

**PT. Jaya Real Property, Tbk.
Dan Perusahaan Anak**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
30 September 2010 dan 2009**

**PT JAYA REAL PROPERTY Tbk
DAN PERUSAHAAN ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
30 SEPTEMBER 2010 DAN 2009**

Daftar Isi

	Halaman
Neraca Konsolidasian	1-2
Laporan Laba Rugi Konsolidasian	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian.....	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasi	6-44

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PER 30 SEPTEMBER 2010
PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
No: 161/JRP/KEU/X/2010**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Trisna Muliadi
Alamat Kantor : CBD Emerald Blok CE / A No.1
Boulevard Bintaro Jaya
Tangerang 15227
Alamat Domisili/sesuai KTP : Jl. Flamboyan No. 7, RT 007 / RW 008,
Kel. Kota Bambu Utara, Kec. Pal Merah
Jakarta Barat
Nomor Telepon : (021) 745 8888
Jabatan : Direktur Utama

2. Nama : Ir. Y. Henky Wijaya, MM
Alamat Kantor : CBD Emerald Blok CE / A No.1
Boulevard Bintaro Jaya
Tangerang 15227
Alamat Domisili/sesuai KTP : JL. Sanur Indah No. 56,
RT. 009/RW. 007
Kel. Kelapa Gading Barat, Kec Kelapa Gading
Jakarta Utara
Nomor Telepon : (021) 745 8888
Jabatan : Wakil Direktur Utama


menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Real Property Tbk dan perusahaan anak;
2. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Real Property Tbk dan perusahaan anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Real Property Tbk dan perusahaan anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian PT Jaya Real Property Tbk dan perusahaan anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam PT Jaya Real Property Tbk dan perusahaan anak

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 29 Oktober 2010

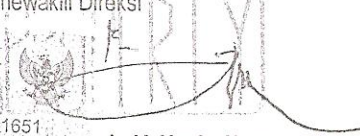
Atas nama dan mewakili Direksi


Trisna Muliadi
Direktur Utama

989B5AAF101711651

ENAM RIBU RUPIAH

6000


Ir. Y. Henky Wijaya, MM
Wakil Direktur Utama

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
NERACA KONSOLIDASIAN

Per 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	Catatan	2010 Rp	2009 Rp
ASET			
Kas dan Setara Kas	2.n, 3, 28	470,876,495	132,031,738
Investasi Saham	2.c, 2.f, 4	11,934,372	8,849,499
Uang Muka Investasi	5	--	1,200,000
Piutang Usaha	2.e, 2.f, 6		
<i>(Setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp 5.375.468 dan Rp 4.093.890 per 30 September 2010 dan 2009)</i>			
Pihak Hubungan Istimewa		--	--
Pihak Ketiga		15,293,044	15,734,768
Piutang Lain-lain	2.e	18,161,150	18,935,316
Persediaan	2.g, 2.m, 7	848,671,177	876,378,273
Pajak dan Biaya Dibayar di Muka	2.h, 2.o	20,788,142	11,290,989
Tanah untuk Pengembangan	2.g, 2.m, 8	1,281,739,054	1,121,834,983
Piutang Hubungan Istimewa	2.f	22,626,663	5,729,371
Properti Investasi	2.i, 2.k, 9		
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 73.173.192 dan 61.177.087 per 30 September 2010 dan 2009)</i>			
Aset Tetap	2.j, 2.k, 10	231,182,730	214,659,049
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 16.621.061 dan Rp 15.356.223 per 30 September 2010 dan 2009)</i>			
Aset Lainnya	11	42,415,315	16,503,488
		52,795,033	38,511,535
JUMLAH ASET		3,016,483,175	2,461,659,009

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan ini

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
NERACA KONSOLIDASIAN

Per 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	Catatan	2010 Rp	2009 Rp
KEWAJIBAN, HAK MINORITAS DAN EKUITAS			
KEWAJIBAN			
Pinjaman	12	11,670,800	100,062,700
Hutang Usaha	13	27,126,212	24,900,852
Hutang Lain-lain	14	33,227,213	32,449,846
Hutang Pajak	2.o, 26.	21,498,127	16,887,690
Beban yang Masih Harus Dibayar	15	141,984,649	98,697,073
Uang Muka Penjualan	2.i, 16	1,074,302,654	669,543,364
Penghasilan Sewa Ditangguhkan dan Hutang Lainnya	2.i, 17	201,534,755	122,163,651
Kewajiban Diestimasi atas Imbalan Kerja	2.s, 18	17,678,965	16,491,183
Jumlah Kewajiban		<u>1,529,023,375</u>	<u>1,081,196,359</u>
HAK MINORITAS	19	<u>64,297,257</u>	<u>62,716,560</u>
EKUITAS			
Modal Saham - nilai nominal Rp 100 (angka penuh)			
Modal Dasar - 5.000.000.000 saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh -			
2.750.000.000 saham	20	275,000,000	275,000,000
Tambahan Modal Disetor	21	259,000,000	259,000,000
Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali	1.c, 2.q	(7,253,011)	(7,253,011)
Selisih Penilaian Kembali Aset Tetap	2.j	--	--
Saldo Laba		965,165,054	819,160,101
Modal Saham Diperoleh Kembali		(68,749,500)	(28,161,000)
Jumlah Ekuitas		<u>1,423,162,543</u>	<u>1,317,746,090</u>
JUMLAH KEWAJIBAN, HAK MINORITAS DAN EKUITAS		<u>3,016,483,175</u>	<u>2,461,659,009</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan ini

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
 (Dalam Ribuan Rupiah)

	Catatan	2010 Rp	2009 Rp
PENDAPATAN USAHA	2.I, 23	538,237,122	457,634,173
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	2.I, 24	<u>257,846,847</u>	<u>200,870,849</u>
LABA KOTOR		<u>280,390,275</u>	<u>256,763,324</u>
BEBAN USAHA	2.I, 25		
Penjualan		32,281,990	20,944,551
Umum dan Administrasi		64,984,953	59,674,449
Jumlah Beban Usaha		<u>97,266,943</u>	<u>80,619,000</u>
LABA USAHA		<u>183,123,332</u>	<u>176,144,324</u>
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Penghasilan Bunga		13,058,808	6,754,730
Laba (Rugi) Selisih Kurs - Bersih		(6,977)	206,574
Beban Keuangan		(6,636,390)	(13,835,350)
Lain-lain - Bersih		6,541,938	6,996,259
Jumlah Beban Lain-lain - Bersih		<u>12,957,379</u>	<u>122,213</u>
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		<u>196,080,711</u>	<u>176,266,537</u>
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	2.0		
Pajak Kini		(31,941,434)	(27,929,319)
Pajak Tanguhan		--	--
Taksiran Beban Pajak Penghasilan - Bersih		<u>(31,941,434)</u>	<u>(27,929,319)</u>
LABA SEBELUM HAK MINORITAS		164,139,277	148,337,218
HAK MINORITAS	19	<u>328,927</u>	<u>(1,528,507)</u>
LABA BERSIH		<u><u>164,468,204</u></u>	<u><u>146,808,711</u></u>
LABA PER SAHAM	29		
Laba per Saham Dasar (angka penuh)		61.97	54.75

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan ini

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
 (Dalam Ribuan Rupiah)

Catatan	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh Rp	Tambahan Modal Disetor Rp	Selisih Nilai Transaksi Restrukturisasi Entitas Sepengendali Rp	Selisih Penilaian Kembali Aset Tetap Rp	Modal Saham Diperoleh Kembali Rp	Saldo Laba Rp	Jumlah Ekuitas Rp
SALDO PER 31 DESEMBER 2008	275,000,000	259,000,000	(7,253,011)	--	(10,637,500)	718,141,196	1,234,250,685
Pembelian Kembali Saham	--	--	--	--	(17,523,500)	-	(17,523,500)
Deviden Tunai	--	--	--	--	--	(45,789,806)	(45,789,806)
Laba Bersih Januari s/d September 2009	--	--	--	--	--	146,808,711	146,808,711
SALDO PER 30 September 2009	275,000,000	259,000,000	(7,253,011)	--	(28,161,000)	819,160,101	1,317,746,090
Pembelian Kembali Saham	--	--	--	--	(11,700,000)	--	(11,700,000)
Laba Bersih Oktober s/d Desember 2009	--	--	--	--	--	44,896,749	44,896,749
SALDO PER 31 DESEMBER 2009	275,000,000	259,000,000	(7,253,011)	--	(39,861,000)	864,056,850	1,350,942,839
Pembelian Kembali Saham	--	--	--	--	(28,888,500)	--	(28,888,500)
Deviden Tunai	--	--	--	--	--	(63,360,000)	(63,360,000)
Laba Bersih Januari s/d September 2010	--	--	--	--	--	164,468,204	164,468,204
SALDO PER 30 September 2010	275,000,000	259,000,000	(7,253,011)	--	(68,749,500)	965,165,054	1,423,162,543

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	<u>2010</u> Rp	<u>2009</u> Rp
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan Kas dari Pelanggan	915,752,235	687,852,123
Pembayaran Kas untuk Pemborong, Pemasok dan Karyawan	(471,269,723)	(380,603,072)
Pembayaran Pajak Penghasilan	(30,714,315)	(50,676,301)
Pembayaran Beban Keuangan	(6,045,347)	(14,106,639)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Operasi	<u>407,722,850</u>	<u>242,466,111</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan Aset Tetap	(5,505,974)	(1,091,066)
Perolehan Properti Investasi	(11,904,097)	(75,144,814)
Penyertaan Saham	1,100,000	7,000,000
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(16,310,071)</u>	<u>(69,235,880)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran Pinjaman	(89,393,360)	(49,421,410)
Pembayaran Dividen	(63,349,873)	(45,783,676)
Transaksi Pihak Hubungan Istimewa	293,511	(441,153)
Piutang Lain-lain	--	(15,000,000)
Perolehan Kembali Modal Saham	(28,888,500)	(21,948,265)
Perolehan Pinjaman	2,741,400	18,932,500
Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan	<u>(178,596,822)</u>	<u>(113,662,004)</u>
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK	212,815,957	59,568,227
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	258,060,538	72,463,511
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	<u>470,876,495</u>	<u>132,031,738</u>
Kas dan Bank pada Akhir Tahun Terdiri dari:		
Kas	1,056,636	2,581,048
Bank	54,696,826	34,450,690
Deposito Berjangka	415,123,033	95,000,000
Jumlah	<u>470,876,495</u>	<u>132,031,738</u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Laporan ini

PT JAYA REAL PROPERTY Tbk DAN PERUSAHAAN ANAK

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(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. 03 tanggal 1 September 2010 oleh Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-40349.AH.01.02 Tahun 2010 tertanggal 16 Agustus 2010.

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 property dan penyediaan jasa-jasa penunjang lainnya.

Kantor Perusahaan terletak di CBD Emerald Blok CE/A No.1, Boulevard Bintaro Jaya Tangerang - 15227, Banten, Indonesia. Perusahaan mulai beroperasi secara komersial sejak tahun 1980.

1.b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 2 September 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 September 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 Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 41 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) persaham. Hasil Rapat Umum Pemegang Saham tersebut dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar No. 42 tanggal 8 Mei 1996, yang dibuat dihadapan Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta dan telah memperoleh persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-7844. HT.01.04.TH.96 tanggal 20 September 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.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 69 tanggal 29 Agustus 2006, Tambahan No. 903. 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	
					2010	2009
					Rp	Rp
PT Jaya Sarana Pratama	Pembangunan dan Jasa	Jakarta	2009	60,00	17.491.005	--
PT Prima Inti Permata	Pembangunan san Jasa	Tangerang	2009	99,99	31.111.043	--
PT Jaya Mitra Sarana	Pembangunan san Jasa	Tangerang	2009	50,00	3.789.151	--
PT. Jaya Garden Polis dan perusahaan anak :	Real Estat	Tangerang	1994	83,86	427.217.374	441.589.705
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 30 September 2010, seluruh perusahaan anak di atas belum memulai operasi komersialnya, kecuali PT Jaya Gardenpolis (JGP), perusahaan anak, yang memulai kegiatan usahanya pada tahun 1996.

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".

PT Jaya Sarana Pratama (JSP) didirikan berdasarkan akta No. 168 tanggal 18 September 2009 yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, S.H., sebagai pengganti dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-34105.AH.01.01-Tahun 2009 pada tanggal 21 Juli 2009. Anggaran Dasar JSP terakhir diubah dengan akta No. 4 tanggal 8 September 2009 yang dbuat dihadapan Anggrahini Dewi, S.H, sebagai notaris

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

pengganti dari Aloysius M Jasin, S.H notaris di kabupaten Tangerang. Akta tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-47416.AH.01.02. tahun 2009 tertanggal 2 Oktober 2009. Perusahaan memiliki 10.500 saham atau sebesar Rp 10.500.000 yang merupakan 60% kepemilikan Perusahaan pada JSP. JSP bergerak dalam bidang usaha pembangunan konstruksi gedung dan infrastruktur jalan tol.

Primainti Permata (PP) didirikan berdasarkan akta No. 15 tanggal 24 September 2008 dan diubah dengan Akta No. 14 tanggal 29 September 2009 yang dibuat di hadapan Masruroh, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang dan telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Surat Keputusan Nomor : AHU-51804.AH.01.01. Tahun 2009 tanggal 27 Oktober 2009. Berdasarkan Akta No. 115 tanggal 15 Desember 2009, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH, Notaris di Jakarta, Perusahaan melakukan Perjanjian Jual Beli Bersyarat dengan PP atas saham-saham sejumlah 600 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp. 1.000,- Dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa pengalihan saham-saham tersebut akan dilakukan apabila seluruh prasyarat terpenuhi.

Berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa No. 173 tanggal 23 September 2010, yang dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH, sebagai pengganti Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta, PP mengalihkan sahamnya kepada Perusahaan sebesar 599 saham dan melakukan peningkatan modal sebesar 24.000 saham. Sehingga modal PP menjadi 24.600 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp. 1.000.000,-.

Jaya Mitra Sarana didirikan berdasarkan Akta No. 10 tanggal 18 Nopember 2009 yang dibuat di hadapan Anggrahini Dewi, SH, sebagai pengganti Notaris Aloysius M Jasin, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang dan telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-01507.AH.01.01. Tahun 2010 tanggal 12 Januari 2010. Perusahaan memiliki 4.000 saham dengan nilai nominal Rp. 1.000.000,- per saham yang merupakan 50% (lima puluh persen) kepemilikan di JMS.

1.d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2010 dan 2009 berdasarkan berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang dituangkan dalam akta No. 3 tanggal 1 September 2010 dan Akta No. 52 tanggal 4 September 2009 yang keduanya dibuat dihadapan Aulia Taufani, SH, sebagai pengganti Sutjipto, SH, Notaris di Jakarta adalah sebagai berikut:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Dewan Komisaris		
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)
Dewan Direksi		
Direktur Utama	: Trisna Muliadi	Trisna Muliadi
Wakil Direktur Utama	: Ir. Yohannes Henky Wijaya, MM	Ir. Yohannes Henky Wijaya, MM
Direktur	: Ir. Yauw Diaz Moreno Ir. Gatot Setyo Waluyo Ir. Edmund E. Sutisna	Ir. Yauw Diaz Moreno Ir. Gatot Setyo Waluyo Ir. Edmund E. Sutisna

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

Perusahaan dan perusahaan anak memiliki sejumlah 430 dan 510 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 30 September 2010 dan 2009 (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 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

- 2.d. Setara Kas**
Setara kas meliputi deposito berjangka yang jatuh tempo sama atau kurang dari 3 (tiga) bulan sejak tanggal penempatannya dan tidak dijamin.
- 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 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 asset 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**

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

Aset tetap, setelah pengakuan awal, dipertanggungjawabkan dengan menggunakan model biaya 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:

	Tahun
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 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 anahnya 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 dimasa 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:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

- 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 dimasa 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 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 actual 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 30 September 2010 dan 2009, kurs rata-rata wesel ekspor Bank Indonesia yang digunakan masing-masing sebesar Rp 8.924 (angka penuh) dan Rp 9.681 (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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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.

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 diperoleh 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 kepemilikan atas aset, kewajiban, saham atau instrumen kepemilikan lainnya yang dipertukarkan, maka aset ataupun kewajiban yang pemilikannya dialihkan (dalambentuk 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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 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 system 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2010 Rp	2009 Rp
Kas	1,056,636	2,581,048
Bank		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Central Asia Tbk	11,335,321	7,474,088
PT Bank Permata Tbk	17,826,942	10,326,433
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	1,315,293	4,115,152
PT Bank Niaga Tbk	4,966,602	2,890,051
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	8,256,317	4,213,733
PT Bank Bumiputera Tbk	1,435,955	1,090,376
PT Bank DBS Indonesia	601,968	1,047,565
PT Bank Pembangunan Daerah DKI Jaya	187,957	323,508
PT Bank NISP	498,051	489,930
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	1,278,629	417,205
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2,637,489	481,404
PT Bank Umum Koperasi Indonesia Tbk	1,447,437	150,183
PT Bank Danamon	2,452,885	211,139
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar	2,597	1,732
PT Bank Mega Tbk	37,114	28,510
<u>Dollar Amerika Serikat</u>		
PT Bank Permata Tbk	416,269	1,189,681
Sub Jumlah	<u>54,696,826</u>	<u>34,450,690</u>
	<u>2010 Rp</u>	<u>2009 Rp</u>
Deposito Berjangka		
<u>Rupiah</u>		
PT Bank Permata Tbk	132,313,498	48,000,000
PT Bank Umum Koperasi Indonesia Tbk	1,809,535	--
PT Bank Niaga Tbk	105,000,000	32,000,000
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar	--	10,000,000
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	2,000,000	5,000,000
PT Bank Pembangunan Daerah DKI Jaya	45,000,000	--
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	15,000,000	--
PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Tbk	35,000,000	--
PT Bank Internasional Indonesia Tbk	79,000,000	--
	<u>415,123,033</u>	<u>95,000,000</u>
Jumlah	<u>470,876,495</u>	<u>132,031,738</u>
Deposito Berjangka	-	1
Tingkat Bunga	6,75 %-10%	8%-13%
Jangka Waktu	1 Bulan	1 Bulan

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

4. Investasi Saham

		2010						
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	
Perusahaan Asosiasi								
<u>Metode Ekuitas</u>								
PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	Penyewaan dan Pengelolaan	600	25.00	600,000	--	5,320,186	--	5,920,186
PT Jaya City Development	Pengembangan Kawasan	900	30.00	900,000	--	(900,000)	--	--
PT Jaya Pangan Lestari	Jasa Boga	2,000	20.00	400,000	--	--	--	400,000
PT Mitra Kerta Raharja	Konstruksi dan Jalan Tol	1,780	26.97	2,136,000	--	(147,931)	--	1,988,069
				4,036,000	--	4,272,255	--	8,308,255
<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				3,625,867	250	--	--	3,626,117
Jumlah				7,661,867	250	4,272,255	--	11,934,372

		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	
Perusahaan Asosiasi								
<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 Kerja Raharja	Konstruksi dan Jalan Tol	1,780	26.97	2,136,000	--	(32,281)	--	2,103,719
				3,636,000	--	1,587,382	--	5,223,382
<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	--	--	500
Sub - Jumlah				3,625,867	250	--	--	3,626,117
Jumlah				7,261,867	250	1,587,382	--	8,849,499

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 Kabupaten Tangerang, yang telah memperoleh pengesahan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Nomor : C-28130.HT.01.01.TH.2005 tertanggal 12 Oktober 2005. 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. 1 tanggal 11 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Wahyu Nurani, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang, 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. 1 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat Keputusan
03976-HT.01.04.TH.2006 tanggal 14 Pebruari 2006.

No. C-

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 No.226 tanggal 25 Mei 2007, keduanya dibuat di hadapan Aulia Taufani, SH, sebagai pengganti dari Sutjipto,SH, Notaris di Jakarta. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 21 September 2007 No.W7-06907 HT.01.01-TH.2007.

PT Jaya Pangan Lestari (JPL)

JPL didirikan berdasarkan akta No. 1 tanggal 03 Mei 2010 yang dibuat dihadapan Eben Eser L.Tobing, SH Notaris di Kota Tangerang Selatan. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat keputusannya No AHU-26658.AH.01.01 pada tanggal 26 Mei 2010. JPL bergerak dalam bidang jasa boga dan perdagangan dan usaha yang terkait. Perusahaan memiliki 400 lembar saham dengan nilai nominal Rp.1.000.000 (angka penuh) per lembar saham.

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 Kabupaten Tangerang. 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, No. 36 dan No. 37 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 bergerak dalam bidang usaha Konstruksi dan Jalan Tol yang berkedudukan diTangerang, 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.

PT Sumber Jaya Kelola Indonesia (SJKI)

SJKI didirikan untuk mengelola gedung perkantoran Gedung Permata dan Kemang Jaya Apartemen Taman. Pada tahun 2008, Perusahaan melakukan penyeteroran kekurangan modal ditempatkan dalam SJKI sebesar Rp 250, sehingga pada tanggal 31 Desember 2008 keseluruhan jumlah modal disetor dan ditempatkan Perusahaan adalah sebesar Rp 500.

5. Uang Muka Investasi

PT Jaya City Development (JCD)

Berdasarkan risalah rapat yang dihadiri oleh para pendiri PT Jaya City Development (JCD) pada tanggal 12 September 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. Penambahan modal disetor JCD menjadi Rp 4.000.000 tersebut melampaui modal dasar sebelumnya. Dengan demikian modal dasar JCD harus ditingkatkan dan perlu persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Berdasarkan Akta No. 30 tanggal 19 Agustus 2010 Para Pendiri sepakat untuk tidak melakukan peningkatan modal sehingga JCD mengembalikan uang muka investasi tersebut kepada Perusahaan senilai Rp. 857.143 dan sisanya diakui sebagai piutang atas hubunga istimewa

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

6. Piutang Usaha

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

	2010 Rp	2009 Rp
Pihak Hubungan Istimewa (lihat Catatan 27):		
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	--	--
<i>Dikurangi:</i> Penyisihan Piutang Ragu-ragu Bersih	--	--
	<u> </u>	<u> </u>
Pihak Ketiga:		
Penjualan Unit Bangunan dan Kavling	3,368,834	4,740,128
Sewa dan Pemeliharaan Gedung	17,299,678	15,088,530
Jumlah	<u>20,668,512</u>	<u>19,828,658</u>
<i>Dikurangi:</i> Penyisihan Piutang Ragu-ragu Bersih	<u>(5,375,468)</u>	<u>(4,093,890)</u>
Jumlah	<u>15,293,044</u>	<u>15,734,768</u>

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

Belum Jatuh Tempo	--	--
Jatuh Tempo:		
Sampai dengan 30 hari	3,798,588	5,470,844
31 - 60 hari	2,646,498	1,575,472
Lebih dari 60 hari	14,223,426	12,782,342
Jumlah	<u>20,668,512</u>	<u>19,828,658</u>

Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu adalah sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Saldo Awal Tahun		
Pihak Hubungan Istimewa	--	--
Pihak Ketiga	5,974,950	3,342,272
Jumlah	<u>5,974,950</u>	<u>3,342,272</u>
Perubahan Selama Tahun Berjalan		
Pihak Hubungan Istimewa		
Penambahan Penyisihan	--	--
Pemulihan Penyisihan	--	--
Pihak Ketiga		
Penambahan Penyisihan	--	1,000,000
Pemulihan Penyisihan	--	--
Penghapusan	(599,482)	(248,382)
Saldo Akhir Tahun		
Pihak Hubungan Istimewa	--	--
Pihak Ketiga	5,375,468	4,093,890
Jumlah	<u>5,375,468</u>	<u>4,093,890</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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:

	2010 Rp	2009 Rp
Persediaan Tersedia untuk Dijual:		
Kavling Tanah	451,791,884	442,064,161
Unit Bangunan (Rumah Hunian dan Rukan)	137,386,547	147,643,752
Jumlah Persediaan Tersedia untuk Dijual	<u>589,178,431</u>	<u>589,707,913</u>
Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian		
Unit Bangunan (Rumah Hunian)	73,333,166	101,395,015
Tanah yang Sedang Dikembangkan	186,159,580	185,275,345
Jumlah Persediaan dalam Pengembangan/Penyelesaian	<u>259,492,746</u>	<u>286,670,360</u>
Jumlah	<u>848,671,177</u>	<u>876,378,273</u>

Manajemen Perusahaan dan perusahaan anak berkeyakinan bahwa persediaan telah mencerminkan nilai 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 2010 dan 2009.

Pada tanggal 30 September 2010 dan 2009, persediaan unit bangunan (rukan) telah diasuransikan kepada perusahaan asuransi kerugian terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan secara keseluruhan masing-masing sebesar Rp 76.486.690 dan Rp 80.819.790. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas persediaan yang dipertanggungjawabkan.

8. Tanah untuk Pengembangan

Akun ini merupakan nilai tercatat tanah untuk pengembangan atas proyek-proyek 13.990.127 m² dan 13.874.273 m² masing-masing pada tanggal 30 September 2010 dan 2009. Rincian akun ini adalah sebagai berikut:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009

(Dalam Ribuan Rupiah)

	2010		2009	
	Luas m ²	Jumlah Rp	Luas m ²	Jumlah Rp
Perusahaan				
Desa Parigi Lama	1,615,543	241,751,303	1,607,830	188,216,724
Desa Parigi Baru	1,483,190	161,105,120	1,478,126	149,132,881
Lain-lain (dibawah 1 juta m ²)	2,736,738	541,850,349	2,746,886	475,006,132
Jumlah	<u>5,835,471</u>	<u>944,706,772</u>	<u>5,832,842</u>	<u>812,355,737</u>
Perusahaan Anak				
PT Jaya Gardenpolis				
Desa Sukamanah	1,250,905	44,401,726	1,250,905	44,401,726
Desa Sukaharja	1,068,911	39,324,965	1,068,911	39,324,965
Desa Sukatani	1,229,419	47,505,028	1,261,736	48,832,755
Lain-lain (dibawah 1 juta m ²)	4,459,879	176,989,695	4,459,879	176,919,800
Jumlah	<u>8,009,114</u>	<u>308,221,414</u>	<u>8,041,431</u>	<u>309,479,246</u>
PT Primainti Permata				
Lain-lain (dibawah 1 juta m ²)	145,542	28,810,868	--	--
Jumlah	<u>145,542</u>	<u>28,810,868</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
Nilai Buku	<u>13,990,127</u>	<u>1,281,739,054</u>	<u>13,874,273</u>	<u>1,121,834,983</u>

Pada tanggal 30 September 2010 dan 2009 tidak ada bagian tanah untuk pengembangan yang diserahkan untuk fasilitas pemakaman umum sesuai ketentuan Pemerintah Daerah (lihat Catatan 15 dan 30.c).

Pada tanggal 30 September 2010 dan 2009, sebagian tanah untuk pengembangan masing-masing seluas 955.379 m² dan 989.718 m² (atau masing-masing 6,83% dan 7,13% dari luas tanah untuk pengembangan) yang dimiliki Perusahaan dan perusahaan anak dipergunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank (lihat Catatan 12.a dan 12.c).

9. Properti Investasi

	30 September 2010			
	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Saldo Akhir Rp
Harga Perolehan				
Tanah	69,539,857	7,732,430	--	77,272,287
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	177,006,619	7,656,890	5,673	184,657,836
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	41,092,435	1,333,364	--	42,425,799
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	--	--	--	--
Kendaraan	--	--	--	--
	<u>287,638,911</u>	<u>16,722,684</u>	<u>5,673</u>	<u>304,355,922</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	30 September 2010			
	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Saldo Akhir Rp
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	46,072,764	6,672,230	--	52,744,994
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	17,880,844	2,459,480	30	20,340,294
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	--	87,904	--	87,904
Kendaraan	--	--	--	--
	<u>63,953,608</u>	<u>9,219,614</u>	<u>30</u>	<u>73,173,192</u>
Jumlah	<u><u>223,685,303</u></u>			<u><u>231,182,730</u></u>

	30 September 2009			
	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Saldo Akhir Rp
Harga Perolehan				
Tanah	68,988,851	--	--	68,988,851
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	68,572,005	111,803,866	--	180,375,871
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	21,973,538	4,693,464	195,588	26,471,414
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	--	--	--	--
Kendaraan	--	--	--	--
	<u>159,534,394</u>	<u>116,497,330</u>	<u>195,588</u>	<u>275,836,136</u>

	30 September 2009			
	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Saldo Akhir Rp
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	40,924,240	3,024,555	--	43,948,794
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	16,623,505	826,375	221,588	17,228,292
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	--	--	--	--
Kendaraan	--	--	--	--
	<u>57,547,745</u>	<u>3,850,930</u>	<u>221,588</u>	<u>61,177,087</u>
Jumlah	<u><u>101,986,649</u></u>			<u><u>214,659,049</u></u>

Penyusutan dibebankan pada beban pokok dan beban langsung tahun 2010 dan 2009 adalah sebesar Rp 9.219.584 dan Rp 3.757.650.

Properti investasi terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana pusat perbelanjaan Plaza Bintaro Jaya, Bintaro Trade Center, Senen Blok V, Pusat Grosir Senen Jaya, Slipi Jaya dan salah satu bangunan di unit perumahan di Graha Raya 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

Pada tanggal 30 September 2010 dan 2009, nilai wajar properti investasi berdasarkan laporan KJPP Maulana, Andesta & Rekan (dahulu PT Nilai Konsulesia) dan KJPP Toto Suharto & Rekan (dahulu PT Actual Kencana Appraisal), penilai independen, masing-masing adalah sebesar Rp 920.255.600 dan Rp 661.369.000.

Properti investasi Perusahaan berupa bangunan dan prasarana telah diasuransikan kepada berbagai perusahaan asuransi kerugian pihak ketiga dengan jumlah pertanggungan pada 30 September 2010 sebesar Rp 141.100.000 dan USD 25.382.572 (2009: Rp 3.268.400 dan USD 27.382.572). Seluruh pertanggungan asuransi tersebut di atas akan berakhir pada berbagai tanggal sampai dengan tahun 2010. Manajemen berpendapat nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

10. Aset Tetap

	30 September 2010			
	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Saldo Akhir Rp
Harga Perolehan				
Tanah	1,949,999	--	16,310	1,933,689
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	6,796,508	9,921,933	--	16,718,441
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	8,196,644	1,202,168	--	9,398,812
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	6,539,232	1,780,901	1,115,756	7,204,377
Kendaraan	3,443,691	193,175	74,474	3,562,392
	<u>26,926,074</u>	<u>13,098,177</u>	<u>1,206,540</u>	<u>38,817,711</u>
Aset Dalam penyelesaian				
Bangunan	12,752,932	7,465,733	--	20,218,665
	<u>39,679,006</u>			<u>59,036,376</u>

	30 September 2010			
	Saldo Awal Rp	Penambahan Rp	Pengurangan Rp	Saldo Akhir Rp
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	2,960,502	225,953	230,239	2,956,216
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	6,465,305	602,048	38,490	7,028,863
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	4,678,022	446,946	674,209	4,450,759
Kendaraan	1,847,540	359,461	21,778	2,185,223
	<u>15,951,369</u>	<u>1,634,408</u>	<u>964,716</u>	<u>16,621,061</u>
Jumlah	<u>23,727,637</u>			<u>42,415,315</u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009

(Dalam Ribuan Rupiah)

	30 September 2009			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
Harga Perolehan				
Tanah	1,949,999	--	--	1,949,999
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	5,987,728	826,530	--	6,814,258
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	8,014,451	483,491	22,000	8,475,942
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	5,580,101	517,376	-	6,097,477
Kendaraan	2,839,641	145,300	10,100	2,974,841
	<u>24,371,920</u>	<u>1,972,697</u>	<u>32,100</u>	<u>26,312,517</u>
Aset Dalam penyelesaian				
Bangunan	57,589,919			5,547,194
	<u>81,961,839</u>			<u>31,859,711</u>
	30 September 2009			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
	Rp	Rp	Rp	Rp
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan Kantor, Pusat Perbelanjaan dan Kegiatan Olah Raga	2,662,787	218,982	--	2,881,769
Peralatan Bangunan Kantor dan Pusat Perbelanjaan	5,866,679	677,704	--	6,544,383
Perlengkapan, Peralatan dan Perabot Kantor	3,686,001	714,812	215,042	4,185,771
Kendaraan	1,450,101	297,566	3,367	1,744,300
	<u>13,665,568</u>	<u>1,909,064</u>	<u>218,409</u>	<u>15,356,223</u>
Jumlah	<u>68,296,271</u>			<u>16,503,488</u>

Beban penyusutan yang dialokasikan pada tahun 2010 dan 2009 adalah sebagai berikut:

	2010	2009
	Rp	Rp
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	53,383	63,631
Beban Umum dan Administrasi	1,542,535	1,630,390
Jumlah	<u>1,595,918</u>	<u>1,694,021</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 2032. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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 30 September 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 16 Maret 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 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.

Pada tahun 2009, renovasi atas Proyek Senen Blok IV (sekarang dikenal sebagai Pusat Grosir Pasar Senen Jaya) telah selesai dan harga perolehan bangunan Pusat Grosir Senen Jaya tersebut direklasifikasikan ke Properti Investasi sebesar Rp 119.673.918 (lihat Catatan 10) setelah memperhitungkan Aset Lainnya sebesar Rp 12.324.828 dan Hutang Lain-lain sebesar Rp 19.466.876 (lihat Catatan 11 dan 14)..

11. Aset Lainnya

	2010 Rp	2009 Rp
Aset Dalam Penyelesaian	--	16,973,861
Uang Jaminan Pemberian KPR	48,102,452	18,877,900
Lain-lain	4,692,581	2,659,774
Jumlah	52,795,033	38,511,535

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 30 September 2010 dan 2009 saldo uang jaminan pemberian KPR adalah sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
PT Bank Niaga Tbk	7,318,250	4,477,033
PT Bank Central Asia Tbk	15,576,369	3,433,783
PT Bank Tabungan Negara (Persero)	3,852,124	4,927,321
PT Bank International Indonesia	974,025	84,200
PT Bank Mandiri	1,705,601	1,200
PT Bank Permata Tbk	4,155,111	258,341
PT Bank Bukopin	1,136,630	519,567
PT Bank Negara Indonesia	11,880,795	4,191,421
PT Bank NISP	975,920	674,727
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 400.000)	527,627	310,307
Jumlah	48,102,452	18,877,900

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

12. Pinjaman

	2010 Rp	2009 Rp
PT Bank Niaga Tbk	8,875,000	65,600,000
PT Bank Permata Tbk	--	27,000,000
PT Bank Tabungan Negara Tbk	2,795,800	7,462,700
Jumlah	11,670,800	100,062,700

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, dan telah diperpanjang beberapa kali, terakhir dengan Perjanjian Perpanjangan No. 546/AMD/CBG/JKT/09 tanggal 10 Desember 2009 yang memperpanjang jangka waktu pinjaman sampai dengan 14 September 2010.

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. Sampai dengan tanggal 30 September 2010 Perusahaan telah melakukan pembayaran pinjaman sebesar Rp. 25.000.000 sehingga saldo pinjaman pada 30 September 2010 dan 2009 sebesar Nihil dan Rp 25.000.000. Fasilitas ini telah ditutup pada tanggal 22 September 2010.

(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 11,75% per tahun yang dapat berubah sesuai dengan perkembangan pasar dan memiliki jangka waktu sejak tanggal 17 Desember 2007 sampai dengan 17 Desember 2011.

Pada tahun 2008, Perusahaan telah melakukan penarikan fasilitas pinjaman ini sebesar Rp 36.000.000. Pada tahun 2009, Perusahaan membayar pinjaman tranche A sebesar Rp 7.200.000 serta mencairkan pinjaman kelompok tranche B sebesar Rp 10.000.000. Pada tahun 2010, Perusahaan membayar pinjaman tranche A sebesar Rp. 28.800.000 dan pinjaman tranche B sebesar Rp. 1.125.000 sehingga saldo pada tanggal 30 September 2010 dan 2009 masing-masing sebesar Rp 8.875.000 dan Rp 40.600.000 dengan tingkat bunga sebesar 11,5%.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

- 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 m² yang berlokasi di desa Parigi dan desa Parigi Baru - Kecamatan Pondok Aren dan desa Jombang Kecamatan Ciputat yang seluruhnya termasuk dalam Kabupaten Tangerang, Banten (lihat Catatan 8), namun dengan ditutupnya fasilitas pinjaman tetap, beberapa bidang tanah seluas 179.608 m² sudah dilepaskan dari daftar aset yang dijaminkan kepada PT. Bank CIMB Niaga Tbk sehingga luas bidang tanah yang dijaminkan per 30 September 2010 seluas 440.913 m²;
- 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 diubah beberapa kali, terakhir melalui Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/10/755/AMD/MM tanggal 13 Nopember 2009 mengenai perpanjangan jangka waktu fasilitas sampai dengan 16 September 2010 dan perubahan tingkat bunga menjadi 12,25% per tahun. Pada tanggal 30 September 2010 Fasilitas Kredit Rekening Koran ini sedang dalam proses perpanjangan.

Pada tanggal 30 September 2010 dan 2009, 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 diubah 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 tahun 2008, Perusahaan telah melakukan penarikan fasilitas pinjaman ini sebesar Rp 12.000.000. Pada tahun 2009 penarikan fasilitas pinjaman tersebut telah dibayar oleh Perusahaan sehingga saldo pada tanggal 30 September 2010 dan 2009 adalah nihil dan Rp.2.000.000.

(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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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. Fasilitas ini telah dirubah melalui Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor : KK/09/700/AMD/WB-MM tanggal 13 Nopember 2009 mengenai perpanjangan jangka waktu fasilitas sampai dengan 16 September 2010. Pada tanggal 30 September 2010 Fasilitas Kredit Rekening Koran ini sedang dalam proses perpanjangan. Fasilitas pinjaman ini dapat dipakai juga untuk fasilitas Bank Garansi dengan jumlah maksimal sebesar Rp 5.000.000.

Pada tahun 2008, Perusahaan telah melakukan penarikan fasilitas pinjaman ini sebesar Rp 25.000.000. Sampai dengan tanggal 30 September 2010 Perusahaan telah melakukan pembayaran pinjaman sebesar Rp.25.000.000, sehingga saldo pinjaman pada 30 September 2010 dan 2009 adalah Nihil dan Rp. 25.000.000.

c. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

(i) Kredit Yasa Griya I (KYG I)

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 beberapa kali melalui akta No.096 tanggal 18 Desember 2006, akta No. 255 tanggal 19 Desember 2007, akta No. 558 yang dibuat dihadapan Bambang Suwondo, S.H., notaris di Jakarta, tanggal 24 September 2008, mengenai perubahan jaminan kredit dan perpanjangan jangka waktu fasilitas dari 3 Oktober 2008 sampai dengan 16 September 2009 kemudian akta No. 55 yang dibuat dihadapan Bambang Suwondo, S.H., notaris di Jakarta, tanggal 5 Nopember 2008, mengenai perubahan batas maksimal kredit menjadi Rp 9.900.000. Jangka waktu pinjaman diperpanjang sampai dengan 16 Oktober 2009. Tingkat suku bunga yang berlaku adalah 13%.

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 m² 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 106.077m² yang terletak di Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Sehingga, pada tanggal 30 September 2010 luas tanah yang dijamin atas fasilitas ini menjadi 765.317 m² (lihat Catatan 8).

Perjanjian ini diaddendum dengan Akta Addendum Perjanjian Kredit No.217 tanggal 16 September 2009 (lihat poin ii). Sehingga batas maksimal kredit, jangka waktu, tingkat suku bunga dan jaminan mengacu pada addendum tersebut.

(ii) Kredit Yasa Griya II (KYG II)

Berdasarkan Akta Addendum Perjanjian Kredit No. 217 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang, tanggal 16 September 2009, PT Jaya Gardenpolis, perusahaan anak, memperoleh fasilitas pinjaman Kredit Modal Kerja Konstruksi (Kredit Yasa Griya/KYG) yang bersifat *Revolving* tambahan dari PT Bank Tabungan Negara dengan batas maksimal kredit Rp 6.300.000. Pinjaman ini dikenakan tingkat bunga 14,5% per tahun yang dapat disesuaikan dengan kondisi pasar. Jangka waktu pinjaman berlaku 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 16 Oktober 2010. Tujuan dari pinjaman ini adalah pembiayaan pembangunan perumahan "Puri Jaya" yang berlokasi di Desa Sindangsari, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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
- 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.

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 m2 yang terletak di Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Banten. Selain itu pinjaman ini dijamin dengan *Corporate Guarantee* dari Perusahaan, *Standing Instruction (SI)* melalui BTN kantor Cabang Tangerang apabila penjualan KPR melalui Bank lain selain BTN dan Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah yang dibiayai oleh BTN.

Sampai dengan 30 September 2010, JGP memperoleh pencairan pinjaman sebesar Rp 18.859.100 dan melakukan pembayaran sebesar Rp 18.859.100 sehingga saldo pada 30 September 2010 adalah Nihil. Dengan dilunasinya fasilitas ini, seluruh jaminan tanah tersebut diatas sudah dilepaskan dari daftar aset yang dijaminkan kepada BTN.

(iii) Kredit Modal Kerja Konstruksi I KYG

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 218 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang, Banten tanggal 16 September 2009, PT Jaya Gardenpolis, perusahaan anak, memperoleh fasilitas pinjaman Kredit dari PT Bank Tabungan Negara dengan batas maksimal kredit sebesar Rp 5.000.000 yang terdiri dari (i) Plafon Kredit Yasa Griya (KYG) (Revolving) sebesar Rp 2.700.000 dan Plafon Kredit Kepemilikan Lahan (KPL) (non Revolving) sebesar Rp 2.300.000 yang diperuntukan untuk Kredit Konstruksi KYG, pembiayaan proyek pembangunan perumahan "Graha Sukatani" yang terletak di Tangerang, Banten sebanyak 124 unit beserta sarana dan prasarana, Revolving sampai dengan 503 unit. Jangka waktu kredit yaitu 24 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini atau akan jatuh tempo pada tanggal 16 September 2011. Provisi Bank sebesar 1% dari Plafon Kredit dengan suku bunga sebesar 14,5%.

Perjanjian tersebut telah mengalami perubahan dengan Addendum Perjanjian Kredit No. 371 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang, Banten tanggal 28 Oktober 2009 mengenai perubahan batas maksimal kredit menjadi sebesar Rp 8.000.000 yang terdiri dari (i) Plafon KYG (Revolving) sebesar Rp 5.700.000 dan (ii) plafon KPL (non Revolving) sebesar Rp 2.300.000 dan diperuntukan untuk kredit konstruksi KYG, pembiayaan pembangunan perumahan Graha Sukatani, yang terletak di Tangerang, Banten yang merupakan pembiayaan bertahap 266 sampai dengan 503 unit dan Kredit Pembebasan Lahan (KPL) untuk Refinancing perolehan lahan seluas 45.503 m2 pada perumahan Graha Sukatani, cluster akasia dan cluster mahoni di Tangerang, Banten. Jangka waktu kredit yaitu 24 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini atau akan jatuh tempo pada tanggal 16 Oktober 2011. Provisi Bank sebesar 1% dari Plafon Kredit dengan suku bunga sebesar 13%.

Pinjaman ini dijamin dengan 3 (tiga) sertifikat HGB atas tanah seluas 140.089 m2 yang terletak di Desa Sukatani, Kecamatan Rajeg, Kabupaten Tangerang, Banten; *Corporate Guarantee* dari Perusahaan,

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

Standing Instruction (SI) melalui BTN kantor Cabang Tangerang apabila penjualan KPR melalui Bank lain selain BTN dan Cessie atas piutang yang berkaitan dengan penjualan rumah yang dibiayai oleh BTN.

Sampai dengan 30 September 2010, JGP memperoleh pencairan pinjaman sebesar Rp 6.067.000 dan melakukan pembayaran sebesar Rp 3.433.500 sehingga saldo pada 30 September 2010 adalah sebesar Rp 2.633.500.

(iv) Kredit Modal Kerja Konstruksi II KYG

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 219 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Tangerang, Banten tanggal 16 September 2009, PT Jaya Gardenpolis, perusahaan anak, memperoleh fasilitas pinjaman Kredit dari PT Bank Tabungan Negara dengan batas maksimal kredit sebesar Rp 3.700.000 yang diperuntukan untuk pembiayaan proyek pembangunan perumahan Graha Teluk Jakarta, Taman Walet, Sindang Panon dan Sukatani yang terletak di Tangerang, Banten sebanyak 125 unit yang terletak di tanah seluas 238.360 m² beserta sarana dan prasarana, non revolving sampai 126 unit. Jangka waktu kredit yaitu 12 bulan terhitung sejak penandatanganan perjanjian ini atau akan jatuh tempo pada tanggal 16 September 2010. Provisi Bank sebesar 1% dari Plafon Kredit dengan suku bunga sebesar 14,5%. Pinjaman ini dijamin dengan 13 (tiga belas) sertifikat HGB proyek pembangunan perumahan tersebut.

Sampai dengan 30 September 2010, JGP memperoleh pencairan pinjaman sebesar Rp 3.700.000 dan melakukan pembayaran sebesar Rp 3.537.700 sehingga saldo pada 30 September 2010 adalah sebesar Rp 162.300.

Perjanjian pinjaman Kredit Modal Konstruksi KYG I dan II mengatur hal-hal yang tidak diperkenankan dilakukan oleh JGP, yaitu sebagai berikut:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi dagang yang lazim;
- Mengikat 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 JGP.

13. Hutang Usaha

	2010 Rp	2009 Rp
Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa		
PT. Jaya Teknik Indonesia	22,426	183,435
PT. Jaya Beton Indonesia	59,209	1,142,566
PT. Jaya Gas Indonesia	-	2,050
PT. Arkonin	6,000	6,000
Sub Jumlah	87,635	1,334,051

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009

(Dalam Ribuan Rupiah)

Pihak Ketiga

PT Gabe Indah Perkasa	222,969	520,646
PT Karya Bangun Kreasi	307,046	956,982
PT Bico Cipta Mandiri	--	568,938
PT Surya Ekawahana Lestari	1,071,639	6,421
PT Andika Bina Bangun	162,120	479,212
PT Senapati Griya Laksana	710,423	459,427
PT Juru Bangun Mandiri	510,023	733,408
PT Fajar Tata Mandiri	--	716,051
CV Mojopahit	1,106,506	439,310
PT Alfa Giska Abadi	156,854	931,332
PT Biru Sentra Perkasa	56,216	623,226
PT Kharismawira Surya Inti	647,461	807,920
PT Mega Cipta Bestari Persada	98,332	1,002,224
PT Jannata Puri	492,466	207,505
PT Talenta Putra Utama	723,985	--
PT Pelita Maju Multiswakarsa	1,414,580	2,107,148
PT Karya Mandiri Persada	935,086	--
PT Kreasindo Cianuansa	1,391,743	189,569
PT Bina Makmur Sejahtera	481,705	376,658
PT Gapura Mandiri	14,169	971,315
PT Fajar Kurnia Sejahtera	886,893	114,501
PT Artha Jaya S	1,158,163	456,954
PT Inti Bangun Buana Lestari	237,760	1,136,500
PT Sentra Graha	1,034,707	360,144
PT Gratia Alfa Omega	118,795	1,262,111
PT Setia Resa Mitra	32,816	813,821
PT Cendana Kreasi Mandiri	2,038,147	516,032
PT Bionusa Ananta Teknindo	937,500	95,739
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 400.000)	10,090,473	6,713,707
	<u>27,038,577</u>	<u>23,566,801</u>

Jumlah

27,126,212 24,900,852

Rincian umur hutang usaha adalah sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Sampai dengan 90 hari	12,474,643	4,063,138
91 - 180 hari	5,066,055	5,225,487
181 - 360 hari	1,844,977	9,152,208
Lebih dari 360 hari	7,740,537	6,460,019
Jumlah	<u><u>27,126,212</u></u>	<u><u>24,900,852</u></u>

14. Hutang Lain-lain

	2010 Rp	2009 Rp
Excel Decade Group Ltd., British Virgin Island	30,179,667	30,179,667
Lain-lain	3,047,546	2,270,179
Jumlah	<u><u>33,227,213</u></u>	<u><u>32,449,846</u></u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

Hutang kepada Excel Decade Group Ltd., British Virgin Island (Excel) merupakan pinjaman yang diperoleh PT Jaya Garden Polis (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 addendum terhadap perjanjian awal pinjaman yang dibuat tanggal 2 Nopember 2006, tingkat bunga yang berlaku adalah 12% per tahun.

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.

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% per tahun.

Pada bulan Desember 2008, JGP telah mengembalikan pinjaman sebesar Rp 4.000.000 sehingga jumlah pinjaman JGP pada 31 Desember 2008 setelah dikurangi piutang Excel Rp 20.333 menjadi sebesar Rp 30.179.667. Jatuh tempo pinjaman telah diperpanjang beberapa kali, terakhir dengan beberapa perjanjian perpanjangan pinjaman yang dibuat JGP dengan Excel, sehingga akan jatuh tempo dengan berbagai tanggal pada tahun 2010. Tingkat bunga yang berlaku adalah 12,5% per tahun.

Pada tanggal 17 Mei 2010, JGP telah melakukan pembayaran pinjaman sebesar Rp. 1.000.000 dan pada tanggal 28 September 2010, JGP memperoleh tambahan pinjaman sebesar Rp. 1.000.000 sehingga saldo pada tanggal 30 September 2010 dan 2009 masing-masing sebesar 30.179.667 dan Rp 30.179.667.

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

15. Beban yang Masih Harus Dibayar

	2010 Rp	2009 Rp
Taksiran Biaya untuk Pembangunan	62,445,487	44,615,895
Gaji, Bonus dan Kesejahteraan Pegawai	51,591,826	26,076,340
Kewajiban Penyediaan Fasilitas Lahan Pemakaman Umum	18,499,986	18,499,986
Beban Keuangan	1,772,175	684,392
Lain-lain	7,675,175	8,820,460
Jumlah	141,984,649	98,697,073

Kewajiban penyediaan fasilitas lahan pemakaman umum merupakan kewajiban Perusahaan untuk menyediakan lahan yang sudah siap digunakan untuk fasilitas pemakaman umum.

16. Uang Muka Penjualan

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2010 Rp	2009 Rp
Unit Bangunan dan Kavling	914,764,973	571,436,441
Lain-lain	159,537,681	98,106,923
Jumlah	1,074,302,654	669,543,364

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).

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 V, Pusat Grosir Senen Jaya, Bintaro Trade Center dan salah satu Bangunan unit perumahan Graha Raya.

	2010 Rp	2009 Rp
Penghasilan Sewa Ditangguhkan	196,570,133	118,166,444
Setoran Jaminan	4,964,622	3,997,207
Jumlah	201,534,755	122,163,651

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:

	2009 Rp	2008 Rp
Saldo Awal Tahun	(1.523.213)	(1.293.856)
<i>Ditambah:</i> Beban Imbalan Kerja Tahun Berjalan	1.633.985	363.622
<i>Dikurangi:</i> Pembayaran Iuran Tahun Berjalan	(3.298.333)	(2.322.643)
Batasan Aset	879.812	1.729.664
Saldo Akhir Tahun	(2.307.749)	(1.523.213)

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2009 Rp	2008 Rp
Biaya Jasa Kini	884.843	756.250
Biaya Jasa Bunga	2.135.969	1.790.930
Hasil Investasi yang Diharapkan dari Aktiva Program	(2.496.959)	(2.162.517)
Kerugian/(Keuntungan) Aktuarial yang Diakui	1.110.132	(21.041)
Jumlah	1.633.985	363.622

Asumsi aktuarial yang digunakan dalam menentukan beban dan kewajiban imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 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

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 506 dan 507 orang masing-masing pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008.

Kewajiban Diestimasi atas Imbalan Kerja tahun 2009 dan 2008 dihitung oleh PT Bestama Aktuarial dengan laporannya tanggal 15 Februari 2010 untuk posisi keuangan 31 Desember 2009 dan 2 Maret 2009 untuk posisi keuangan 31 Desember 2008.

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

	2009 Rp	2008 Rp
Saldo Awal Tahun	16,491,183	13,343,865
<i>Ditambah:</i> Beban Imbalan Kerja Tahun Berjalan	2,811,322	2,558,114
<i>Ditambah:</i> Penambahan Cadangan Karena Mutasi Masuk	(850,311)	1,163,166
<i>Dikurangi:</i> Pembayaran Iuran Tahun Berjalan	(773,229)	(573,962)
Saldo Akhir Tahun	17,678,965	16,491,183

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

	2009 Rp	2008 Rp
Biaya Jasa Kini	1,316,714	1,146,022
Biaya Jasa Bunga	1,655,561	1,222,859
Kerugian/(Keuntungan) Aktuarial yang Diakui	(16,412)	(66,290)
Biaya Jasa Lalu yang Diakui - Non Vested	(144,541)	(144,541)
Biaya Jasa Lalu yang Diakui - Vested	-	362,190
Biaya Pemutusan Kerja	-	37,874
Jumlah	2,811,322	2,558,114

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

Asumsi aktuarial yang digunakan dalam menentukan beban dan kewajiban imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2009 dan 2008 adalah sebagai berikut:

Usia pensiun normal	: 55 Tahun
Tingkat bunga aktuarial	: 10,69% (2008: 12,084%)
Tingkat kenaikan upah	: 10%
Tabel mortalitas	: Tabel Mortalitas Indonesia II Tahun 2000 (Pria)
Tingkat cacat	: 10% dari kemungkinan orang meninggal pada masing-masing usia
Tingkat pengunduran diri	: 1% (2008: 3%) 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, PT Jaya Konstruksi Manggala Pratama Tbk dan PT Jaya Teknik Indonesia sesuai dengan kepemilikannya pada ekuitas dan laba atau rugi perusahaan anak.

20. Modal Saham

Susunan pemegang saham berdasarkan laporan kepemilikan saham untuk posisi tanggal 30 September 2010 dan 2009 yang dibuat oleh PT Adimitra Transferindo - Biro Administrasi Efek, dengan laporannya tanggal 07 Oktober 2010 dan 07 Oktober 2009 adalah sebagai berikut:

	30 September 2010		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan %	Jumlah Modal Saham Rp
Pemegang Saham			
Manajemen			
Ir. Yauw Diaz Moreno (Direksi)	20,000	0.001	2,000
Non-manajemen			
PT Pembangunan Jaya	1,748,815,000	66.24	174,881,500
Citiview Properties Limited - Hongkong	340,000,000	12.88	34,000,000
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)			
Indonesia	102,857,540	3.90	10,285,754
Asing	448,307,460	16.98	44,830,746
	<u>2,640,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>264,000,000</u>
Modal Saham Diperoleh Kembali	110,000,000		11,000,000
Jumlah	<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**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	30 September 2009		
	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan %	Jumlah Modal Saham Rp
Pemegang Saham			
Manajemen			
Ir. Yauw Diaz Moreno (Direksi)	20,000	0.00	2,000
Non-manajemen			
PT Pembangunan Jaya	1,748,815,000	64.93	174,881,500
Citiview Properties Limited - Hongkong	340,000,000	12.62	34,000,000
Masyarakat (dengan kepemilikan kurang dari 5%)			
Indonesia	73,433,540	2.73	7,316,454
Asing	531,249,460	19.72	53,151,846
	<u>2,693,518,000</u>	<u>100.00</u>	<u>269,351,800</u>
Modal Saham Diperoleh Kembali	56,482,000		5,648,200
Jumlah	<u><u>2,750,000,000</u></u>		<u><u>275,000,000</u></u>

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 30 September 2010 dan 2009, realisasi pembelian kembali saham masing-masing telah mencapai 110.000.000 dan 56.482.000 saham atau 40% dan 20,54% 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
Jumlah	<u><u>259,000,000</u></u>

22. Penggunaan Saldo Laba

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan yang didokumentasikan dalam akta No. 94 tanggal 12 Mei 2010 dan akta No. 52 tanggal 04 Juni 2009 dari Sutjipto, S.H., notaris di Jakarta, para pemegang saham Perusahaan menyetujui penggunaan laba bersih tahun 2009 dan 2008 sebagai berikut:

- a. Penggunaan laba bersih tahun 2009 untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan pengembangan usaha sebesar Rp 128.345.460 (66,95%) dan membagikan dividen tunai sebesar Rp 63.360.000 (33,05%).
- b. Penggunaan laba bersih tahun 2008 untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan membayar pinjaman kepada kreditur sebesar Rp 102.028.091 (69%) dan membagikan dividen tunai sebesar Rp 45.789.806 (31%).

Pembagian dividen tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang dipersyaratkan dalam perjanjian pinjaman dengan kreditur (lihat Catatan 12).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

23. Pendapatan Usaha

Pendapatan usaha terdiri dari:

	2010 Rp	2009 Rp
Penjualan Kavling Tanah dan Unit Bangunan		
Kavling Tanah	267,125,498	257,451,992
Unit Bangunan	161,202,194	103,827,828
	<u>428,327,692</u>	<u>361,279,820</u>
Sewa	58,426,718	40,032,066
Pengelolaan Lingkungan	44,859,811	36,335,782
Jasa Pemeliharaan, Parkir dan Lain-lain	6,622,901	19,986,505
Jumlah	<u><u>538,237,122</u></u>	<u><u>457,634,173</u></u>

24. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	2010 Rp	2009 Rp
Beban Pokok Penjualan		
Penjualan Kavling Tanah dan Unit Bangunan		
Kavling Tanah	82,747,699	67,688,566
Unit Bangunan	129,412,136	85,095,402
Jumlah	<u>212,159,835</u>	<u>152,783,968</u>
Beban Langsung		
Pusat Perbelanjaan		
Pengelolaan Gedung	2,715,460	14,028,655
Penyusutan	9,252,022	3,821,281
Asuransi	669,625	1,005,719
Pajak Bumi Bangunan	1,556,782	1,172,036
Jumlah	<u>14,193,889</u>	<u>20,027,691</u>
Pengelolaan Lingkungan	<u>31,493,123</u>	<u>28,059,190</u>
Jumlah Beban Langsung	<u>45,687,012</u>	<u>48,086,881</u>
Jumlah Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	<u><u>257,846,847</u></u>	<u><u>200,870,849</u></u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009

(Dalam Ribuan Rupiah)

25. Beban Usaha

	2010 Rp	2009 Rp
Beban Penjualan		
Iklan	12,321,029	8,861,021
Pameran dan Promosi	6,548,828	4,308,488
Insentif dan Komisi Penjualan	7,732,909	2,976,271
Lain-lain	5,679,224	4,798,771
	<u>32,281,990</u>	<u>20,944,551</u>
Beban Umum dan Administrasi		
Gaji, Bonus dan Tunjangan Karyawan	46,948,608	43,899,890
Telekomunikasi dan Perlengkapan Kantor	4,146,009	4,023,593
Jasa Profesional	3,919,912	3,904,768
Pemeliharaan	2,212,918	1,636,590
Penyusutan	1,563,480	1,630,390
Penyisihan Piutang Ragu-ragu	--	1,096,642
Representasi, Jamuan dan Sumbangan	960,946	1,053,100
Lain-lain	5,233,080	2,429,476
	<u>64,984,953</u>	<u>59,674,449</u>
Jumlah Beban Usaha	<u><u>97,266,943</u></u>	<u><u>80,619,000</u></u>

26. Perpajakan

Hutang Pajak

	2010 Rp	2009 Rp
Pajak Penghasilan (PPH)		
Pasal 4 (2) Final	13,901,392	10,067,274
Pasal 21	34,165	3,244,014
Pasal 23	238,708	115,527
Pasal 29	637,019	84,646
Pajak Pertambahan Nilai (PPN)	6,686,843	3,376,229
Jumlah	<u><u>21,498,127</u></u>	<u><u>16,887,690</u></u>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

27. Transaksi dengan Pihak-pihak Hubungan Istimewa

	Jumlah		Persentase Terhadap Jumlah Aktiva/Kewajiban/Penghasilan dan Beban yang Bersangkutan	
	2010 Rp	2009 Rp	2010 %	2009 %
Investasi Saham (lihat Catatan 4)				
PT Bintaro Serpong Damai	3,625,617	3,625,617	0.12	0.15
PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	5,920,186	3,119,663	0.20	0.13
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	500	500	--	0.00
PT Jaya Pangan Lestari	400,000		--	--
PT Mitra Kerta Raharja	1,988,069	2,103,719	0.07	0.09
Jumlah	11,934,372	8,849,499	0.38	0.36
Uang Muka Investasi (lihat Catatan 5)				
PT Jaya City Development	--	1,200,000	-	0.05
	--	1,200,000	0.00	0.05
Piutang Hubungan Istimewa				
PT Jaya Land	1,016,813	2,480,460	0.03	0.10
PT Sumber Jaya Kelola Indonesia	17,427,230	1,653,280	0.58	0.07
PT Sarana Pembangunan Jaya (dahulu PT Sarana Pendidikan Jaya)	800,000	800,000	0.03	0.03
PT Jaya City Development	342,857	--		
PT Pembangunan Jaya	337,654	337,654	0.01	0.01
PT Bintaro Serpong Damai	50,000	50,000	0.00	0.00
PT Bukit Semarang Jaya metro	204,744	202,994	0.01	0.01
PT Jaya Sarana Pratama	16,500	--	0.00	-
PT. Mitra Kerta Raharja	2,430,865	204,983	0.08	-
Jumlah	22,626,663	5,729,371	0.74	0.22

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 30 September 2010 dan 2009 adalah sebesar Rp 337.654. Transaksi keuangan tersebut tidak dikenakan bunga, tidak ada jaminan dan jangka waktu pembayaran.
- Perusahaan memberikan bantuan pinjaman sebesar Rp 50.000 sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman BSD.
- Perusahaan mempunyai transaksi keuangan dengan PT Bukit Semarang Jaya Metro, saldo tagihan pada tanggal 30 September 2010 adalah sebesar Rp 204.744. 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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

- f. Piutang hubungan istimewa dari PT Mitra Kerta Raharja sebagian besar merupakan pinjaman oleh JGP sehubungan dengan pembangunan perumahan di Tangerang.

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, Piutang Hubungan Istimewa

28. Aset dan Kewajiban dalam Mata Uang Asing

Perusahaan dan perusahaan anak pada tanggal 30 September 2010 dan 2009 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	
	2010	2009	2010	2009
Aktiva				
Kas dan Bank	46,646	122,888	416,269	1,189,681

29. Laba per Saham

	2010	2009
Lab Bersih (Ribuan Rupiah)	164,468,204	146,808,711
Jumlah Saham Beredar (Lembar)		
Awal Tahun	2,678,518,000	2,728,725,000
Pembelian kembali Saham	(38,518,000)	(56,482,000)
Jumlah	2,640,000,000	2,672,243,000
Rata-rata Tertimbang Jumlah Saham Biasa yang Beredar	2,654,049,489	2,681,674,400
Lab per Saham Dasar (Rupiah Penuh)	61.97	54.75

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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) perm² 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.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka Direksi mengeluarkan Memo Internal No. 055/JRP/KEU/VI/2002 tanggal 17 September 2002, mengenai penunjukkan lokasi untuk pemakaman umum yang akan disediakan oleh Perusahaan dan rincian 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

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.

- e. Pada tanggal 8 September 2009, PT Jaya Sarana Pratama (JSP), perusahaan anak, dan PT Jakarta Marga Jaya (JMJ) membuat Perjanjian Pinjaman. Dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa JSP setuju untuk memberikan pinjaman kepada JMJ dan JMJ mengakui menerima pinjaman tersebut dan mengakui berutang kepada JSP dengan jumlah pokok sebesar Rp 15.000.000 berikut bunga, denda, biaya dan atau kewajiban-kewajiban lain berdasarkan perjanjian ini.

Tujuan penggunaan pokok utang adalah dalam rangka pembayaran modal setor pendirian PT Marga Lingkar Jakarta (MLJ) sebanyak Rp 21.000.000.

Dalam perjanjian tersebut juga disebutkan bahwa JSP dan JMJ sepakat bahwa utang wajib dikonversi menjadi penyertaan saham dalam debitur. Apabila utang tidak dapat dikonversi menjadi penyertaan saham atas sebab apapun dan saham PT Jaya Propertindo (JP), pemegang saham mayoritas JMJ, yang digadaikan kepada JSP tidak dapat dieksekusi/dijual karena sebab apapun, maka JMJ wajib dan bersedia membayar kepada JSP secara seketika dan sekaligus lunas seluruh utang pada tanggal jatuh tempo.

Pengkonversian utang menjadi kepemilikan saham JMJ dalam JSP tersebut dianggap telah dilakukan JMJ apabila seluruh (a) Sertifikat saham hasil konversi yang terdaftar atas nama JSP dan (b) Salinan sesuai asli dari Daftar Pemegang Saham JMJ yang mencatat kepemilikan saham JSP tersebut oleh JSP selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo.

JMJ pada tanggal jatuh tempo wajib mengeluarkan saham baru sebesar 19.990.000 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp 19.990.000.000 (angka penuh) dengan ketentuan:

- a. Sebanyak 15.000.000 saham dengan jumlah nilai nominal seluruhnya Rp 15.000.000 untuk diambil bagian oleh JSP;
- b. Sebanyak 4.990.000 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp 4.990.000 untuk diambil oleh JP.

Para Pihak sepakat bahwa seluruh hutang termasuk pokok hutang wajib dibayar secara seketika dan sekaligus lunas oleh JMJ kepada JSP selambat-lambatnya 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal perjanjian ini atau pada tanggal ditandatanganinya Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol Ruas Lingkar Luar Jakarta (JORR) Seksi W2 Utara oleh MLJ dengan cara mengkonversi hutang menjadi kepemilikan saham JSP dalam JMJ. Suku bunga pinjaman atas pokok hutang adalah 0%. Setiap keterlambatan pembayaran yang telah jatuh tempo akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,1% per hari dari jumlah kewajiban yang telah jatuh tempo.

31. Informasi Segmen

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009

(Dalam Ribuan Rupiah)

Segmen Primer:

	2010			
	Penjualan Tanah dan Bangunan	Sewa dan Jasa Pelayanan	Eliminasi	Konsolidasi
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan Usaha	428,327,692	109,909,431	--	538,237,123
Hasil Segmen	133,967,474	49,155,859	--	183,123,333
Penghasilan Bunga	--	--	--	13,058,808
Beban Keuangan	--	--	--	(6,636,390)
Laba Selisih Kurs - Bersih	--	--	--	(6,977)
Hak Minoritas atas (Laba) Rugi Bersih Perusahaan Anak	--	--	--	328,927
Beban Lain-lain - Bersih				
Yang dapat Dialokasi	--	--	--	--
Yang tidak dapat Dialokasi	--	--	--	6,541,938
Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi	--	--	--	--
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Bersih	(25,975,739)	(5,965,695)	--	(31,941,434)
Laba Bersih				164,468,205
Aset dan Kewajiban				
Aset Segmen	2,699,499,938	311,548,865	--	3,011,048,803
Investasi pada Perusahaan Asosiasi	338,419,213	--	(326,484,841)	11,934,372
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi				
Jumlah Aset				3,022,983,175
Kewajiban Segmen	1,282,616,101	241,236,474		1,523,852,575
Kewajiban Segmen yang Tidak Dapat Dialokasi				11,670,800
Jumlah Kewajiban				1,535,523,375
Informasi Lainnya				
Beban Penyusutan	1,549,634	9,265,869		10,815,502

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009
(Dalam Ribuan Rupiah)

	2009			Konsolidasi Rp
	Penjualan Tanah dan Bangunan Rp	Sewa dan Jasa Pelayanan Rp	Eliminasi Rp	
Pendapatan Usaha	361,279,820	96,354,353	--	457,634,173
Hasil Segmen	140,552,148	35,592,176	--	176,144,324
Penghasilan Bunga	--	--	--	6,754,729
Beban Keuangan	--	--	--	(13,835,350)
Laba Selisih Kurs - Bersih	--	--	--	206,574
Hak Minoritas atas (Laba) Rugi				
Bersih Perusahaan Anak	--	--	--	(1,528,507)
Beban Lain-lain - Bersih				
Yang dapat Dialokasi	--	--	--	--
Yang tidak dapat Dialokasi	--	--	--	6,996,260
Bagian Laba (Rugi) Perusahaan Asosiasi	--	--	--	--
Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan Bersih	(21,844,576)	(6,084,743)	--	(27,929,319)
Laba Bersih				146,808,711
Aset dan Kewajiban				
Aset Segmen	2,170,434,264	282,375,246	--	2,452,809,510
Investasi pada Perusahaan Asosiasi	300,899,072	--	(292,049,573)	8,849,499
Aset yang Tidak Dapat Dialokasi				
Jumlah Aset				2,461,659,009
Kewajiban Segmen	813,825,710	167,307,946		981,133,656
Kewajiban Segmen yang Tidak Dapat Dialokasi				100,062,700
Jumlah Kewajiban				1,081,196,356
Informasi Lainnya				
Beban Penyusutan	1,420,496	4,031,175		5,451,671

Segmen Sekunder

Perusahaan dan perusahaan anak tidak mempunyai bentuk segmen sekunder.

32. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan yang Direvisi

Berikut ini ikhtisar Standar Akuntansi yang telah dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK), yang relevan terhadap penyelesaian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan tetapi belum efektif:

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2010:

- PSAK 50 (Revisi 2006) "Instrumen Keuangan: Penyajian dan Pengungkapan"
Beri persyaratan penyajian dari instrumen keuangan dan pengidentifikasian informasi yang harus diungkapkan.
- 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.

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2011:

- PSAK 1 (Revisi 2009) "Penyajian Laporan Keuangan"
Menetapkan dasar-dasar bagi penyajian laporan keuangan bertujuan umum (*general purpose financial*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 30 September 2010 dan 2009

(Dalam Ribuan Rupiah)

statements) agar dapat dibandingkan baik dengan laporan keuangan periode sebelumnya maupun dengan laporan keuangan entitas lain.

- PSAK 2 (Revisi 2009) "Laporan Arus Kas"
Memberikan pengaturan atas informasi mengenai perubahan historis dalam kas dan setara kas melalui laporan arus kas yang mengklasifikasikan arus kas berdasarkan aktivitas operasi, investasi, maupun pendanaan (*financing*) selama suatu periode.
- PSAK 4 (Revisi 2009) "Laporan Keuangan Konsolidasian dan Laporan Keuangan Tersendiri"
Akan diterapkan dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian untuk sekelompok entitas yang berada dalam pengendalian suatu entitas induk dan dalam akuntansi untuk investasi pada entitas anak, pengendalian bersama entitas, dan entitas asosiasi ketika laporan keuangan tersendiri disajikan sebagai informasi tambahan.
- PSAK 5 (Revisi 2009) "Segmen Operasi"
Informasi segmen diungkapkan untuk memungkinkan pengguna laporan keuangan untuk mengevaluasi sifat dan dampak keuangan dari aktivitas bisnis yang mana entitas terlibat dan lingkungan ekonomi dimana entitas beroperasi
- PSAK 25 (Revisi 2009) "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan"
Menentukan kriteria untuk pemilihan dan perubahan kebijakan akuntansi, bersama dengan perlakuan akuntansi dan pengungkapan atas perubahan kebijakan akuntansi, perubahan estimasi akuntansi, dan koreksi kesalahan.
- PSAK 48 (Revisi 2009) "Penurunan Nilai Aset"
Menetapkan prosedur-prosedur yang diterapkan agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkan dan jika aset tersebut terjadi penurunan nilai, rugi penurunan nilai harus diakui.
- PSAK 57 (Revisi 2009) "Provisi, Kewajiban Kontijensi, dan Aset Kontijensi"
Bertujuan untuk mengatur pengakuan dan pengukuran kewajiban diestimasi, kewajiban kontijensi serta untuk memastikan informasi memadai telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan untuk memungkinkan para pengguna memahami sifat, waktu, dan jumlah yang terkait dengan informasi tersebut.

Perusahaan sedang mengevaluasi dan belum menentukan dampak dari Standar, Interpretasi, dan Pencabutan Standar yang direvisi dan yang baru tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasiannya.