pihak lain, membubarkan Perusahaan atau menyatakan pailit, dan mengubah susunan pengurus Perusahaan;
- Perusahaan juga harus memberitahukan Bank DKI apabila Perusahaan melakukan pembayaran hutang kepada pemegang saham, memberikan pinjaman, melakukan investasi atau penyertaan, membagikan laba atau membayarkan dividen, kecuali dalam rangka memenuhi Peraturan Pasar Modal, menerima pinjaman kecuali berkaitan dengan usaha, menerima bunga dari perusahaan sewa guna usaha, membuka kantor baru atau cabang baru selain dari yang telah ada, mengubah status atau bentuk Perusahaan, mengubah anggaran dasar, mengubah komposisi kepemilikan saham, mengikatkan diri sebagai penjamin atau menjaminkan harta dalam bentuk apapun.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Fasilitas tersebut dijamin dengan aset Perusahaan sebagai berikut:

- Pinjaman ini dijamin dengan 51 (lima puluh satu) SHGB di areal tanah untuk pengembangan milik Perusahaan dengan luas keseluruhan 258.481 m<sup>2</sup> yang dikenal sebagai Proyek Perumahan Graha Raya Bintaro yang berlokasi di Desa Parigi Baru, Desa Parigi Lama, Parigi, Jurangmangu Barat, Desa Pondok Aren dan Pondok Kacang Timur yang seluruhnya termasuk dalam Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, Banten (lihat Catatan 8);
- Perusahaan diwajibkan membuka rekening giro pada Bank DKI yang dibatasi penggunaannya untuk pembayaran pokok, bunga dan denda pinjaman (lihat Catatan 3).

Pada tanggal 14 Oktober 2003, Perusahaan mengajukan penjadwalan ulang atas fasilitas kredit ini dan pada tanggal 5 Januari 2004, Perusahaan mendapat persetujuan dari Bank DKI untuk melakukan penjadwalan ulang angsuran pembayaran pokok dengan maksimum kredit sebesar Rp 46.100.000 dan tunggakan bunga pinjaman sebesar Rp 18.199.233. Selain hal-hal tersebut di atas, syarat dan kondisi lainnya dalam perjanjian pinjaman lama masih tetap berlaku.

Rincian jadwal pembayaran pinjaman tersebut pada tanggal neraca adalah sebagai berikut:

	2009			2008		
	Pokok Rp	Bunga Rp	Jumlah Rp	Pokok Rp	Bunga Rp	Jumlah Rp
2008	--	--	--	900,000	2,599,223	3,499,223
2009	--	--	--	--	--	--
<b>Jumlah</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>900,000</b>	<b>2,599,223</b>	<b>3,499,223</b>

Pada tanggal 31 Maret 2009, Perusahaan telah melunasi seluruh pokok dan bunga pinjaman yang berasal dari fasilitas pinjaman ini.

**13. Hutang Usaha**

	2009 Rp	2008 Rp
<b>Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa</b>		
PT. Jaya Teknik Indonesia	901,977	268,651
PT. Jaya Beton Indonesia	1,180,459	14,673
PT. Jaya Konstruksi	--	24,242
<b>Sub Jumlah</b>	<b>2,082,436</b>	<b>307,566</b>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

<b>Pihak Ketiga</b>		
PT Gabe Indah Perkasa	968,482	1,643,395
PT Karya Bangun Kreasi	1,561,975	943,621
PT Berkat Sukses Mandiri	--	705,424
PT Senapati GriyaLaksana	910,561	--
PT Ika Griya	707,582	--
PT Biru Sentra Perkasa	1,456,694	525,575
PT Kharismawira Surya Inti	1,528,263	403,114
PT Alfinco Dharma Utama	--	465,556
PT Karyacia	444,635	--
PT Pelita Maju Multiswakarsa	6,550,047	321,848
PT Sargani	593,418	32,738
PT Trioka Cipta Mas	464,033	--
PT Jannata Puri	494,473	233,623
PT Fajar Tata Mandiri	516,834	--
PT Setia Resa Mitra	700,537	104,493
PT Karya Dinamika Majutama	2,496,138	30,228
PT Inti Bangun Buana Lestari	3,248,067	116,141
PT Gratia Alfa Omega	999,610	--
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 400.000)	8,405,011	6,884,888
	<u>32,046,360</u>	<u>12,410,644</u>
<b>Jumlah</b>	<b><u>34,128,796</u></b>	<b><u>12,718,210</u></b>

Rincian umur hutang usaha adalah sebagai berikut:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Sampai dengan 90 hari	17,397,707	3,741,022
91 - 180 hari	6,781,660	918,287
181 - 360 hari	4,923,361	4,000,708
Lebih dari 360 hari	5,026,068	4,058,193
<b>Jumlah</b>	<b><u>34,128,796</u></b>	<b><u>12,718,210</u></b>

**14. Hutang Lain-lain**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>
Klaim Asuransi	19,466,876	19,466,876
Excel Decade Group Ltd., British Virgin Island	30,179,667	10,200,000
Lain-lain	698,207	3,273,869
<b>Jumlah</b>	<b><u>50,344,750</u></b>	<b><u>32,940,745</u></b>

Klaim asuransi merupakan pembayaran pertanggungan asuransi kebakaran dari PT Asuransi Rama Satria Wibawa untuk Proyek Senen (lihat Catatan 10).

Hutang kepada Excel Decade Group Ltd., British Virgin Island (Excel) merupakan pinjaman yang diperoleh PT Jaya Gardenpolis (JGP), perusahaan anak, berdasarkan perjanjian tanggal 26 Januari 2006 dengan nilai pokok pinjaman Rp 4.200.000. Fasilitas pinjaman yang diperoleh ini ditujukan untuk mendanai kebutuhan operasional perusahaan anak. Pinjaman tidak dijamin oleh aset Perusahaan, serta berdasarkan adendum

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

terhadap perjanjian awal pinjaman yang dibuat tanggal 2 Nopember 2006, tingkat bunga yang berlaku adalah 12% per tahun. Jatuh tempo pinjaman telah diperpanjang beberapa kali, terakhir dengan surat tanggal 26 Januari 2008, sehingga akan jatuh tempo pada awal tahun 2009.

Pada tanggal 30 Agustus 2007 dan 6 Oktober 2007, JGP memperoleh tambahan pinjaman berdasarkan perjanjian dengan Excel dengan nilai pokok pinjaman sebesar Rp 6.000.000 dengan jangka waktu 1 (satu) tahun. Tingkat bunga yang berlaku adalah 12,5% per tahun. Sehingga jumlah pinjaman JGP pada tanggal 31 Maret 2008 sebesar Rp. 10.200.000.

Kemudian pada tanggal 9 September 2008, JGP memperoleh tambahan Rp 3.500.000, tanggal 17 Oktober 2008 sebesar Rp 14.000.000, tanggal 9 Desember 2008 sebesar Rp 3.000.000 dan pada tanggal 12 Desember 2008 sebesar Rp 3.500.000 dengan jangka waktu 1 (satu) tahun. Tingkat suku bunga yang berlaku adalah 12,5%.

Pada bulan Desember 2008, JGP telah mengembalikan pinjaman sebesar Rp 4.000.000 sehingga jumlah pinjaman JGP pada 31 Maret 2009 setelah dikurangi piutang Excel Rp 20.333 menjadi sebesar Rp 30.179.667.

Lain-lainnya terutama uang muka penjualan tanah yang harus dikembalikan kepada pihak pembeli karena pembatalan penjualan.

### **15. Beban yang Masih Harus Dibayar**

	<u>2009</u> Rp	<u>2008</u> Rp
Taksiran Biaya untuk Pembangunan	45,969,707	48,251,200
Gaji, Bonus dan Kesejahteraan Pegawai	27,823,580	27,637,466
Kewajiban Penyediaan Fasilitas Lahan Pemakaman Umum	18,499,986	18,499,986
Beban Keuangan	1,693,271	693,416
Lain-lain	10,399,232	7,892,322
<b>Jumlah</b>	<b><u>104,385,776</u></b>	<b><u>102,974,390</u></b>

Kewajiban penyediaan fasilitas lahan pemakaman umum merupakan kewajiban Perusahaan untuk menyediakan lahan yang sudah siap digunakan untuk fasilitas pemakaman umum (lihat Catatan 31.c).

### **16. Uang Muka Penjualan**

	<u>2009</u> Rp	<u>2008</u> Rp
Unit Bangunan dan Kavling	499,958,165	437,375,592
Lain-lain	65,217,150	55,077,475
<b>Jumlah</b>	<b><u>565,175,315</u></b>	<b><u>492,453,067</u></b>

Akun ini merupakan uang muka yang diterima dari pelanggan sehubungan dengan transaksi-transaksi yang timbul dari pemesanan atau penjualan unit bangunan dan kavling yang dikembangkan Perusahaan (lihat Catatan 2.I).

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

**17. Penghasilan Sewa Ditangguhkan dan Hutang Lainnya**

Akun ini merupakan penghasilan sewa ditangguhkan dan setoran jaminan atas unit retail Perusahaan di Plaza Bintaro, Plaza Slipi Jaya, Senen Blok IV - V dan Bintaro Trade Center.

	2009 Rp	2008 Rp
Penghasilan Sewa Ditangguhkan	90,853,392	39,489,333
Setoran Jaminan	3,552,359	3,270,795
<b>Jumlah</b>	<b>94,405,751</b>	<b>42,760,128</b>

**18. Imbalan Kerja**

**a. Program Pensiun**

Perusahaan dan perusahaan anak menyelenggarakan program pensiun imbalan pasti untuk seluruh karyawan tetapnya. Program ini memberikan imbalan pasca kerja dengan memperhitungkan persentase tertentu terhadap penghasilan dasar pensiun dan masa kerja karyawan. Program ini dikelola oleh Dana Pensiun Pegawai Pembangunan Jaya Grup yang telah disetujui oleh Menteri Keuangan dalam Surat Keputusan No. KEP-309/KM.17/2000 tanggal 17 Juli 2000. Pendanaan pensiun berasal dari kontribusi karyawan sebesar 5% dan Perusahaan sebesar 10%-11%.

Mutasi biaya dibayar dimuka (*prepayment*) bersih adalah sebagai berikut:

	2008 Rp	2007 Rp
Saldo Awal Tahun	(1.293.856)	(697.631)
<i>Ditambah:</i> Beban Imbalan Kerja Tahun Berjalan	363.622	444.989
<i>Dikurangi:</i> Pembayaran Iuran Tahun Berjalan	(2.322.643)	(1.224.923)
Batasan Aktiva	1.729.664	183.709
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>(1.523.213)</b>	<b>(1.293.856)</b>

Beban pensiun yang diakui di laporan laba rugi adalah sebagai berikut:

	2008 Rp	2007 Rp
Biaya Jasa Kini	756.250	676.051
Biaya Jasa Bunga	1.790.930	1.536.334
Hasil Investasi yang Diharapkan dari Aktiva Program	(2.162.517)	(1.761.465)
Kerugian/(Keuntungan) Aktuarial yang Diakui	(21.041)	(5.931)
<b>Jumlah</b>	<b>363.622</b>	<b>444.989</b>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
 (Dalam Ribuan Rupiah)

Asumsi aktuarial yang digunakan dalam menentukan beban dan kewajiban imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2008 dan 2007 adalah sebagai berikut:

Usia pensiun normal	: 55 Tahun
Tingkat bunga aktuarial	: 10% (2007: 10%)
Tingkat kenaikan PhDP	: 8%
Tabel mortalitas	: <i>The 1949 Annuity Mortality Table (Modified)</i>
Tingkat cacat	: 1% dari tingkat mortalitas
Tingkat pengunduran diri	: 1% pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia normal
Metode Perhitungan Aktuarial	: <i>Projected Unit Credit</i>

**b. Program Manfaat Karyawan**

Perusahaan dan perusahaan anak telah menghitung dan membukukan beban imbalan kerja berdasarkan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 tanggal 25 Maret 2003. Jumlah Tenaga Kerja yang berhak atas imbalan kerja adalah 507 dan 495 orang masing-masing pada tanggal 31 Desember 2008 dan 2007.

Kewajiban Diestimasi atas Imbalan Kerja tahun 2008 dan 2007 dihitung oleh PT Bestama Aktuarial dengan laporannya tanggal 2 Maret 2009 untuk posisi keuangan 31 Desember 2008 dan 29 Februari 2008 untuk posisi keuangan 31 Desember 2007.

Kewajiban imbalan pasca kerja yang diakui di neraca konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2008 Rp	2007 Rp
Saldo Awal Tahun	13.343.865	11.956.350
<i>Ditambah:</i> Beban Imbalan Kerja Tahun Berjalan	2.558.114	1.910.003
<i>Ditambah:</i> Penambahan Cadangan Karena Mutasi Masuk	1.163.166	--
<i>Dikurangi:</i> Pembayaran Iuran Tahun Berjalan	(573.962)	(522.488)
<b>Saldo Akhir Tahun</b>	<b>16.491.183</b>	<b>13.343.865</b>

Beban imbalan pasca kerja yang diakui di laporan laba rugi konsolidasian adalah sebagai berikut:

	2008 Rp	2007 Rp
Biaya Jasa Kini	1.146.022	802.644
Biaya Jasa Bunga	1.222.859	1.024.231
Kerugian/(Keuntungan) Aktuarial yang Diakui	(66.290)	88.376
Biaya Jasa Lalu yang Diakui - Non Vested	(144.541)	(144.541)
Biaya Jasa Lalu yang Diakui - Vested	362.190	--
Biaya Pemutusan Kerja	37.874	139.293
<b>Jumlah</b>	<b>2.558.114</b>	<b>1.910.003</b>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Asumsi aktuarial yang digunakan dalam menentukan beban dan kewajiban imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2008 dan 2007 adalah sebagai berikut:

Usia pensiun normal	: 55 Tahun
Tingkat bunga aktuarial	: 12,084% (2007: 10%)
Tingkat kenaikan upah	: 10% (2007: 8%)
Tabel mortalitas	: Tabel Mortalitas Indonesia II Tahun 2000 (Pria)
Tingkat cacat	: 10% dari kemungkinan orang meninggal pada masing-masing usia
Tingkat pengunduran diri	: 3% (2007: 1%) pada usia 20 tahun dan menurun secara linier sampai dengan usia 54 tahun.
Metode Perhitungan Usia	: Usia Ulang Tahun Terdekat
Metode Perhitungan Aktuarial	: <i>Projected Unit Credit</i>

**19. Hak Minoritas**

Hak minoritas pada perusahaan anak merupakan hak PT Pembangunan Jaya sesuai dengan kepemilikannya pada ekuitas dan laba atau rugi perusahaan anak.

**20. Modal Saham**

Susunan pemegang saham berdasarkan laporan kepemilikan saham untuk posisi tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 yang dibuat oleh PT Adimitra Transferindo - Biro Administrasi Efek, dengan laporannya tanggal 9 Januari 2009 dan 7 Januari 2008 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2009		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan %	Jumlah Modal Saham Rp
<b>Pemegang Saham</b>			
<b>Manajemen</b>			
Ir. Yauw Diaz Moreno (Direksi)	20,000	0.00	2,000
<b>Non-manajemen</b>			
PT Pembangunan Jaya	1,748,815,000	64.69	174,881,500
Citiview Properties Limited - Hongkong Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)	340,000,000	12.58	34,000,000
Indonesia	82,878,040	3.07	8,287,804
Asing	531,804,960	19.67	53,180,496
	<u>2,703,518,000</u>	<u>100.00</u>	<u>270,351,800</u>
	46,482,000		4,648,200
<b>Jumlah</b>	<u><u>2,750,000,000</u></u>		<u><u>275,000,000</u></u>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

	31 Maret 2008		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan %	Jumlah Modal Saham Rp
<b>Pemegang Saham</b>			
<b>Manajemen</b>			
Ir. Yauw Diaz Moreno (Direksi)	20,000	0.001	2,000
<b>Non-manajemen</b>			
PT Pembangunan Jaya	1,748,815,000	63.59	174,881,500
Citiview Properties Limited - Hongkong Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)	340,000,000	12.36	34,000,000
Indonesia	104,344,040	3.79	10,434,404
Asing	556,820,960	20.25	55,682,096
<b>Jumlah</b>	<b>2,750,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>275,000,000</b>

Berdasarkan surat manajemen kepada Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) tanggal 16 Oktober 2008, Perusahaan akan melakukan pembelian kembali saham Perusahaan. Transaksi ini sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK No.XI.B.3 Lampiran Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep 401/BL/2008 tanggal 9 Oktober 2008 perihal Pembelian Kembali Saham Emiten atau Perusahaan Publik dalam Kondisi Pasar yang Berpotensi Krisis. Pembelian kembali saham akan dilakukan secara bertahap dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak 16 Oktober 2008. Sampai dengan tanggal 31 Maret 2009, realisasi pembelian kembali saham telah mencapai 46.482.000 saham atau 16,9 % dari yang direncanakan (rencana pembelian kembali adalah 10% dari jumlah saham beredar atau 275.000.000 lembar). Sampai dengan tanggal penyajian laporan keuangan, realisasi pembelian kembali saham telah mencapai 46.482.000 saham atau 16,9 % dari yang direncanakan.

## 21. Tambahan Modal Disetor

Akun ini merupakan kelebihan harga jual saham atas nilai nominal saham dari penawaran perdana Perusahaan dan hasil konversi atas Obligasi Konversi. Saldo pada tanggal neraca adalah sebagai berikut:

	Rp
Penawaran Umum tahun 1994	147,000,000
Pencatatan Saham dari Konversi Obligasi bulan Oktober 2005	112,000,000
<b>Jumlah</b>	<b>259,000,000</b>

## 22. Penggunaan Saldo Laba

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang didokumentasikan dalam akta No. 111 tanggal 15 Mei 2008 dan akta No. 30 tanggal 4 Mei 2007 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui penggunaan laba bersih tahun 2007 dan 2006 sebagai berikut:

- a. Penggunaan laba bersih tahun 2007 untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan membayar pinjaman kepada kreditur sebesar Rp 71.627.639 (65,04%) dan membagikan dividen tunai sebesar Rp 38.500.000 (34,96%).
- b. Penggunaan laba bersih tahun 2006 untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan membayar pinjaman kepada kreditur sebesar Rp 59.369.951 (70,58%) dan membagikan dividen tunai sebesar Rp 9 per saham atau sebesar Rp 24.750.000 (29,42%) yang dibayarkan pada bulan Juli 2007.

Pembagian dividen tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang dipersyaratkan dalam perjanjian pinjaman



**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

dengan kreditur (lihat Catatan 12).

**23. Pendapatan Usaha**

Pendapatan usaha terdiri dari:

	2009 Rp	2008 Rp
Penjualan Kavling Tanah dan Unit Bangunan		
Kavling Tanah	138,943,067	66,496,692
Unit Bangunan	20,962,369	51,277,661
	<u>159,905,436</u>	<u>117,774,353</u>
Sewa	12,619,968	11,803,713
Pengelolaan Lingkungan	12,182,644	10,496,143
Jasa Pemeliharaan, Parkir dan Lain-lain	6,472,889	6,357,779
<b>Jumlah</b>	<u><u>191,180,937</u></u>	<u><u>146,431,988</u></u>

**24. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung**

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	2009 Rp	2008 Rp
<b>Beban Pokok Penjualan</b>		
Penjualan Kavling Tanah dan Unit Bangunan		
Kavling Tanah	21,829,860	25,510,937
Unit Bangunan	17,410,171	41,545,221
Jumlah	<u>39,240,031</u>	<u>67,056,158</u>
<b>Beban Langsung</b>		
Pusat Perbelanjaan		
Pengelolaan Gedung	4,087,236	5,269,932
Penyusutan	1,168,483	1,096,670
Asuransi	319,131	274,562
Pajak Bumi Bangunan	--	--
Jumlah	<u>5,574,850</u>	<u>6,641,164</u>
Pengelolaan Lingkungan	<u>10,184,854</u>	<u>6,820,711</u>
Jumlah Beban Langsung	<u>15,759,704</u>	<u>13,461,875</u>
<b>Jumlah Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung</b>	<u><u>54,999,735</u></u>	<u><u>80,518,033</u></u>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

**25. Beban Usaha**

	2009 Rp	2008 Rp
<b>Beban Penjualan</b>		
Iklan	2,246,125	2,876,901
Pameran dan Promosi	1,148,963	1,562,867
Insentif dan Komisi Penjualan	1,642,323	1,115,833
Lain-lain	1,551,029	1,342,531
	<u>6,588,440</u>	<u>6,898,132</u>
<b>Beban Umum dan Administrasi</b>		
Gaji, Bonus dan Tunjangan Karyawan	15,806,281	13,053,940
Telekomunikasi dan Perlengkapan Kantor	1,353,027	1,485,036
Jasa Profesional	912,773	776,452
Pemeliharaan	371,146	386,470
Penyusutan	684,659	453,227
Penyisihan Piutang Ragu-ragu	19,406	--
Representasi, Jamuan dan Sumbangan	344,856	265,159
Lain-lain	718,585	493,699
	<u>20,210,733</u>	<u>16,913,983</u>
<b>Jumlah Beban Usaha</b>	<u><u>26,799,173</u></u>	<u><u>23,812,115</u></u>

**26. Perpajakan**

**Hutang Pajak**

	2009 Rp	2008 Rp
<b>Pajak Penghasilan (PPh)</b>		
Pasal 4 (2) Final	2,861,714	614,236
Pasal 21	185,533	379,532
Pasal 23	98,297	352,011
Pasal 29	18,993,959	8,800,949
<b>Pajak Pertambahan Nilai (PPN)</b>	3,611,848	4,195,701
<b>Jumlah</b>	<u><u>25,751,351</u></u>	<u><u>14,342,429</u></u>

**27. Transaksi dengan Pihak-pihak Hubungan Istimewa**

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Aktiva/Kewajiban/Penghasilan dan Beban yang Bersangkutan	
	2009 Rp	2008 Rp	2009 %	2008 %
<b>Piutang Usaha</b>				
PT Jaya Konstruksi	--	22,539	-	0.00
<i>Dikurangi</i> : Penyisihan Piutang Ragu-ragu	--	(3,612)	(0.00)	(0.00)
<b>Jumlah - Bersih</b>	--	<u><u>18,927</u></u>	<u><u>(0.00)</u></u>	<u><u>0.00</u></u>

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

<b>Investasi Saham (lihat Catatan 4)</b>				
PT Bintaro Serpong Damai	3,625,617	3,625,616	0.15	0.18
PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	3,119,663	2,848,475	0.13	0.14
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	500	250	0.00	--
PT Mitra Kerta Raharja	2,103,719	--	0.09	--
<b>Jumlah</b>	<b>8,849,499</b>	<b>6,474,341</b>	<b>0.37</b>	<b>0.33</b>
<b>Uang Muka Investasi (lihat Catatan 5)</b>				
PT Jaya City Development	1,200,000	1,200,000	0.05	0.06
<b>Jumlah</b>	<b>1,200,000</b>	<b>1,200,000</b>	<b>0.05</b>	<b>0.06</b>
<b>Piutang Hubungan Istimewa</b>				
PT Jaya Land	2,258,192	1,647,989	0.10	0.03
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	1,624,304	1,624,304	0.07	0.10
PT Sarana Pembangunan Jaya  (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	800,000	800,000	0.03	0.05
PT Pembangunan Jaya	337,654	337,654	0.01	0.02
PT Bintaro Serpong Damai	50,000	50,000	0.00	0.01
PT Bukit Semarang Jaya metro	197,785	28,319	0.01	--
<b>Jumlah</b>	<b>5,267,935</b>	<b>4,488,266</b>	<b>0.22</b>	<b>0.22</b>
<b>Hutang Hubungan Istimewa</b>				
PT Jaya Land	--	--	0.00	0.00
<b>Jumlah</b>				
<b>Persentase Terhadap Jumlah Aktiva/Kewajiban/Penghasilan dan Beban yang Bersangkutan</b>				
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<b>Rp</b>	<b>Rp</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Pendapatan Usaha</b>				
PT Jaya Konstruksi	--	--	-	-
PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	2,000	3,000	0.00	0.00
<b>Jumlah</b>	<b>2,000</b>	<b>3,000</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Pihak-pihak hubungan istimewa tersebut di atas disebabkan mempunyai manajemen kunci yang sama dan/atau mempunyai pengendalian/pemilik yang sama dengan Perusahaan.

Rincian transaksi dengan pihak-pihak hubungan istimewa adalah sebagai berikut:

- Piutang hubungan istimewa dari PT Sumber Jaya Kelola Indonesia dan PT Jaya Land merupakan pembayaran terlebih dahulu atas beban-beban operasional pihak-pihak hubungan istimewa tersebut. Piutang tersebut tidak dikenakan bunga, tidak ada jaminan dan jangka waktu pengembalian.
- Piutang hubungan istimewa dari PT Sarana Pembangunan Jaya merupakan uang muka setoran modal yang dibayarkan sehubungan dengan rencana Perusahaan menambah nilai investasinya pada pihak hubungan istimewa tersebut.
- Perusahaan mempunyai transaksi keuangan dengan PT Pembangunan Jaya, saldo tagihan pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 adalah sebesar Rp 337.654. Transaksi keuangan tersebut tidak dikenakan bunga, tidak ada jaminan dan jangka waktu pembayaran.

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
 (Dalam Ribuan Rupiah)

- d. Perusahaan memberikan bantuan pinjaman sebesar Rp 206.250 sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman BSD.
- e. Perusahaan mempunyai transaksi keuangan dengan PT Bukit Semarang Jaya Metro, saldo tagihan pada tanggal 31 Maret 2009 adalah sebesar Rp 197.785. Transaksi keuangan tersebut tidak dikenakan bunga, tidak ada jaminan dan jangka waktu pembayaran.

Hubungan dan jenis akun atau transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa adalah sebagai berikut:

No.	Pihak-pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa	Hubungan	Jenis Akun atau Transaksi
1	PT Pembangunan Jaya	Pemegang Saham	Piutang Hubungan Istimewa
2	PT Jaya Land	Afiliasi	Hutang Piutang Hubungan Istimewa dan Pinjaman Sementara
3	PT Bintaro Serpong Damai	Afiliasi	Piutang Hubungan Istimewa dan Investasi Saham
4	PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	Afiliasi	Investasi Saham dan Piutang Hubungan Istimewa
5	PT Jaya Konstruksi	Afiliasi	Piutang Usaha dan Pendapatan Usaha
6	PT Jaya City Development	Afiliasi	Investasi Saham, Uang Muka Investasi, Piutang Hubungan Istimewa
7	PT Sarana Pembangunan Jaya (d/h PT Sarana Pendidikan Jaya )	Afiliasi	Investasi Saham, Piutang Hubungan Istimewa, Pendapatan Usaha
8	PT Bukit Semarang Jaya Metro	Afiliasi	Piutang Hubungan Istimewa
9	PT Mitra Kerta Raharja	Afiliasi	Investasi Saham

**28. Aset dan Kewajiban dalam Mata Uang Asing**

Perusahaan dan perusahaan anak pada tanggal 31 Maret 2009 dan 2008 hanya memiliki aset dalam mata uang asing yang dikonversi ke dalam mata uang rupiah berdasarkan kurs tengah Bank Indonesia (lihat Catatan 2.n) pada tanggal neraca sebagai berikut:

	Dollar Amerika Serikat		Setara dalam Rupiah	
	2009	2008	2009	2008
<b>Aktiva</b>				
Kas dan Bank	35,023	61,701	405,387	568,695

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

**29. Laba per Saham**

	2009	2008
Laba Bersih (Ribuan Rupiah)	96,555,237	30,637,841
Jumlah Saham Beredar (Lembar)		
Awal Tahun	2,728,725,000	2,750,000,000
Pembelian kembali Saham	(46,482,000)	--
Jumlah	2,682,243,000	2,750,000,000
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar	2,691,674,400	2,750,000,000
<b>Laba per Saham Dasar (Rupiah Penuh)</b>	<b>35.87</b>	<b>11.14</b>

**30. Kontinjensi, Komitmen dan Perjanjian Penting**

- a. Berdasarkan akta Notaris No. 62 tanggal 19 September 1994 dari Achmad Abid, S.H., notaris pengganti Sutjipto, S.H., PT Jaya Gardenpolis (JGP), perusahaan anak, mengadakan perjanjian kerjasama dengan sepuluh perusahaan anaknya (PT Alamanda Permata, PT Loji Elok, PT Sanggar Idaman, PT Sanggar Rejeki, PT Sinarmulia Binapersada, PT Tomang Karyapratama, PT Delta Cendana Citrapersada, PT Intigraha Citrasejahtera, PT Rifi Permata dan PT Sanggar Kejora), beserta PT Megatopmas Sejahtera dan PT Jaya Land (JL), pihak-pihak hubungan istimewa. Perjanjian tersebut antara lain mengatur sebagai berikut:
- (i) Sepuluh perusahaan anak tersebut telah memperoleh izin lokasi untuk mengembangkan tanah seluas 1.090 ha di Pasar Kemis, Tangerang dan memberikan wewenang kepada JL untuk membeli tanah di daerah tersebut.
  - (ii) Sepuluh perusahaan anak tersebut dengan dukungan finansial dari JL, harus meneruskan pembelian tanah sampai mencapai 1.090 ha.
  - (iii) Sepuluh perusahaan anak tersebut dan JL menunjuk perusahaan anak sebagai perusahaan pengembang (*developer*) dengan hak dan kewajiban untuk membangun dan menjual tanah dan bangunan.
  - (iv) Perusahaan anak setuju untuk membayar Rp 35.000 (angka penuh) per m<sup>2</sup> kepada JL untuk tanah yang telah diserahkan dan telah dilengkapi dokumen-dokumennya.
- b. Berdasarkan Perjanjian Suplemen II pada perjanjian tersebut di atas, yang dituangkan dalam akta No. 158 tanggal 28 April 1995 dari notaris Sutjipto, S.H., antara lain disepakati:
- (i) PT Megatopmas Sejahtera seperti yang disebutkan di atas, dikeluarkan dalam perjanjian diatas.
  - (ii) PT Anugerah Tangerang Indah, PT Anugerah Tangerang Abadi, PT Shinta Tangerang Abadi, PT Shinta Pratiwi Dinamika dan PT Anugerah Melosia Indah dimasukkan dalam perjanjian untuk membebaskan tanah di Desa Mekarsari dan Rajeg, Tangerang seluas 140 ha.
  - (iii) Komitmen dari kelima perusahaan anak yang disebutkan pada No. a.1 di atas, dengan dukungan finansial dari JL, harus membebaskan tanah di daerah Mekarsari dan Rajeg hingga mencapai 140 ha.
- c. Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 39 Tahun 1996 tentang Penyediaan Lahan Untuk Tempat Pemakaman Umum oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan tanggal 18 Nopember 1996, Perusahaan mempunyai kewajiban untuk menyediakan lahan yang sudah siap digunakan untuk fasilitas pemakaman umum. Luas areal tanah yang harus disediakan adalah sebesar 2% dari keseluruhan persediaan tanah yang dimiliki oleh Perusahaan.

## **PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Direksi mengeluarkan Memo Internal No. 055/JRP/KEU/VI/2002 tanggal 17 Juni 2002, mengenai penunjukkan lokasi untuk pemakaman umum yang akan disediakan oleh Perusahaan dan perincian biaya diperlukan untuk menyediakan lahan pemakaman umum yang sudah siap digunakan.

- d. Perusahaan menandatangani Perjanjian Kerjasama dengan beberapa bank dalam rangka pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pembeli tanah dan bangunan rumah. Perjanjian tersebut antara lain mengatur sebagai berikut:
- (i) Bank berkewajiban mencairkan dana kredit sekitar 70%-95% ke Perusahaan sejak penandatanganan Akta Pengakuan Hutang, Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Jaminan, serta pembeli telah melunasi uang muka pembelian tanah dan bangunan minimal 20% dari harga jual tanah dan bangunan.
  - (ii) Selama Perusahaan belum melaksanakan serah terima tanah dan bangunan kepada pembeli atau belum menyerahkan kepada bank dokumen berupa sertifikat tanah atas nama pembeli, sertifikat hak tanggungan dan surat ijin mendirikan bangunan, maka sisa kredit KPR sebesar 5%-30% akan ditempatkan dalam bentuk deposito berjangka pada bank pemberi KPR atas nama Perusahaan atau uang jaminan (lihat Catatan 11).
  - (iii) Jika terjadi pembeli tidak membayar angsuran hutangnya kepada bank pemberi KPR selama sertifikat dan akta jual beli sebagai jaminan belum diserahkan ke bank, Perusahaan berkewajiban membeli kembali tanah berikut bangunan di atasnya dengan harga senilai jumlah pinjaman pembeli yang terhutang (*Buy back guarantee*).
  - (iv) Perusahaan berkewajiban membayar tunggakan angsuran pembeli yang menunggak KPR selama 2 (dua) bulan berturut-turut dan jika sampai 4 (empat) bulan pembeli masih menunggak hutangnya maka Perusahaan harus melunasi seluruh hutang pembeli kepada pemberi KPR, baik karena hutang pokok bunga dan biaya-biaya lainnya. Kewajiban ini berlangsung selama sertifikat belum diserahkan ke bank (subgrasi).
  - (v) Perjanjian kerjasama pemberian fasilitas KPR dibuat untuk jangka waktu yang tidak dapat ditentukan lamanya.

Seluruh jangka waktu fasilitas KPR maksimum sampai dengan 15 (lima belas) tahun, terhitung sejak tanggal realisasi masing-masing KPR.

---

### **31. Informasi Segmen**

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

Segmen Primer:

	2009			
	Penjualan Tanah dan Bangunan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Eliminasi	Konsolidasi
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan Usaha	159,905,436	31,275,501	--	191,180,937
Hasil Segmen	97,454,304	11,927,725	--	109,382,029
Penghasilan Bunga	--	--	--	2,316,780
Beban Keuangan	--	--	--	(5,904,830)
Laba Selisih Kurs - Bersih	--	--	--	37,445
Hak Minoritas atas (Laba) Rugi Bersih Perusahaan Anak	--	--	--	(52,097)
Beban Lain-lain - Bersih				
Yang dapat Dialokasi	--	--	--	--
Yang tidak dapat Dialokasi	--	--	--	570,987
Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi				0
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Bersih	(8,028,474)	(1,766,603)	--	(9,795,077)
<b>Laba Bersih</b>				<b>96,555,237</b>
Aset dan Kewajiban				
Aset Segmen	2,133,185,887	224,500,108		2,357,685,995
Investasi pada Perusahaan Asosiasi	290,399,072	--	(281,549,573)	8,849,499
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi				
<b>Jumlah Aset</b>				<b>2,366,535,494</b>
Kewajiban Segmen	747,584,980	143,097,942		890,682,922
Kewajiban Segmen yang Tidak Dapat Dialokasi				103,330,000
<b>Jumlah Kewajiban</b>				<b>994,012,922</b>
Informasi Lainnya				
Beban Penyusutan	684,660	1,147,273		1,831,933

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2008			
	Penjualan Tanah dan Bangunan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Eliminasi	Konsolidasi
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan Usaha	117,774,353	28,657,635	--	146,431,988
Hasil Segmen	30,341,970	11,759,870	--	42,101,840
Penghasilan Bunga	--	--	--	402,773
Beban Keuangan	--	--	--	(1,644,341)
Laba Selisih Kurs - Bersih	--	--	--	11,141
Hak Minoritas atas (Laba) Rugi Bersih Perusahaan Anak	--	--	--	(15,432)
Beban Lain-lain - Bersih				
Yang dapat Dialokasi	--	--	--	0
Yang tidak dapat Dialokasi	--	--	--	(61,673)
Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi	--	--	--	--
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Bersih	(8,716,304)	(1,440,163)	--	(10,156,467)
<b>Jumlah Aset</b>				<b>30,637,841</b>
Aset dan Kewajiban				
Aset Segmen	1,830,786,616	149,291,578	--	1,980,078,194
Investasi pada Perusahaan Asosiasi	288,527,086	--	(282,052,744)	6,474,342
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi				4,088,283
<b>Jumlah Aset</b>				<b>1,990,640,819</b>
Kewajiban Segmen	792,176,644	(79,436,850)	(1,206,962)	711,532,832
Kewajiban Segmen yang Tidak Dapat Dialokasi				58,599,531
<b>Jumlah Kewajiban</b>				<b>770,132,363</b>
Informasi Lainnya				
Beban Penyusutan	453,227	1,096,670		1,549,897

**Segmen Sekunder**

Perusahaan dan perusahaan anak tidak mempunyai bentuk segmen sekunder.

**33. Reklasifikasi Akun**

Akun-akun dalam laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2008 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2009. Rincian akun-akun tersebut adalah sebagai berikut:



**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Maret 2009 dan 2008  
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2008	
	Sebelum	Setelah
	Reklasifikasi	Reklasifikasi
	Rp	Rp
Kas dan Setara Kas	57,127,472	58,105,540
Aset Lainnya	34,102,472	33,124,404
Property Investasi	--	104,460,123
Aset tetap	115,739,546	11,279,423
Jumlah	206,969,490	206,969,490

**34. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang Direvisi**

Berikut ini adalah ringkasan revisi PSAK yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia yang belum efektif pada tahun 2008:

- PSAK 50 (Revisi 2006), "Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan", berisi persyaratan penyajian dari instrumen keuangan dan pengidentifikasian informasi yang harus diungkapkan. Persyaratan penyajian tersebut berlaku terhadap klasifikasi instrumen keuangan, dari perspektif penerbit, dalam aset keuangan, kewajiban keuangan dan instrumen ekuitas; pengklasifikasian yang terkait dengan suku bunga, dividen, kerugian dan keuntungan, dan keadaan dimana aset keuangan dan kewajiban keuangan akan saling hapus. PSAK ini mensyaratkan pengungkapan, antara lain, informasi mengenai faktor yang mempengaruhi jumlah, waktu dan tingkat kepastian arus kas masa datang yang terkait dengan instrumen keuangan dan kebijakan akuntansi yang diterapkan untuk instrumen tersebut. PSAK 50 (Revisi 2006) ini menggantikan PSAK 50, "Akuntansi Investasi Efek Tertentu", dan diterapkan secara prospektif untuk laporan keuangan yang mencakup periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2010. Penerapan lebih dini dianjurkan.
- PSAK 55 (Revisi 2006), "Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran", mengatur prinsip-prinsip dasar pengakuan dan pengukuran aset keuangan, kewajiban keuangan, dan kontrak pembelian dan penjualan item non-keuangan. PSAK ini, antara lain, memberikan definisi dan karakteristik terhadap derivatif, kategori dari instrumen keuangan, pengakuan dan pengukuran, akuntansi lindung nilai dan penetapan dari hubungan lindung nilai. PSAK 55 (Revisi 2006) ini menggantikan PSAK 55 (Revisi 1999), "Akuntansi Instrumen Derivatif dan Aktivitas Lindung Nilai", dan diterapkan secara prospektif untuk laporan keuangan yang mencakup periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2010. Penerapan lebih dini dianjurkan.
- PSAK 14 (Revisi 2008), "Persediaan", yang mengatur perlakuan akuntansi untuk persediaan dan menyediakan panduan dalam menentukan biaya persediaan dan pengakuan selanjutnya sebagai beban, termasuk setiap penurunan menjadi nilai realisasi neto, dan juga memberikan panduan rumus biaya yang digunakan untuk menentukan biaya persediaan. PSAK revisi ini berlaku untuk laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2009.

Perusahaan dan perusahaan anak tidak menerapkan lebih awal PSAK revisi ini. Perusahaan dan perusahaan anak sedang mengevaluasi dampak dari PSAK revisi tersebut dan belum menentukan dampaknya terhadap laporan keuangan konsolidasian.