

PT. PAKUWON JATI Tbk.
DAN ANAK PERUSAHAAN

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR
30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 – TIDAK DIAUDIT

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
DAFTAR ISI

Halaman

Daftar isi

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI – Pada tanggal 30 September 2006 dan 2005
dan untuk masa sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut – Tidak
Diaudit

Neraca Konsolidasi	2
Laba Rugi Konsolidasi	4
Laporan Perubahan Ekuitas (Defisiensi Modal) Konsolidasi	5
Laporan Arus Kas Konsolidasi	6
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasi	7

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 NERACA KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005

	Catatan	2006 Rp'000	2005 Rp'000
AKTIVA			
AKTIVA LANCAR			
Kas dan setara kas	2e,3	258,021,709	206,102,107
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	2f	3,394,437	3,716,935
Investasi sementara		-	61,943,820
Piutang usaha kepada pihak ketiga -setelah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu sebesar Rp. 17.040.599 ribu tahun 2006 dan Rp. 1.308.561 ribu tahun 2005	2h,5,15	27,070,188	23,769,843
Piutang lain-lain kepada pihak ketiga		1,934,518	1,768,129
Persediaan hotel dan suku cadang	2i	1,849,955	1,564,559
Pajak dibayar dimuka	2q,10	8,596,602	11,354,166
Biaya dibayar dimuka	2k	2,371,443	11,308,169
Jumlah Aktiva Lancar		303,238,852	321,527,729
AKTIVA TIDAK LANCAR			
Piutang lain-lain kepada pihak yang mempunyai hubungan istimewa	2h,6	1,200	500
Aktiva pajak tangguhan - bersih	2q	6,806,635	18,387,315
Investasi saham		-	-
Aktiva real estat	2j,7,15		
Persediaan real estat		132,982,659	120,878,633
Tanah belum dimatangkan		172,548,182	182,108,665
Aktiva tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 322.515.654 ribu tahun 2006 dan Rp. 283.456.665 ribu tahun 2005	2i,8,13,15	1,097,672,259	1,103,135,409
Aktiva bangun kelola serah - setelah dikurangi akumulasi amortisasi sebesar Rp 41.938.344 ribu tahun 2006 dan Rp. 38.322.324 ribu tahun 2005	2m,9	16,724,314	20,340,334
Aktiva lain-lain		3,952,634	120,000
Jumlah Aktiva Tidak Lancar		1,430,687,882	1,444,970,856
JUMLAH AKTIVA		1,733,926,734	1,766,498,585

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
NERACA KONSOLIDASI
30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005

	Catatan	2006 Rp'000	2005 Rp'000
KEWAJIBAN DAN EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)			
KEWAJIBAN LANCAR			
Hutang usaha		14,981,812	10,667,618
Hutang lain-lain		9,294,741	19,224,249
Hutang pajak	2q,10	7,666,989	4,678,656
Biaya yang masih harus dibayar - bagian lancar	11,15	6,356,751	771,701,215
Cadangan penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	2f	3,394,437	3,716,935
Pendapatan diterima dimuka - bagian lancar	2n,12	110,952,024	113,579,735
Pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo	13	-	1,040,267,033
Hutang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Hutang lain-lain	13,14,15	5,759,667	6,348,093
Hutang obligasi	2p,4,7,13,15	218,621,620	8,750,000
Jumlah Kewajiban Lancar		377,028,042	1,978,933,533
KEWAJIBAN TIDAK LANCAR			
Pendapatan diterima dimuka jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar	2n,12	22,259,470	27,829,979
Uang jaminan penyewa		37,554,629	38,020,693
Biaya yang masih harus dibayar jangka panjang - setelah dikurangi bagian lancar	11,13,15	94,161,788	101,091,271
Kewajiban imbalan pasca kerja	2r	23,551,632	19,464,889
Hutang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			
Hutang lain-lain	13,14,15	46,484,218	38,998,137
Hutang obligasi	2p,5,8,11,14,15	311,070,695	93,532,500
Jumlah Kewajiban Tidak Lancar		535,082,433	318,937,470
HAK MINORITAS ATAS AKTIVA BERSIH ANAK PERUSAHAAN			
EKUITAS (DEFISIENSI MODAL)			
Modal saham - nilai nominal Rp. 500 per saham			
Modal dasar 2.500.000.000 saham, Modal - ditempatkan dan disetor 1.543.577.000 saham untuk tahun 2006 dan 420.000.000 saham untuk tahun 2005			
	16	771,788,500	210,000,000
Tambahan modal disetor	17	166,933,000	149,400,000
Selisih penilaian kembali aktiva tetap	21,8	491,683,551	491,683,551
Defisit		(608,588,791)	(1,382,455,970)
Jumlah Ekuitas (Defisiensi Modal)		821,816,260	(531,372,419)
JUMLAH KEWAJIBAN DAN EKUITAS (DESISIENSI MODAL)		1,733,926,734	1,766,498,585

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

**NERACA KONSOLIDASI
LAPORAN LABA RUGI KONSOLIDASI
UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005**

	Catatan	2006 Rp'000	2005 Rp'000
PENJUALAN / PENDAPATAN USAHA	2o,18	299,670,480	264,119,808
BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN LABA KOTOR	2o,19	149,842,065 <u>149,828,416</u>	126,182,838 <u>137,936,970</u>
BEBAN USAHA Umum dan administrasi Pemasaran Jumlah Beban Usaha LABA USAHA	2o,20	15,862,215 4,664,813 <u>20,527,028</u> 129,301,388	16,455,302 2,654,961 <u>19,110,262</u> 118,826,707
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN Penghasilan bunga Keuntungan (kerugian) kurs mata uang asing - bersih Beban bunga Pemulihan (Penghapusan) piutang ragu-ragu Lain-lain - bersih Penghasilan (beban) Lain-lain - Bersih	21 22	13,948,841 57,848,372 (9,017,573) (10,215,022) <u>7,041,434</u> 59,606,052	7,774,027 (170,439,609) (7,687,744) 216,962 <u>(1,013,512)</u> (171,149,875)
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK		188,907,440	(52,323,168)
MANFAAT (BEBAN PAJAK) Pajak kini Pajak tangguhan Beban Pajak	2q	(15,846,870) (11,364,086) <u>(27,210,956)</u>	(13,904,401) (3,420,407) <u>(17,324,808)</u>
LABA SEBELUM HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN HAK MINORITAS ATAS LABA BERSIH ANAK PERUSAHAAN LABA BERSIH	2b	161,696,484 - <u>161,696,484</u>	(69,647,976) - <u>(69,647,976)</u>
LABA (RUGI) BERSIH PER SAHAM - DASAR	2r,24	113	(166)

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 LAPORAN PERUBAHAN DEFISIENSI MODAL KONSOLIDASI
 UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005

Catatan	2006 Rp'000	2005 Rp'000
MODAL SAHAM - Nilai Nominal Rp. 500 Per saham saldo awal dan akhir periode 1.543.577.000 saham untuk tahun 2006 dan 420.000.000 saham untuk tahun 2005	771,788,500	210,000,000
MODAL DISETOR LAINNYA - AGIO SAHAM saldo awal dan akhir periode	166,933,000	149,400,000
SELISIH LEBIH PENILAIAN KEMBALI AKTIVA TETAP saldo awal dan akhir periode	491,683,551	491,683,551
SALDO LABA (DEFISIT) YANG BELUM DITENTUKAN PENGGUNAANYA		
Saldo Awal	(770,285,274)	(1,312,807,994)
Laba (rugi) Bersih selama periode berjalan	161,696,484	(69,647,976)
Jumlah Saldo defisit yang belum ditentukan penggunaanya	(608,588,791)	(1,382,455,970)
JUMLAH EKUITAS	821,816,260	(531,372,419)

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASI
 UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005

Catatan	2006 Rp'000	2005 Rp'000
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari pelanggan	287,482,160	248,018,262
Pembayaran kas kepada pemasok dan lain-lain	(152,581,858)	(112,192,743)
Kas yang dihasilkan dari operasi	<u>134,900,302</u>	<u>135,825,519</u>
Penghasilan bunga dan jasa giro	13,548,913	7,525,267
Pembayaran bunga pinjaman	(12,702,245)	(12,279,727)
Pembayaran pajak penghasilan	<u>(22,719,869)</u>	<u>(11,056,371)</u>
Arus Kas Bersih Diperoleh Dari Aktivitas Operasi	<u>113,027,100</u>	<u>120,014,687</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan efek yang tersedia untuk dijual	-	(61,907,746)
Perolehan aktiva tetap	(27,100,899)	(9,358,962)
Hasil penjualan aktiva tetap	<u>151,600</u>	<u>-</u>
Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	<u>(26,949,299)</u>	<u>(71,266,708)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pinjaman yang diperoleh dari (diberikan kepada) pihak yang mempunyai hubungan istimewa	4,934,397	8,998,970
Pembayaran hutang obligasi	(54,509,380)	(14,167,500)
Pembayaran pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo	-	(29,888,202)
Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Pendanaan	<u>(49,574,983)</u>	<u>(35,056,732)</u>
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	36,502,818	13,691,247
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	<u>221,518,891</u>	<u>192,410,860</u>
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	<u>258,021,709</u>	<u>206,102,107</u>

Lihat catatan atas laporan keuangan konsolidasi yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasi.

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

PT. Pakuwon Jati Tbk. ("Perusahaan") didirikan berdasarkan akta No. 281 tanggal 20 September 1982 dari Kartini Muljadi, S.H, notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-308.HT.01.TH.83 tanggal 17 Januari 1983, serta diumumkan dalam Berita Negara No. 28 tanggal 8 April 1983 Tambahan No. 420. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan akta No. 560 tanggal 28 April 2006 dari Noor Irawati, SH., notaris di Surabaya, mengenai peningkatan modal dasar dari Rp 500 miliar menjadi Rp 1.250 miliar. Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusannya No. C-18407.HT.01.04.TH.06 tanggal 22 Juni 2006.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Mandiri Tower Lt. 8, Jl. Basuki Rachmad No. 8 – 12, Surabaya - Indonesia.

Sesuai dengan pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan bergerak dalam bidang pengusahaan (1) pusat perbelanjaan yang dikenal dengan nama Plasa Tunjungan, (2) pusat perkantoran dinamakan sebagai Mandiri Tower, (3) hotel bintang lima yang dikenal dengan nama Sheraton Surabaya Hotel dan Towers, serta (4) real estat yang dinamakan sebagai Grand Pakuwon (d/h Perumahan Laguna Indah) dan kawasan industri (yang belum beroperasi dan akan diubah menjadi kawasan rumah tinggal), semuanya berlokasi di Surabaya. Perusahaan mulai melakukan kegiatan usaha pada bulan Mei 1986. Perusahaan memiliki rata-rata 1.509 karyawan tahun 2006 dan 1.527 karyawan tahun 2005.

Susunan pengurus Perusahaan pada tanggal 30 September 2006 adalah sebagai berikut:

Presiden Komisaris	Alexander Tedja
Komisaris	Suhardi Poniman
Komisaris Independen	I Nyoman Budhiarta, S.E. Drs. Agus Soesanto
Presiden Direktur	Ir. Richard Adisastra
Direktur	Acub Zainal Omar Ishananto, S.H. Drs. Minarto

Susunan Komite Audit Perusahaan pada tanggal 30 September 2006 adalah sebagai berikut:

Ketua	Drs. Agus Soesanto
Anggota	Theresia Tuti Harjati, SE., Ak. Edwin Derma Radar Hukum

b. Anak Perusahaan

Perusahaan memiliki secara langsung, lebih dari 50% saham anak perusahaan sebagai berikut:

<u>Anak Perusahaan</u>	<u>Domisili</u>	<u>Status</u>	<u>Persentase Pemilikan 2006 dan 2005</u>	<u>Jumlah Aktiva 30 September 2006 Rp'000</u>
PT. Pakuwon Sentra Wisata (PSW)	Surabaya, Indonesia	Tidak aktif	99,99%	6,897,470
PT. Regency Laguna Jasamedika (RLJM)	Surabaya, Indonesia	Tidak aktif	99,99%	13,331,730

c. Penawaran Umum Saham dan Obligasi Perusahaan

Saham

Pada tanggal 22 Agustus 1989, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) sesuai dengan suratnya No. SI-044/SHM/MK.10/1989, untuk melakukan penawaran umum atas 3.000.000 saham Perusahaan kepada masyarakat. Pada tanggal 9 Oktober 1989, saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta.

Pada tanggal 24 Juli 1991, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-1115/PM/1991 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 50.000.000 saham kepada pemegang saham. Saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya pada tanggal 1 Oktober 1991.

Pada tanggal 29 Juni 1994, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-1163/PM/1994 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebesar 105.000.000 saham kepada pemegang saham. Saham-saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya dan Bursa Efek Jakarta masing-masing pada tanggal 29 Juni 1994 dan 15 Juli 1994.

Berdasarkan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham tanggal 17 Oktober 2005, para pemegang saham setuju untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor sejumlah 247.000.000 saham Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu bagi pemegang saham sesuai peraturan Bapepam No. IX.D.4.

Pada tanggal 30 September 2006 dan 2005 saham-saham Perusahaan masing-masing sejumlah 667.000.000 saham dan 420.000.000 saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya.

Obligasi

Pada tanggal 11 Juni 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-946/PM/1996 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi I Tahun 1996 dengan tingkat bunga tetap sebesar 19,125% per tahun senilai Rp 150.000.000 ribu. Pada tanggal 2 Juli 1996, obligasi-obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya.

Pada tanggal 29 Nopember 1996, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai dengan suratnya No. S-1951/PM/1996 untuk melakukan Penawaran Umum Obligasi II Tahun 1996 dengan tingkat bunga tetap sebesar 18,50% per tahun senilai Rp 200.000.000 ribu. Pada tanggal 31 Desember 1996, obligasi-obligasi tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya.

Pada tanggal 30 September 2006 dan 2005, obligasi-obligasi Perusahaan masing-masing senilai Rp 93.532.500 ribu dan Rp 102.282.500 ribu dicatatkan pada Bursa Efek Surabaya.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun dengan menggunakan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasi, kecuali untuk laporan arus kas, adalah dasar akrual. Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah (Rp). Laporan keuangan konsolidasi tersebut disusun berdasarkan nilai historis, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasi disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

b. Prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan (dan anak perusahaan) yang disusun sampai dengan tanggal neraca. Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur dan menentukan kebijakan finansial dan operasional dari investee untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya. Pengendalian juga dianggap ada apabila induk perusahaan memiliki baik secara langsung atau tidak langsung melalui anak perusahaan lebih dari 50% hak suara.

Pada saat akuisisi, aktiva dan kewajiban anak perusahaan diukur sebesar nilai wajarnya pada tanggal akuisisi. Jika biaya perolehan lebih rendah dari bagian Perusahaan atas nilai wajar aktiva dan kewajiban yang dapat diidentifikasi yang diakui pada tanggal transaksi, maka nilai wajar aktiva non-moneter yang diakuisisi harus diturunkan secara proposional, sampai seluruh selisih tersebut tereliminasi.

Hak pemegang saham minoritas dinyatakan sebesar bagian minoritas dari biaya perolehan historis aktiva bersih. Hak minoritas akan disesuaikan untuk bagian minoritas dari perubahan ekuitas.

Hasil akuisisi anak perusahaan selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi konsolidasi dari tanggal efektif akuisisi.

Seluruh transaksi antar perusahaan, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasi.

c. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Pembukuan Perusahaan dan anak perusahaan, diselenggarakan dalam mata uang Rupiah. Transaksi-transaksi selama periode berjalan dalam mata uang asing dicatat dengan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada tanggal neraca, aktiva dan kewajiban moneter dalam mata uang asing disesuaikan untuk mencerminkan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Keuntungan atau kerugian kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada periode yang bersangkutan.

d. Penggunaan Estimasi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasi sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah aktiva dan kewajiban yang dilaporkan dan pengungkapan aktiva dan kewajiban kontinjensi pada tanggal laporan keuangan konsolidasi serta jumlah pendapatan dan beban selama periode pelaporan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

e. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

f. Dana/Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan Hotel ditentukan sebesar 3,5% dari jumlah pendapatan hotel tahun sebelumnya.

Dana khususnya disisihkan untuk menutupi cadangan dan disimpan dalam rekening bank. Bunga yang diperoleh dari rekening bank tersebut merupakan bagian dari cadangan dan dana.

Beban penggantian dan penambahan perlengkapan hotel merupakan pengurangan saldo cadangan dan denda.

g. Investasi Dalam Efek Yang Tersedia Untuk Dijual

Investasi dalam efek yang tersedia untuk dijual dinyatakan sebesar nilai wajarnya. Keuntungan dan kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar diakui langsung dalam ekuitas sampai pada saat efek tersebut dijual atau telah terjadi penurunan nilai. Pada saat itu, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya telah diakui dalam ekuitas dibebankan dalam laba rugi periode berjalan.

h. Penyisihan Piutang Ragu-ragu

Perusahaan dan anak perusahaan menetapkan penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan penelaahan terhadap masing-masing akun piutang pada setiap tanggal neraca.

i. Persediaan Hotel dan Suku Cadang

Persediaan hotel merupakan makanan dan minuman, bahan bakar, peralatan kantor dan bahan pemeliharaan gedung, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan makanan dan minuman ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang. Biaya perolehan persediaan selain makanan dan minuman ditentukan dengan metode masuk pertama keluar pertama.

j. Aktiva Real Estat

Persediaan Real Estat

Aktiva real estat terdiri dari tanah dan bangunan (rumah tinggal dan kondominium) yang siap dijual, bangunan (rumah tinggal) yang sedang dikonstruksi dan tanah yang sedang dikembangkan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah belum dimatangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktiva pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan atau dipindahkan ke aktiva tanah bila tanah tersebut siap dijual dengan menggunakan metode luas areal.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi dan biaya pinjaman serta dipindahkan ke aktiva tanah dan bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual dengan menggunakan metode identifikasi khusus.

Tanah Belum Dimatangkan

Tanah belum dimatangkan merupakan tanah mentah yang belum dimatangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dimatangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pematangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

k. Biaya Dibayar Dimuka

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

l. Aktiva Tetap

Aktiva tetap, kecuali aktiva tertentu yang dinilai kembali, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Aktiva tertentu telah dinilai kembali berdasarkan hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

Peningkatan nilai aktiva karena penilaian kembali dikreditkan pada selisih penilaian kembali aktiva tetap dalam akun ekuitas.

Aktiva tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aktiva tetap sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan dan prasarana	20 - 30
Mesin dan peralatan	10 - 20
Kendaraan bermotor	5
Inventaris kantor	5
Desain interior	5

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

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

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi konsolidasi pada saat terjadinya; pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomik di masa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi atau peningkatan standar kinerja dikapitalisasi. Aktiva tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aktiva tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada periode yang bersangkutan.

Aktiva dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aktiva tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

m. Aktiva Bangun Kelola Serah

Aktiva bangun kelola serah (Build, Operate and Transfer – BOT) berupa bangunan beserta peralatan/investasi yang melekat serta peralatan yang berada pada bangunan tersebut dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan umur ekonomis dari aktiva bangun kelola serah yang bersangkutan, sesuai jangka waktu perjanjian aktiva bangun kelola serah selama 20 tahun.

n. Pendapatan Diterima Dimuka

Pendapatan diterima dimuka merupakan penerimaan uang muka sewa ruangan dan jasa pemeliharaan yang akan diakui sebagai pendapatan secara proporsional selama periode pendapatan tersebut dan penerimaan uang muka dari penjualan tanah, bangunan dan kondominium yang akan diakui sebagai pendapatan pada saat persyaratan pengakuan penjualan terpenuhi.

o. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan sewa ruangan dan jasa pemeliharaan diakui sesuai dengan jangka waktu kontrak yang telah terealisasi, pendapatan parkir dan pendapatan dari hotel diakui pada saat penyerahan jasa.

Pendapatan dari penjualan bangunan rumah tinggal, tanah dan unit bangunan kondominium diakui secara penuh (full accrual method) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan bebas dari subordinasi; dan
- Telah terjadi pengalihan hak, risiko dan manfaat kepada pembeli atau Berita Acara Serah Terima (BAST).

Sedangkan untuk penjualan kavling tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (retail land sales), diakui secara penuh (full accrual) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- Pengikatan jual beli telah ditandatangani;
- Pembeli telah membayar uang muka sekurang-kurangnya 20% dari harga jual yang telah disepakati dan masa pengembalian uang muka telah lewat;
- Harga jual akan tertagih;
- Tagihan penjual terhadap pembeli pada masa yang akan datang bebas dari subordinasi; dan
- Selesaiannya pengembangan lingkungan dimana tanah tersebut berada, yaitu penjual tidak mempunyai kewajiban yang signifikan lagi.

Apabila persyaratan tersebut di atas tidak dapat dipenuhi, maka pembayaran yang diterima dari pembeli diperlakukan sebagai pendapatan diterima dimuka dan dicatat dengan deposit method sampai seluruh persyaratan tersebut terpenuhi.

Beban diakui sesuai manfaatnya pada periode yang bersangkutan (accrual basis).

p. Restrukturisasi Hutang

Selisih lebih nilai tercatat pinjaman (termasuk bunga, denda yang berhubungan) di atas jumlah pembayaran kas masa depan yang ditetapkan dalam persyaratan baru hutang dalam restrukturisasi hutang, terbatas pada modifikasi atas persyaratan hutang langsung diakui sebagai keuntungan hasil restrukturisasi. Setelah restrukturisasi, jumlah pembayaran kas masa depan yang ditetapkan dalam persyaratan baru dikurangkan dari nilai tercatat hutang dan tidak ada beban bunga yang diakui hingga jatuh tempo hutang tersebut.

Jika nilai tercatat pinjaman kurang dari jumlah pembayaran kas masa depan yang ditetapkan dalam persyaratan baru hutang dalam restrukturisasi hutang, terbatas pada modifikasi atas persyaratan hutang maka tidak ada keuntungan ataupun kerugian hasil restrukturisasi yang diakui. Dampak restrukturisasi tersebut diakui secara prospektif sejak saat restrukturisasi dilaksanakan. Setelah restrukturisasi, beban bunga dihitung dengan menggunakan tingkat bunga efektif konstan dikalikan dengan nilai tercatat hutang pada awal setiap periode sampai dengan jatuh temponya.

Bila penyelesaian hutang dilakukan melalui pengalihan aktiva, selisih antara nilai tercatat hutang yang diselesaikan dengan nilai wajar aktiva diakui sebagai keuntungan yang timbul akibat restrukturisasi hutang. Keuntungan yang timbul akibat restrukturisasi hutang melalui pengalihan aktiva yang seluruh persyaratannya belum dipenuhi dicatat sebagai keuntungan atau kerugian restrukturisasi hutang ditangguhkan yang disajikan dalam akun hutang lain-lain dan akan diakui sebagai keuntungan dalam laporan laba rugi konsolidasi pada saat seluruh persyaratan telah dipenuhi.

q. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan Final

Penghasilan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, beban pajaknya diakui proporsional dengan jumlah pendapatan menurut akuntansi yang diakui pada periode berjalan. Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang terhutang dengan jumlah yang dibebankan sebagai pajak kini pada perhitungan laba rugi konsolidasi, diakui sebagai pajak dibayar dimuka atau hutang pajak. Perbedaan nilai tercatat aktiva dan kewajiban yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya tidak diakui sebagai aktiva atau kewajiban pajak tangguhan.

Pajak Penghasilan Non Final

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan diakui atas konsekuensi pajak periode mendatang yang timbul dari perbedaan jumlah tercatat aktiva dan kewajiban menurut laporan keuangan dengan dasar pengenaan pajak aktiva dan kewajiban kecuali perbedaan yang berhubungan dengan pajak dengan pajak penghasilan final. Kewajiban pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer kena pajak dan aktiva pajak tangguhan diakui untuk perbedaan temporer yang boleh dikurangkan, sepanjang besar kemungkinan dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba kena pajak pada masa datang.

Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal neraca. Pajak tangguhan dibebankan atau dikreditkan dalam laporan laba rugi konsolidasi, kecuali pajak tangguhan yang dibebankan atau dikreditkan langsung ke ekuitas.

Aktiva dan kewajiban pajak tangguhan disajikan di neraca konsolidasi, kecuali aktiva dan pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aktiva dan kewajiban pajak kini.

r. Imbalan Pasca Kerja

Perusahaan memberikan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Perusahaan sehubungan dengan imbalan pasca kerja ini.

Perhitungan imbalan pasca kerja menggunakan metode Projected Unit Credit. Akumulasi keuntungan dan kerugian aktuarial bersih yang belum diakui yang melebihi 10% dari nilai kini kewajiban imbalan pasti diakui dengan metode garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja yang diperkirakan dari para pekerja dalam program tersebut. Biaya jasa lalu dibebankan langsung apabila imbalan tersebut menjadi hak atau vested, dan sebaliknya akan diakui sebagai beban dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi vested.

Jumlah yang diakui sebagai kewajiban imbalan pasti di neraca merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti disesuaikan dengan keuntungan dan kerugian aktuarial yang belum diakui, dan biaya jasa lalu yang belum diakui.

Disamping Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003, Hotel juga menyelenggarakan program pensiun iuran pasti untuk semua karyawan tetap lokalnya. Iuran yang ditanggung hotel diakui sebagai beban pada periode berjalan.

s. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih residual dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada periode yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih residual dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

3. KAS DAN SETARA KAS

	2006 Rp'000	2005 Rp'000
Kas	544,346	612,348
Bank		
Rupiah		
Bank Central Asia	1,940,853	1,080,216
Bank Lippo	5,370,561	1,891,131
Bank Mandiri	5,511,438	5,727,730
Bank Rakyat Indonesia	135,938	135,938
Bank Panin	1,090	3,004
Lain-lain	73,169	49,071
Dollar Amerika Serikat		
Bank Lippo	2,783,844	19,195
Bank Panin	48,743	55,438
Bank Central Asia	42,978	48,307
Bank Mandiri	625,654	148,869
Lain-lain	7,222	15,745
Euro		
Ing Bank	222,902	-
Deposito berjangka		
Rupiah		
Bank Danamon Indonesia	50,343,354	69,088,817
Bank Internasional Indonesia	87,241,901	-
Bank Lippo	-	500,000
Bank Mega	71,407,487	34,927,036
Bank Mandiri	2,429,706	21,105,581
Dollar Amerika Serikat		
Bank Internasional Indonesia	7,927,856	48,357,270
Bank DBS Indonesia	5,368,395	25,847,346
Bank Mega	19,210,369	-
Bank Mandiri	178,340	206,000
Bank Lippo	-	-
Jumlah	<u>261,416,146</u>	<u>209,819,042</u>
Dana untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel	<u>(3,394,437)</u>	<u>(3,716,935)</u>
Jumlah	<u>258,021,709</u>	<u>206,102,107</u>

4. INVESTASI DALAM EFEK YANG TERSEDIA UNTUK DIJUAL

Pada bulan Mei 2005, Perusahaan menempatkan sementara sejumlah US\$ 3 juta dalam Reksadana Melati, reksadana yang dikelola oleh PT Danareksa Sekuritas sebanyak 11.254.655 unit dan nilai aktiva bersih sebesar 0,1421 dan Mahanusa Sekuritas.

Mutasi nilai tercatat atas efek yang tersedia untuk dijual adalah sebagai berikut :

	Rp'000
Harga perolehan (US\$ 3.000.000)	26,166,000
Kenaikan nilai wajar efek	987,020
Keuntungan kurs mata uang asing	<u>4,795,940</u>
	31,948,960
PT. Mahanusa Sekuritas	29,994,860
Saldo akhir	<u>61,943,820</u>

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

5. PIUTANG USAHA KEPADA PIHAK KETIGA

	2006 Rp'000	2005 Rp'000
a. Jumlah piutang usaha berdasarkan jenis usaha adalah sebagai berikut:		
Hotel	8,264,655	6,781,483
Sewa ruangan dan lain-lain	35,152,508	18,033,725
Penjualan tanah dan bangunan	693,624	263,196
Jumlah	44,110,787	25,078,404
Penyisihan piutang ragu-ragu	(17,040,599)	(1,308,561)
Bersih	<u>27,070,188</u>	<u>23,769,843</u>
b. Jumlah piutang usaha berdasarkan umur (hari) adalah sebagai berikut:		
Belum jatuh tempo	7,803,334	11,242,096
Sudah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	11,438,694	2,828,088
31 - 60 hari	6,249,898	752,111
61 - 90 hari	1,407,957	108,647
Lebih dari 90 hari	17,210,904	10,147,462
Jumlah	44,110,787	25,078,404
Penyisihan piutang ragu-ragu	(17,040,599)	(1,308,561)
Bersih	<u>27,070,188</u>	<u>23,769,843</u>
Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu:		
Saldo awal	1,785,350	1,539,561
Penambahan periode berjalan	15,255,249	-
Pemulihan penyisihan	-	(231,000)
Saldo akhir	<u>17,040,599</u>	<u>1,308,561</u>

Seluruh piutang usaha pada tahun 2006 dan 2005 dalam mata uang Rupiah.

Manajemen berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu kepada pihak ketiga adalah cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul akibat tidak tertagihnya piutang tersebut.

Piutang usaha dari sewa ruangan Plasa Tunjungan I, II/Mandiri Tower dan III sebesar Rp 27.572.587 ribu dan Rp 3.838.745 ribu masing-masing digunakan sebagai jaminan hutang Obligasi Seri D, E dan F tahun 2006 (Catatan 15) dan pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo tahun 2005 (Catatan 13).

Piutang usaha dari operasional hotel masing-masing sebesar Rp 8.264.655 ribu dan Rp 6.781.483 ribu digunakan sebagai jaminan hutang obligasi Seri A, B dan C tahun 2006 (Catatan 15) dan pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo tahun 2005 (Catatan 13).

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

6. PIUTANG LAIN-LAIN KEPADA PIHAK YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN ISTIMEWA

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Perusahaan:		
Pinjaman kepada direksi dan karyawan	496,200	495,500
Penyisihan piutang ragu-ragu	(495,000)	(495,000)
Bersih	1,200	500
PSW:		
PT. Jatibuana Puri Perkasa	-	4,934,397
Penyisihan piutang ragu-ragu	-	(4,934,397)
Bersih	-	-
Bersih	1,200	500
Mutasi penyisihan piutang ragu-ragu		
Saldo awal per 1 Januari	5,429,397	5,429,397
Pemulihan penyisihan	(4,934,397)	-
Saldo akhir	495,000	5,429,397

Pada tahun 2005, piutang kepada PT. Jatibuana Puri Perkasa (JPP) merupakan pemberian pinjaman oleh anak perusahaan (PSW) pada tahun 1998, untuk kerjasama pembangunan perumahan dan tempat rekreasi di Bali. Piutang tersebut tidak dikenakan bunga, tanpa jaminan dan tanpa jangka waktu pengembalian yang pasti. Pada tanggal 28 Juni 2006, PSW telah menerima seluruh pembayaran dari JPP.

7. AKTIVA REAL ESTAT

Persediaan Real Estat

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Tanah matang		
Virginia Regency	21,974,170	28,412,465
Laguna Indah	18,425,459	17,585,369
Laguna Regency	2,141,777	2,259,263
Riviera Villa	1,525,617	1,525,170
Taman Mutiara	1,371,219	1,371,219
Royal Villa	1,367,415	1,367,014
Westwood Villa	940,370	940,094
Taman Permata	125,377	125,377
Tanah dan bangunan siap dijual		
Virginia Regency	3,465,096	4,015,362
Laguna Regency dan rumah contoh	2,391,141	2,391,389
Royal Villa	829,708	829,707
Riviera Villa	242,695	236,663
Westwood Villa	171,186	426,621
Taman Permata	130,184	130,184
Jumlah	55,101,414	61,615,897
Kondominium		
Kondominium Regency	6,771,172	7,330,965
Tanah yang sedang dikembangkan:		
Villa Venice	71,110,073	51,931,771
Jumlah	132,982,659	120,878,633

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

Tanah Belum Dimatangkan

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Lokasi:		
Surabaya Timur	104,892,257	115,431,041
Surabaya Selatan	52,956,707	51,998,743
Surabaya Barat	9,576,066	9,562,729
Embong Malang, Surabaya Pusat	5,123,152	5,116,152
Jumlah	<u>172,548,182</u>	<u>182,108,665</u>

Jumlah luas tanah belum dimatangkan adalah 2.518.826 m2 pada tahun 2006 dan 2.645.747 m2 pada tahun 2005.

8. AKTIVA TETAP

	1 Januari 2006	Penambahan	Pengurangan	30 September 2006
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan atau penilaian kembali:				
Tanah	319,733,720	24,214,208	-	343,947,928
Bangunan dan prasarana	864,328,521	1,260,745	-	865,589,266
Mesin dan peralatan	158,740,562	1,388,559	-	160,129,121
Kendaraan bermotor	9,050,557	5,000	(151,600)	8,903,957
Inventaris kantor	27,057,107	531,283	(193,608)	27,394,782
Desain interior	10,512,031	-	(86,491)	10,425,540
Aktiva dalam penyelesaian				
Bangunan dan prasarana	-	3,797,319	-	3,797,319
Jumlah	<u>1,389,422,498</u>	<u>31,197,114</u>	<u>(431,699)</u>	<u>1,420,187,913</u>

Akumulasi penyusutan:				
Bangunan dan prasarana	196,478,658	21,463,915	-	217,942,573
Mesin dan peralatan	59,488,269	6,027,373	-	65,515,642
Kendaraan bermotor	4,352,848	1,065,987	(32,846)	5,385,989
Inventaris kantor	23,053,153	904,585	(193,608)	23,764,130
Desain interior	9,817,359	100,051	(10,090)	9,907,320
Jumlah	<u>293,190,287</u>	<u>29,561,911</u>	<u>(236,544)</u>	<u>322,515,654</u>
Jumlah Tercatat	<u>1,096,232,211</u>			<u>1,097,672,259</u>

	1 Januari 2005	Penambahan	Pengurangan	30 September 2005
	Rp'000	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Biaya perolehan atau penilaian kembali:				
Tanah	318,369,503	-	-	318,369,503
Bangunan dan prasarana	844,491,878	755,122	-	845,247,000
Mesin dan peralatan	154,371,559	3,821,972	-	158,193,531
Kendaraan bermotor	6,208,082	2,479,725	-	8,687,807
Inventaris kantor	24,216,575	2,347,058	-	26,563,633
Desain interior	9,758,511	1,156,708	-	10,915,219
Aktiva dalam penyelesaian				
Bangunan dan prasarana	17,472,522	1,142,859	-	18,615,381
Jumlah	<u>1,374,888,630</u>	<u>11,703,444</u>	<u>-</u>	<u>1,386,592,074</u>

Akumulasi penyusutan:				
Bangunan dan prasarana	168,863,530	20,649,002	-	189,512,532
Mesin dan peralatan	51,563,951	5,835,764	-	57,399,715
Kendaraan bermotor	3,055,400	817,324	-	3,872,724
Inventaris kantor	22,297,691	580,821	-	22,878,512
Desain interior	9,758,510	34,672	-	9,793,182
Jumlah	<u>255,539,082</u>	<u>27,917,583</u>	<u>-</u>	<u>283,456,665</u>
Jumlah Tercatat	<u>1,119,349,548</u>			<u>1,103,135,409</u>

Beban penyusutan sebesar Rp 29.561.916 ribu dan Rp 27.989.586 ribu masing-masing untuk tahun 2006 dan 2005 dialokasikan pada beban langsung akun beban gedung (Catatan 19).

Perusahaan melakukan penilaian kembali sebagian aktiva tetapnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 384/KMK.04/1998 tanggal 14 Agustus 1998 dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak No. SE-29/PJ.42/1998 tanggal 7 September 1998. Aktiva tetap yang dinilai kembali adalah aktiva tetap pada tanggal 31 Desember 1998. Pada tanggal 20 Mei 1999, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Kantor Pelayanan Pajak Perusahaan Masuk Bursa dalam Surat Keputusan No. 021/WPJ.06/KP.0404/1999. Selisih penilaian kembali aktiva tetap bersih sebesar Rp 491.683.551 ribu dicatat sebagai bagian dari ekuitas.

Perusahaan memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kaliasin dan Kelurahan Kedungdoro (Surabaya) dengan hak legal berupa Hak Guna Bangunan (HGB) untuk periode 10 sampai 30 tahun jatuh tempo antara 2007 sampai 2032. Perpanjangan atas HGB yang telah jatuh tempo sedang dalam proses pengurusan. Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dengan perpanjangan hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Tanah dengan HGB No. 395 yang di atasnya dibangun pusat perbelanjaan Plasa Tunjungan I, tanah dengan HGB No. 206, 266, 284 dan 286 yang di atasnya dibangun pusat perbelanjaan Plasa Tunjungan III dan tanah dengan HGB No. 265, 275 dan 294 yang di atasnya dibangun Sheraton Surabaya Hotel & Towers, seluruhnya senilai Rp 214.800.898 ribu pada tanggal 30 September 2006 dan 2005, digunakan sebagai jaminan hutang Obligasi Seri A, B, C, D, E dan F tahun 2006 (Catatan 15) dan pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo tahun 2005 (Catatan 13). Tanah dengan HGB No. 183, 282, 290, 292, 300 dan 304 seluas 0,885 hektar yang terletak di Kelurahan Kedungdoro, Surabaya berikut bangunan yang didirikan di atasnya senilai Rp 53.069.999 ribu digunakan sebagai jaminan Hutang Obligasi I (Catatan 15).

Pada tanggal 30 September 2006 dan 2005, aktiva tetap dan aktiva bangun kelola serah diasuransikan sebagai berikut:

- Aktiva tetap Plasa Tunjungan I dan II / Mandiri Tower, III dan IV, Central Plant dan Real Estate Laguna Square diasuransikan untuk semua risiko kepada PT. Zurich Insurance Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 77.600.000 dan Rp 15.000.000 ribu pada tanggal 30 September 2006 dan kepada PT. Asuransi Hanjin Korindo (selaku leader) sebesar US\$ 72.100.000 pada tanggal 30 September 2005. Sedangkan aktiva tetap Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan untuk semua risiko dan gangguan usaha kepada PT. Asuransi Allianz Utama Indonesia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 40.000.000 pada tanggal 30 September 2006 dan PT. Asuransi Central Asia dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 40.000.000 pada tanggal 30 September 2005. Aktiva tetap tersebut juga diasuransikan untuk risiko yang timbul dari terorisme dan sabotase kepada PT. Asuransi Bintang Tbk. dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 117.600.000 pada tanggal 30 September 2006.
- Mesin dan peralatan Plasa Tunjungan I dan II / Mandiri Tower, Central Plant serta Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan untuk risiko kerusakan mesin kepada PT. Asuransi Hanjin Korindo dan PT. Asuransi Jasa Tania pada tanggal 30 September 2005 dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar US\$ 500.000 dan US\$ 500.000.
- Aktiva tetap Plasa Tunjungan I, II / Mandiri Tower, III dan IV, Central Plant dan Real Estate Laguna Square diasuransikan untuk asuransi Public Liability kepada PT. AIU Indonesia pada tanggal 30 September 2006 dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 1.250.000 dan PT Asuransi Tokio Marine Indonesia pada tanggal 30 September 2005 sebesar US\$ 1.000.000. Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan untuk asuransi Public Liability kepada PT ACE INA Insurance pada tanggal 30 September 2006 dan 2005 dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar US\$ 10.000.000.
- Komputer dan barang-barang elektronik Sheraton Surabaya Hotel & Towers diasuransikan untuk risiko kerusakan kepada PT. Asuransi Jasa Tania pada tanggal 30 September 2005 dengan nilai pertanggungan sebesar US\$ 150.000.
- Sebagian kendaraan milik Perusahaan diasuransikan kepada PT. Asuransi Harta Aman Pratama Tbk. pada tanggal 30 September 2006 dan 2005 dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 2.005.500 ribu dan Rp 2.320.000 ribu.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas aktiva yang dipertanggungkan.

9. AKTIVA BANGUN KELOLA SERAH

	1 Januari 2006 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	30 September 2006 Rp'000
Biaya perolehan:				
Bangunan	46,927,905	-	-	46,927,905
Mesin dan peralatan	11,734,753	-	-	11,734,753
Jumlah	58,662,658	-	-	58,662,658
Akumulasi amortisasi:				
Bangunan	30,869,056	2,271,962	-	33,141,018
Mesin dan peralatan	8,357,273	440,053	-	8,797,326
Jumlah	39,226,329	2,712,015	-	41,938,344
Jumlah Tercatat	19,436,329			16,724,314
	1 Januari 2005 Rp'000	Penambahan Rp'000	Pengurangan Rp'000	30 September 2005 Rp'000
Biaya perolehan:				
Bangunan	46,927,905	-	-	46,927,905
Mesin dan peralatan	11,734,753	-	-	11,734,753
Jumlah	58,662,658	-	-	58,662,658
Akumulasi amortisasi:				
Bangunan	27,839,773	2,271,962	-	30,111,735
Mesin dan peralatan	7,770,536	440,053	-	8,210,589
Jumlah	35,610,309	2,712,015	-	38,322,324
Jumlah Tercatat	23,052,349			20,340,334

Beban amortisasi sebesar Rp 2.712.015 ribu dan Rp 2.712.015 ribu masing-masing untuk tahun 2006 dan 2005 dicatat pada beban langsung akun beban gedung (Catatan 19).

Pada tanggal 30 September 2006 dan 2005, aktiva tetap bangun kelola serah telah diasuransikan secara bersamaan dengan aktiva tetap (Catatan 8).

10. HUTANG PAJAK

	2006 Rp'000	2005 Rp'000
Perusahaan:		
Pajak penghasilan final	1,991,679	3,022,763
Pajak pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan	55,005	55,005
Pajak penghasilan lainnya:		
- Pasal 21	36,144	23,905
- Pasal 23/26	536,272	262,036
Pajak pertambahan nilai	4,684,841	1,260,675
Pajak undian	54,272	54,272
Pajak hotel dan restoran	-	-
Jumlah	7,358,213	4,678,656
PSW:		
Pajak kini	308,776	-
Jumlah Hutang Pajak	7,666,989	4,678,656

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

Rincian Pajak penghasilan final adalah sebagai berikut:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Rp'000	Rp'000
Hutang pajak penghasilan final - saldo awal	2,818,064	3,282,595
Pajak penghasilan final dari sewa dan jasa pemeliharaan (Catatan 23)	13,250,867	11,056,371
Dikurangi:		
Dipungut pihak ketiga	(8,102,575)	(7,337,996)
Disetor sendiri oleh Perusahaan	<u>(5,974,677)</u>	<u>(3,978,207)</u>
Hutang pajak penghasilan final - saldo akhir	<u>1,991,679</u>	<u>3,022,763</u>

Saldo pajak dibayar di muka atas pajak penghasilan final dari pendapatan sewa diterima dimuka pada tahun 2006 dan 2005 masing-masing sebesar Rp 8.595.618 ribu dan Rp 11.236.772 ribu, disajikan sebagai bagian dari pajak dibayar dimuka.

11. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Rp'000	Rp'000
Bunga dan denda hutang obligasi (Catatan 15)	96,193,488	103,359,471
Listrik, air dan gas	879,685	214,995
Asuransi	32,704	612,570
Bunga pinjaman yang direstrukturisasi	-	762,314,464
Lain-lain	<u>3,412,662</u>	<u>6,290,986</u>
Jumlah	100,518,539	872,792,486
Dikurangi bagian lancar	<u>(6,356,751)</u>	<u>(771,701,215)</u>
Bagian jangka panjang	<u>94,161,788</u>	<u>101,091,271</u>

Pada tanggal 25 Oktober 2005, sebagai bagian dari restrukturisasi (Catatan 13), Perusahaan dan para kreditur telah menandatangani perjanjian untuk merestrukturisasi seluruh hutang bunga pinjaman yang ada.

12. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Rp'000	Rp'000
Sewa ruangan	119,061,383	133,399,869
Tanah dan bangunan	11,371,988	5,141,295
Jasa pemeliharaan	482,432	183,024
Lain-lain	<u>2,295,691</u>	<u>2,685,526</u>
Jumlah	133,211,494	141,409,714
Dikurangi bagian lancar	<u>(110,952,024)</u>	<u>(113,579,735)</u>
Bagian jangka panjang	<u>22,259,470</u>	<u>27,829,979</u>

13. PINJAMAN JANGKA PANJANG YANG TELAH JATUH TEMPO

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Rp'000	Rp'000
Hutang berjangka:		
Concord Media Investment Limited, sebesar US\$ 27.100.000	-	279,401,000
Hutang sindikasi:		
Asean Finance Corporation Ltd., sebesar US\$ 37.875.268	-	390,494,012
Bank Internasional Indonesia, sebesar US\$ 35.923.571	-	370,372,021
Jumlah	<u>-</u>	<u>1,040,267,033</u>

Pinjaman sindikasi dari Asean Finance Corporation Ltd. dan Bank Internasional Indonesia disajikan bersih setelah dikurangi pembayaran dimuka oleh Bank Panin sebesar US\$ 2.918.705 atau ekuivalen sebesar Rp 28.690.874 ribu.

Pada tanggal 25 Oktober 2005, Perusahaan dan seluruh kreditur telah menandatangani perjanjian untuk merestrukturisasi seluruh pinjaman beserta tunggakan bunga terhutang. Sehubungan dengan restrukturisasi tersebut, Perusahaan memperoleh keuntungan restrukturisasi sebesar Rp 606.396.771 ribu.

Restrukturisasi ini telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham sebagaimana yang tercantum dalam akta No. 72 tanggal 17 Oktober 2005 dari Noor Irawati SH., notaris di Surabaya.

Berikut ini adalah ringkasan dari restrukturisasi pinjaman:

Pinjaman berjangka dari Concord Media Investment Limited, Hong Kong (CMIL)

Pinjaman ini semula berasal dari Bank Mandiri sebesar US\$ 27.100.000 yang kemudian dialihkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Oleh BPPN, melalui suratnya bertanggal 26 Juni 2002, pinjaman tersebut dialihkan kepada Continental Capital Pte Ltd. (CCPL), Singapura. Selanjutnya, pada tanggal 24 Desember 2002 pinjaman tersebut dialihkan kepada CMIL.

Pinjaman ini dijamin dengan:

- Sebidang tanah seluas 8.870 m2 dengan HGB No. 395 atas nama Perusahaan yang terletak di Embong Kaliasin, Surabaya berikut bangunan beserta kelengkapan yang dibangun di atasnya.
- Pernyataan secara notarial bahwa seluruh hasil dari aktivitas usaha Plasa Tunjungan I dan II / Mandiri Tower akan disalurkan melalui Bank Mandiri.
- Cessie atas pendapatan sewa dari Plasa Tunjungan I dan II / Mandiri Tower.

Pada tanggal restrukturisasi, pinjaman dari CMIL sebesar US\$ 46.783.654, terdiri dari saldo pokok dan tunggakan bunga masing-masing sebesar US\$ 27.100.000 dan US\$ 19.683.654.

Restrukturisasi pinjaman ini diatur dalam 2 (dua) perjanjian sebagai berikut:

a) Perjanjian restrukturisasi dengan CMIL untuk Plasa Tunjungan I

Jumlah pinjaman sebesar US\$ 22.005.955, terdiri dari saldo pokok pinjaman sebesar US\$ 12.700.000 dan saldo tunggakan bunga sebesar US\$ 9.305.955 direstrukturisasi dengan menggunakan skema restrukturisasi sebagai berikut:

- Pembayaran dimuka sebesar US\$ 1.276.000.
- Konversi menjadi hutang Obligasi Seri D sebesar US\$ 11.424.000 (Catatan 15).
- Penghapusan saldo tunggakan bunga sebesar US\$ 9.305.955.

b) Perjanjian restrukturisasi dengan CMIL untuk Plasa Tunjungan II

Jumlah pinjaman sebesar US\$ 24.777.699, terdiri dari saldo pokok pinjaman sebesar US\$ 14.400.000 dan tunggakan bunga sebesar US\$ 10.377.699 direstrukturisasi dengan menggunakan skema restrukturisasi sebagai berikut:

- Pembayaran dimuka sebesar US\$ 840.000.
- Konversi menjadi hutang Obligasi Seri D sebesar US\$ 7.560.000 (Catatan 15).
- Konversi menjadi obligasi wajib konversi (MCB) sebesar US\$ 6.000.000 (Catatan 16).
- Penghapusan saldo tunggakan bunga sebesar US\$ 10.377.699.

Pinjaman Sindikasi dengan arranger Asean Finance Corporation Ltd. (AFC)

Pada tahun 1994, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dari sindikasi yang beranggotakan 14 bank, yang dikoordinasi oleh AFC untuk pembangunan Plasa Tunjungan III dengan maksimum kredit sebesar

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

US\$ 50.000.000, dibebani bunga per tahun sebesar SIBOR + 3% sampai dengan 3,5% dan jatuh tempo pada tanggal 27 Desember 2002.

Pinjaman ini dijamin dengan tanah atas nama Perusahaan seluas 12.454 dengan HGB No. 206, 266, 284 dan 286 yang terletak di Jl. Embong Malang, Surabaya, Jawa Timur dimana bangunan Plasa Tunjungan III berada.

Beberapa anggota sindikasi telah mengalami perubahan pada tahun 2005.

Pada tanggal restrukturisasi, pinjaman dengan arranger AFC sebesar US\$ 66.865.312, terdiri dari saldo pokok pinjaman sebesar US\$ 39.000.000 dan saldo tunggakan bunga sebesar US\$ 27.865.312, dengan rincian sebagai berikut:

Kreditur	Pokok US\$	Tunggakan bunga US\$	Jumlah US\$
Standard London (Asia) Ltd.	12.480.000	7.709.803	20.189.803
Aozora Bank Ltd.	7.410.000	4.929.273	12.339.273
Nobhill Capital Corporation	3.900.000	2.451.115	6.351.115
Standard Merchant Bank (Asia) Ltd	3.705.000	2.328.561	6.033.561
Bank Panin	3.705.000	4.602.192	8.307.192
Modern Dragon Limited	2.145.000	1.348.113	3.493.113
Continental Capital Pte Ltd	1.560.000	980.444	2.540.444
BSL Investment	1.560.000	1.178.581	2.738.581
Bank Rakyat Indonesia	1.560.000	980.448	2.540.448
Oakhill Capital Limited	975.000	1.356.782	2.331.782
Jumlah	<u>39.000.000</u>	<u>27.865.312</u>	<u>66.865.312</u>

Pinjaman tersebut direstrukturisasi dengan skema restrukturisasi sebagai berikut:

- Pembayaran dimuka sebesar US\$ 4.919.434.
- Konversi menjadi hutang Obligasi Seri E sebesar US\$ 30.604.000 (Catatan 15).
- Konversi menjadi hutang Obligasi Seri F sebesar US\$ 3.920.000 (Catatan 15).
- Penghapusan saldo tunggakan bunga sebesar US\$ 27.421.878.

Pinjaman sindikasi dengan arranger Bank Internasional Indonesia (BII)

Pada tahun 1994, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari sindikasi yang beranggotakan 10 bank, yang dikoordinasi oleh BII, dengan maksimum kredit sebesar US\$ 50.000.000 dan jatuh tempo pada tanggal 20 Oktober 2001.

Diantara 10 bank anggota sindikasi tersebut, saldo pinjaman dari enam (6) kreditur telah dialihkan kepada BPPN yang kemudian dialihkan kepada CCPL. Selanjutnya CCPL mengalihkan pinjaman tersebut kepada CMIL.

Beberapa anggota sindikasi tersebut telah mengalami perubahan pada tahun 2005. Overseas China Banking Corporation mengalihkan tagihannya sebesar US\$ 2.280.000 kepada CCPL dan West LB mengalihkan tagihannya sebesar US\$ 3.800.000 kepada Standard Merchant Bank (Asia) Ltd. CMIL mengalihkan tagihannya sebesar US\$ 22.040.000 kepada Standard Merchant Bank (Asia) Ltd.

Pinjaman sindikasi ini dijamin dengan:

- Sertifikat HGB No. 294/Kedungdoro seluas 6.299 m2 (tanah dan bangunan) senilai US\$ 1.000.000.
- Sertifikat HGB No. 275/Kedungdoro seluas 5.280 m2 (tanah dan bangunan) senilai US\$ 1.000.000.
- Sertifikat HGB No. 265/Kedungdoro seluas 6.400 m2 (tanah bangunan).
- Mesin, peralatan dan perlengkapan sedikitnya senilai US\$ 10.000.000 yang berada di proyek Plasa Tunjungan II (Catatan 8).
- Tagihan dan hak atas hasil pengelolaan Plasa Tunjungan I dan II/Mandiri Tower, untuk pembayaran kepada PT. Bank Mandiri (Persero) dan sindikasi tersebut (Escrow).

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

- Tagihan dan hak atas hasil pengelolaan Hotel untuk pembayaran hutang sindikasi dan PT. Bank Mandiri (Persero) (Escrow II).
- Jaminan cession atas performance bonds dan tagihan asuransi.
- Gadai 21.850.000 saham seri II milik PT. Pakuwon Arthaniaga.
- Gadai 6.300.000 saham seri II milik PT. Pakuwon Trijaya.
- Gadai 282.000 saham seri II milik Binarto Tinor.
- Perjanjian untuk menutupi kekurangan pembiayaan proyek (Cost overrun) dari beberapa pemberi dana.
- Subordinasi.

Pada tanggal restrukturisasi, pinjaman dengan arranger BII adalah sebesar US\$ 64.693.208, terdiri dari saldo pokok pinjaman dan saldo tunggakan bunga masing-masing sebesar US\$ 38.000.000 dan US\$ 26.693.208, dengan rincian sebagai berikut:

Kreditur	Pokok US\$	Tunggakan bunga US\$	Jumlah US\$
Standard Merchant Bank (Asia) Ltd.	25.840.000	16.450.044	42.290.044
Bank Panin	6.840.000	6.045.230	12.885.230
Nobhill Capital Corporation	3.040.000	2.912.996	5.952.996
Continental Capital Pte. Ltd.	2.280.000	1.284.938	3.564.938
Jumlah	<u>38.000.000</u>	<u>26.693.208</u>	<u>64.693.208</u>

Pinjaman tersebut direstrukturisasi dengan skema restrukturisasi sebagai berikut:

- Pembayaran dimuka sebesar US\$ 3.088.627.
- Konversi menjadi hutang Obligasi Seri A sebesar US\$ 10.836.000 (Catatan 15).
- Konversi menjadi hutang Obligasi Seri B sebesar US\$ 33.248.000 (Catatan 15).
- Konversi menjadi hutang Obligasi Seri C sebesar US\$ 5.124.000 (Catatan 15).
- Konversi menjadi obligasi wajib konversi (MCB) sebesar US\$ 7.000.000 (Catatan 16).
- Penghapusan saldo tunggakan bunga sebesar US\$ 5.396.581.

14. HUTANG LAIN-LAIN JANGKA PANJANG

	2006 Rp'000	2005 Rp'000
Keuntungan restrukturisasi obligasi yang ditangguhkan dari:		
Penukaran dengan persediaan real estat (Catatan 15)	25,360,009	25,360,009
Potongan bunga dan penghapusan denda obligasi I dan II	9,166,989	16,824,652
Hutang bunga obligasi Seri C dan F (US\$ 1.576.212)	14,556,318	-
Lain-lain	3,160,569	3,160,569
Jumlah	<u>52,243,885</u>	<u>45,345,230</u>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:		
Potongan bunga dan penghapusan denda obligasi I dan II	(1,746,093)	(6,348,093)
Hutang bunga obligasi Seri C dan F US\$ 434.604.67	(4,013,574)	-
Jumlah	<u>(5,759,667)</u>	<u>(6,348,093)</u>
Bagian jangka panjang	<u>46,484,218</u>	<u>38,997,137</u>

Keuntungan restrukturisasi obligasi yang ditangguhkan dari pemotongan bunga dan penghapusan denda merupakan selisih antara jumlah tercatat (pokok dan tunggakan bunga) hutang Obligasi I dan II yang direstrukturisasi pada tahun 2003 dan jumlah seluruh penyelesaian yang disepakati dan saldo hutang. Selisih tersebut ditangguhkan karena jumlah tercatat Obligasi I dan II yang direstrukturisasi kurang dari pembayaran kas masa depan.

Hutang bunga atas Obligasi Seri C dan F merupakan selisih antara nilai nominal obligasi seri C dan F dan nilai tercatat pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo yang direstrukturisasi (Catatan 13) dan akan direalisasi pada tanggal jatuh tempo setiap hutang bunga tersebut.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

15. HUTANG OBLIGASI

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Obligasi yang direstrukturisasi		
Obligasi I	93,532,500	95,782,500
Obligasi II	-	6,500,000
Obligasi Seri A (US\$ 9.256.802)	85,486,566	-
Obligasi Seri B (US\$ 30.743.198)	283,913,434	-
Obligasi Seri C (US\$ 4.026.000)	37,180,110	-
Obligasi Seri F (US\$ 3.203.000)	29,579,705	-
Jumlah	529,692,315	102,282,500
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	(218,621,620)	(8,750,000)
Bagian jangka panjang	<u>311,070,695</u>	<u>93,532,500</u>

Obligasi yang Direstrukturisasi

Pada tahun 1996, Perusahaan menerbitkan Obligasi I sebesar Rp 150.000.000 ribu dan kupon bunga 19,125% per tahun. Tanggal jatuh tempo obligasi ini telah diperpanjang sampai dengan 28 Juni 2011 sesuai dengan hasil Rapat Umum Pemegang Obligasi (RUPO) tahun 2003. Obligasi ini dimaksudkan untuk pembangunan Plasa Tunjungan IV. Obligasi I dijamin dengan sertifikat HGB No. 183, 282, 290, 292, 300 dan 304, dengan luas seluruhnya 0,885 hektar dan terletak di Kelurahan Kedungdoro, Surabaya berikut dengan bangunan yang didirikan di atasnya.

Pada tahun 1996, Perusahaan juga menerbitkan Obligasi II dengan jumlah nilai nominal sebesar Rp 200.000.000 ribu dan kupon bunga 18,5% per tahun. Obligasi II dimaksudkan untuk pembangunan Supermal Pakuwon Indah (SPI) yang telah dihentikan dan dialihkan kepada PT. Pakuwon Permai (pihak yang mempunyai hubungan istimewa).

Jumlah biaya konstruksi yang ditagihkan telah disepakati sebesar Rp 116.901.398 ribu dan telah dibayar oleh PT. Pakuwon Permai kepada Perusahaan pada tanggal 22 Nopember 2004 dan 22 Desember 2004.

Pada tahun 1999, Perusahaan mengajukan proposal untuk merestrukturisasi hutang obligasi. Selanjutnya, pada tanggal 23 Juni 2003, Perusahaan dan para pemegang Obligasi I dan II menyetujui restrukturisasi hutang obligasi tersebut. Restrukturisasi tersebut terdiri dari Obligasi dengan jumlah nilai nominal sebesar Rp 89.900.000 ribu dan Rp 260.100.000 ribu.

Restrukturisasi hutang obligasi dengan jumlah nilai nominal sebesar Rp 89.900.000 ribu

Restrukturisasi hutang obligasi dengan jumlah nilai nominal Rp 89.900.000 ribu (yang terdiri dari Obligasi I sebesar Rp 40.050.000 ribu dan Obligasi II sebesar Rp 49.850.000 ribu) dilakukan melalui penukaran dengan persediaan real estate dengan nilai yang disepakati sebesar Rp 57.417.470 ribu dan pembayaran tunai sebesar Rp 6.292.122 ribu atau seluruhnya sebesar Rp 63.709.592 ribu. Perusahaan mencatat selisih antara jumlah nilai nominal dan jumlah penyelesaiannya sebesar Rp 26.190.408 ribu sebagai keuntungan restrukturisasi ditangguhkan karena akta jual beli aktiva real estat belum ditandatangani (Catatan 14). Sebagian dari jumlah keuntungan restrukturisasi ditangguhkan sebesar Rp 337.947 ribu telah direalisasi pada tahun 2005 dan disajikan sebagai penghasilan lain-lain.

Restrukturisasi hutang obligasi dengan jumlah nilai nominal sebesar Rp 260.100.000 ribu

Hutang obligasi dengan jumlah nilai nominal sebesar Rp 260.100.000 ribu terdiri dari Obligasi I dengan nilai nominal sebesar Rp 109.950.000 ribu dan Obligasi II dengan nilai nominal sebesar Rp 150.150.000 ribu.

Pada tanggal restrukturisasi jumlah bunga dan denda obligasi yang direstrukturisasi adalah sebagai berikut:

	Bunga	Denda	Jumlah
	Rp'000	Rp'000	Rp'000
Obligasi I	102.303.802	519.456	102.823.258
Obligasi II	150.311.787	717.303	151.029.090
Jumlah	<u>252.615.589</u>	<u>1.236.759</u>	<u>253.852.348</u>

- a. Berdasarkan RUPO atas Obligasi I dengan jumlah nilai nominal sebesar Rp 109.950.000 ribu sebagaimana dicantumkan dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Obligasi I No. 65 tanggal 23 Juni 2003 dan akta No. 9 tanggal 8 September 2003 mengenai Addendum V atas Perjanjian Perwalianamanatan Obligasi I, keduanya dari Notaris Ny. Machrani Moertolo S. SH., para pemegang Obligasi I memutuskan antara lain:
- i. Jadwal pembayaran pokok obligasi sebagai berikut:
 - 2005 sebesar Rp 16.492.500 ribu.
 - 2007 sebesar Rp 21.990.000 ribu.
 - 2009 sebesar Rp 32.985.000 ribu.
 - 2011 sebesar Rp 38.482.500 ribu.
 - ii. Tingkat bunga mengambang 1% di atas Sertifikat Bank Indonesia (SBI) dan maksimal 12% per tahun.
 - iii. Pembayaran tunai tanpa bunga atas bunga tertunggak sebesar Rp 102.303.802 ribu secara angsuran sebesar 2% setiap tahun tergantung pada kemampuan arus kas Perusahaan dan sisanya akan dibayarkan pada tahun kesembilan melalui pembiayaan kembali. Bunga tertunggak tersebut dicatat sebagai biaya yang masih harus dibayar (Catatan 11).
 - iv. Penghapusan denda atas keterlambatan pembayaran kupon no. 8, 9 dan 10 sebesar Rp 519.456 ribu.
 - v. Melepaskan jaminan tanah yang diagunkan seluas 825.525 m² terletak di Kelurahan Dukuh Sutorejo, Surabaya dan Kelurahan Kalisari, Surabaya karena dengan selesainya proyek Plasa Tunjungan IV, berdasarkan penilaian dari penilai independen yang ditunjuk oleh Perusahaan, nilainya melebihi 120% dari jumlah pokok obligasi yang belum dibayar.

Pada tahun 2005, Perusahaan membayar angsuran I sebesar Rp 16.417.500 ribu dan bunga sebesar Rp 5.747.237 ribu, sehingga hutang Obligasi I pada tanggal 30 Juni 2006 menjadi sebesar Rp 93.532.500 ribu.

- b. Perusahaan telah mengadakan RUPO beberapa kali, terakhir pada tahun 2004 sebagaimana tercantum dalam akta No. 82 tanggal 28 Oktober 2004 dari Notaris Ny. Kartuti Suntana S., SH., dimana para pemegang Obligasi II dengan jumlah nilai nominal sebesar Rp 150.150.000 ribu menyetujui antara lain:
- i. Pembayaran dini pokok Obligasi II sebesar 35% pada tanggal 23 Nopember 2004 dan sebesar 65% pada tanggal 23 Desember 2004 dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 14.650.000 ribu.
 - ii. Menghapuskan bunga terhutang sebesar Rp 51.901.375 ribu sebagaimana hasil keputusan RUPO tanggal 23 Juni 2003.
 - iii. Bunga tahun berjalan dari sisa obligasi akan tetap dihitung sampai dengan obligasi dibayar secara penuh.
 - iv. Pemegang obligasi yang sudah memberikan persetujuan harus menitipkan sertifikat obligasi dan kupon bunga kepada wali amanat sebagai pengatur pembayaran cicilan setiap bulannya.

Perusahaan melakukan pembayaran lebih dini atas Obligasi II, sehingga hutang Obligasi II pada tanggal 30 Juni 2005 menjadi sebesar Rp 6.500.000 ribu. Pada tanggal 27 Januari 2006, Perusahaan melunasi sisa pokok hutang Obligasi II dengan nilai nominal sebesar Rp 6.500.000 ribu ditambah dengan bunga sebesar Rp 549.472 ribu dan menghapus hutang bunga dan denda obligasi serta mengakui keuntungan ditanggungkan atas potongan bunga obligasi sebesar Rp 8.551.055 ribu yang disajikan sebagai bagian dari penghasilan (beban) lain-lain-lain-lain (bersih) dalam laporan laba rugi konsolidasi tahun 2006.

Rincian hutang Obligasi Seri A, B, C, D, E dan F adalah sebagai berikut:

Obligasi Seri A

Rincian hutang Obligasi Seri A pada tanggal 30 September 2006 adalah sebagai berikut:

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

<u>Pemegang Obligasi</u>	<u>US\$</u>	<u>Ekuivalen Rp'000</u>
Sino Connect Investments Limited	7,380,661	68,160,404
Oakhill Capital Limited	865,485	7,992,754
Burgami Investments Limited	649,114	5,994,568
Bank Panin	361,542	3,338,840
Jumlah	<u>9,256,802</u>	<u>85,486,566</u>

Pada tanggal 30 Mei 2006, Nobhill Capital Corporation mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 936.000 kepada Oakhill Capital Limited. Pada tanggal 21 Juni 2006, Continental Capital Pte. Ltd. mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 702.000 kepada Burgami Investments Limited. Pada tanggal 28 Juni 2006, Standard Merchant Bank (Asia) Ltd. mengalihkan obligasi yang dipegangnya dengan nilai nominal US\$ 7.982.000 kepada Sino Connect Investments Limited.

Berdasarkan perjanjian restrukturisasi obligasi pada tanggal 26 Juli 2006, telah dicapai persetujuan sebagai berikut :

- Konversi seri A sebesar US\$ 754.198 menjadi 13.414.500 lembar saham Perusahaan.
- Sisa saldo Obligasi seri A sebesar US\$ 9.256.802 dapat dialihkan, tidak dikenakan bunga dan hutang diangsur setiap kuartal sebesar US\$ 1.157.100 dari 25 Oktober 2006 sampai dengan 25 Juli 2008.

Obligasi Seri A dijamin dengan jaminan yang sama dengan Obligasi Seri B dan C.

Obligasi Seri B

Rincian hutang Obligasi Seri B pada tanggal 30 Juni 2006 adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Obligasi</u>	<u>US\$</u>	<u>Ekuivalen Rp'000</u>
Sino Connect Investments Limited	24,877,135	229,740,342
Oakhill Capital Limited	3,831,804	35,386,710
Burgami Investments Limited	2,034,259	18,786,382
Jumlah	<u>30,743,198</u>	<u>283,913,434</u>

Pada tanggal 30 Mei 2006, Nobhill Capital Corporation mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 4.144.000 kepada Oakhill Capital Limited. Pada tanggal 21 Juni 2006, Continental Capital Pte. Ltd. mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 2.200.000 kepada Burgami Investments Limited. Pada tanggal 28 Juni 2006, Standard Merchant Bank (Asia) Ltd. mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal US\$ 26.904.400 kepada Sino Connect Investments Limited.

Berdasarkan perjanjian restrukturisasi obligasi pada tanggal 26 Juli 2006, telah dicapai persetujuan sebagai berikut :

- Konversi seri B sebesar US\$ 2.504.802 menjadi 44.555.500 lembar saham Perusahaan.
- Sisa saldo Obligasi seri B sebesar US\$ 30.743.198 dapat dialihkan, tidak dikenakan bunga dan hutang diangsur setiap kuartal sebesar US\$ 3.842.900 dari 25 Oktober 2006 sampai dengan 25 Juli 2008

Obligasi Seri B dijamin dengan jaminan yang sama dengan Obligasi Seri A dan C.

Obligasi Seri C

Hutang Obligasi Seri C dengan nilai nominal sebesar US\$ 4.026.000 atau ekuivalen sebesar Rp 39.143.700 ribu diterbitkan untuk Bank Panin. Jumlah tersebut merupakan saldo hutang obligasi setelah dikurangi dengan pembayaran sebesar US\$ 549.000 pada tahun 2006.

Obligasi Seri C dapat dialihkan dan dipertukarkan sesuai dengan pilihan Perusahaan dan mempunyai jangka waktu tujuh (7) tahun dari tanggal penerbitan. Pembayaran obligasi termasuk bunganya diangsur setiap 3 bulan sebesar antara US\$ 186.741 – US\$ 248.473 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2012.

Obligasi Seri C dikenakan bunga dengan tingkat bunga per tahun sebagai berikut:

- tahun pertama : 5%
- tahun ke - 2 : 6%
- tahun ke - 3 : 7%
- tahun ke - 4 s/d 7 : 8%

Obligasi Seri A, B dan C tersebut dijamin dengan:

- Sertifikat HGB No. 265, 275 dan 294 milik Perusahaan, dengan luas keseluruhan 17.979 m2 (tanah dan bangunan) terletak di Kelurahan Kedungdoro, Surabaya (Catatan 8).
- Tagihan, klaim dan hak atas hasil pengelolaan hotel (Catatan 5) dan klaim asuransi.

Obligasi Seri D

Pada tanggal 31 Mei 2006, Concord Media Investments Limited mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 17.628.000 ke BSL Investment Limited.

Obligasi Seri D dapat dialihkan dan dipertukarkan sesuai dengan pilihan Perusahaan, tidak dikenakan bunga dan mempunyai jangka waktu tujuh (7) tahun dari tanggal penerbitan. Pembayaran diangsur setiap 3 bulan sebesar US\$ 678.000 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2012.

Berdasarkan perjanjian restrukturisasi obligasi pada tanggal 26 Juli 2006, telah disetujui konversi obligasi seri D sebesar US\$ 17,628,000 menjadi 313,575,000 lembar saham Perusahaan.

Obligasi Seri E

Pada tanggal 22 Mei 2006, Aozora Bank Ltd mengalihkan obligasi dengan nilai nominal sebesar US\$ 6.426.000 kepada Continental Capital Pte. Limited. Pada tanggal 30 Mei 2006, Nobhill Capital Corporation mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 3.250.000 kepada Oakhill Capital Limited. Pada tanggal 21 Juni 2006, Continental Capital Pte. Ltd. mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 7.488.000 kepada Burgami Investments Limited. Pada tanggal 28 Juni 2006, Standard Merchant Bank (Asia) Ltd mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 3.094.000 kepada Sino Connect Investments Limited. Pada tanggal 28 Juni 2006, Standard London (Asia) Ltd. mengalihkan obligasi yang dimilikinya dengan nilai nominal sebesar US\$ 10.426.000 kepada Burgami Investment Limited.

Obligasi Seri E dapat dialihkan dan dipertukarkan sesuai dengan pilihan Perusahaan, tidak dikenakan bunga dan mempunyai jangka waktu tujuh (7) tahun dari tanggal penerbitan. Pembayaran diangsur setiap 3 bulan sebesar US\$ 1.093.000 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2012.

Berdasarkan perjanjian restrukturisasi obligasi pada tanggal 26 Juli 2006, telah disetujui konversi obligasi seri E sebesar US\$ 28,391,000 menjadi 505,032,000 lembar saham Perusahaan.

Obligasi Seri F

Rincian hutang Obligasi Seri E pada tanggal 30 September 2006 adalah sebagai berikut:

<u>Pemegang Obligasi</u>	<u>US\$</u>	<u>Ekuivalen in Rp'000</u>
Bank Rakyat Indonesia	1,025,000	9,465,875
Bank Panin	2,178,000	20,113,830
Jumlah	3,203,000	29,579,705

Pembayaran angsuran sampai dengan 30 September 2006 sebesar US\$ 717.000.

Obligasi Seri F dapat dialihkan dan dipertukarkan sesuai pilihan Perusahaan dan mempunyai dengan jangka waktu tujuh (7) tahun dari tanggal penerbitan. Pembayaran obligasi termasuk bunganya diangsur setiap 3 bulan antara US\$ 142.862 – US\$ 190.089 sampai dengan tanggal 25 Nopember 2012.

Obligasi Seri F dikenakan bunga dengan tingkat bunga per tahun sebagai berikut:

- tahun pertama : 5%
- tahun ke - 2 : 6%
- tahun ke - 3 : 7%
- tahun ke - 4 s/d 7 : 8%

Obligasi Seri F dijamin dengan:

- Tanah Perusahaan dengan HGB no. 206, 266, 284 dan 286 seluas 12.454 m2 terletak di Jalan Embong Malang, Surabaya (Catatan 8).
- Tagihan, klaim dan hak atas hasil pengelolaan Plasa Tunjungan III (Catatan 5) dan klaim asuransi.

Perjanjian Obligasi Seri A, B, C dan F mencakup persyaratan tertentu yang antara lain membatasi Perusahaan tanpa pemberitahuan tertulis kepada pemegang obligasi untuk:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain selain hutang yang umum dilakukan dan hutang subordinasi dari pemegang saham Perusahaan.
- Membayar atau berusaha membayar hutang terlebih dahulu ke semua pihak termasuk hutang pemegang saham.
- Melakukan atau mengizinkan reorganisasi, peleburan, rekonsiliasi pengambilalihan, konsolidasi, merger atau akuisisi dengan perusahaan lain atau akuisisi saham dalam perusahaan tersebut.
- Mengumumkan, membagikan atau membayar dividen atau bentuk lain dari pembagian laba,
- Mengubah sebagian isi Anggaran Dasar, antara lain, struktur modal, selain bertujuan untuk menambah modal yang tidak berhubungan dengan penerapan Obligasi Wajib Konversi, dan

Membatasi Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang obligasi untuk:

- Memberikan pinjaman atau pembayaran dimuka kepada pemegang saham, pihak yang mempunyai hubungan istimewa atau pihak ketiga, baik langsung maupun tidak langsung, selain dalam kondisi bisnis umumnya.
- Menerima likuidasi atau pembubaran Perusahaan atau meminta pihak lain untuk menyatakan diri pailit dan tidak mampu membayar hutang kepada lembaga pemerintah yang berwenang.
- Memberikan jaminan Perusahaan untuk hutang pihak lain.
- Memperluas atau mengurangi bisnis utama Perusahaan.
- Melakukan pengalihan seluruh atau sebagian kewajiban Perusahaan yang tercatat dalam dokumen keuangan ke pihak lain.
- Membeli, mengakuisisi atau memesan saham anak perusahaan atau perusahaan pihak yang mempunyai hubungan istimewa.
- Menjual dan mengalihkan efek kepada pihak lain dan tindakan yang dilakukan Perusahaan yang tidak disetujui oleh kuasa hukum kreditor.
- Mengagunkan aktiva Perusahaan yang telah dijamin kepada kreditor.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

Perjanjian obligasi tersebut juga menyebutkan bahwa bila Perusahaan gagal memenuhi kewajibannya, para pemegang obligasi dapat menyatakan bahwa seluruh saldo pokok hutang akan dinyatakan jatuh tempo seketika.

16. MODAL SAHAM

Nama Pemegang Saham	2006		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Jumlah Modal Disetor Rp'000
PT. Pakuwon Arthaniaga	233,851,148	15.15	116,925,574
Concord Media Investment Limited (CMIL)	114,000,000	7.39	57,000,000
Standard Merchant Bank (Asia) Ltd.	110,295,000	7.15	55,147,500
Burgami Invesment Ltd.	322,551,000	20.90	161,275,500
PT. Pakuwon Trijaya	25,332,000	1.64	12,666,000
Nobhill Capital Corporation	12,977,000	0.84	6,488,500
Continental Capital Pte. Ltd.	9,728,000	0.63	4,864,000
BSL Invesment Inc.	341,830,500	22.15	170,915,250
Sino Connect Invesment Ltd	101,788,500	6.59	50,894,250
Oakihill Capital Ltd.	78,957,000	5.12	39,478,500
Modern Dragon Ltd	31,450,000	2.04	15,725,000
Alexander Tedja (Presiden Komisaris)	288,000	0.02	144,000
Suhardi Poniman (Komisaris)	144,000	0.01	72,000
Richard Adisastra (Presiden Direktur)	4,200	0.00	2,100
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	160,380,652	10.39	80,190,326
Jumlah	<u>1,543,577,000</u>	<u>100.00</u>	<u>771,788,500</u>

Nama Pemegang Saham	2005		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan %	Jumlah Modal Disetor Rp'000
PT. Pakuwon Arthaniaga	178.046.968	42,39	89.023.484
PT. Pakuwon Trijaya	25.332.000	6,03	12.666.000
Binarto Tinor	3.150.864	0,75	1.575.432
Alexander Tedja (Presiden Komisaris)	288.000	0,07	144.000
Suhardi Poniman (Komisaris)	144.000	0,03	72.000
Richard Adisastra (Presiden Direktur)	4.200	0,00	2.100
Masyarakat (masing-masing dibawah 5%)	213.033.968	50,73	106.516.984
Jumlah	<u>420.000.000</u>	<u>100,00</u>	<u>210.000.000</u>

Sebagai bagian dari reskruturisasi pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo pada tanggal 25 Oktober 2005, Perusahaan menerbitkan obligasi wajib konversi (MCB) dengan jumlah nilai nominal sebesar US\$ 13.000.000 (Catatan 13). MCB ini dapat dikonversi menjadi 19 saham per US\$ 1 dengan menggunakan kurs tetap US\$ 9.500 atau seluruhnya sebesar 247.000.000 saham (jumlah nilai saham Rp 123.500.000 ribu atau Rp 500 per saham). MCB diterbitkan untuk kreditur sebagai berikut:

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

<u>Pemegang Obligasi</u>	<u>US\$</u>
Concord Media Investment Limited (CMIL)	6.000.000
Standard Merchant Bank (Asia) Ltd.	5.805.000
Nobhill Capital Corporation	683.000
Continental Capital Pte. Ltd.	512.000
Jumlah	<u>13.000.000</u>

Pada tanggal 16 dan 22 Maret 2006, MCB telah dikonversi secara penuh menjadi modal saham.

Sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman yang telah ditandatangani Perusahaan dan kreditur, kedua belah pihak setuju untuk melepaskan saham yang dimiliki oleh PT. Pakuwon Arthaniaga, PT. Pakuwon Trijaya dan Binarto Tinor masing-masing sebesar 21.850.000 saham, 6.300.000 saham dan 282.000 saham, sebagai jaminan atas pinjaman sindikasi dengan arranger BII pada tanggal 25 Oktober 2005.

Penerbitan 247.000.000 saham, tanpa hak memesan dahulu kepada pemegang saham, sehubungan dengan konversi MCB menjadi ekuitas, sebelumnya telah memperoleh persetujuan dari pemegang saham berdasarkan akta risalah Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham No. 72 tanggal 17 Oktober 2005 dari Ny. Noor Irawati, SH., notaris di Surabaya.

Berdasarkan perjanjian restrukturisasi obligasi pada tanggal 26 Juli 2006, telah disetujui konversi obligasi US\$ 49,278,000 dengan menggunakan kurs Rp. 9.250 per 1 US\$ menjadi 876.577.000 lembar saham yang telah dicatatkan di BEJ dan BES pada bulan Agustus 2006, Pemegang obligasi yang melakukan konversi hutang menjadi saham adalah sebagai berikut :

<u>Pemegang Obligasi</u>	<u>US\$</u>
Burgami Investments Ltd	18,132,628
Oakhill Capital Ltd	4,438,711
BSL Invesments Inc	19,216,457
Sino Connect Investments Ltd	5,722,204
Modern Dragon Ltd	1,768,000
Jumlah	<u>49,278,000</u>

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

17. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan agio saham sehubungan dengan:

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Penawaran Umum Perdana kepada masyarakat tahun 1989		
Jumlah yang diterima untuk pengeluaran 3.000.000 saham	21,900,000	21,900,000
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor	(3,000,000)	(3,000,000)
Bersih	<u>18,900,000</u>	<u>18,900,000</u>
Penawaran Umum Terbatas I kepada pemegang saham tahun 1991		
Jumlah yang diterima untuk pengeluaran 50.000.000 saham	100,000,000	100,000,000
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor	(50,000,000)	(50,000,000)
Bersih	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
Penawaran Umum Terbatas II kepada pemegang saham tahun 1994		
Jumlah yang diterima untuk pengeluaran 105.000.000 saham	220,500,000	220,500,000
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor	(105,000,000)	(105,000,000)
Bersih	<u>115,500,000</u>	<u>115,500,000</u>
Pembagian saham bonus 35.000.000 saham tahun 1992	<u>(35,000,000)</u>	<u>(35,000,000)</u>
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu		
Jumlah yang diterima untuk pengeluaran 876.577.000 saham	455,821,500	-
Jumlah yang dicatat sebagai modal disetor	(438,288,500)	-
Bersih	<u>17,533,000</u>	<u>-</u>
Saldo tambahan modal disetor	<u><u>166,933,000</u></u>	<u><u>149,400,000</u></u>

18. PENJUALAN / PENDAPATAN USAHA

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Sewa dan jasa pemeliharaan:		
Sewa ruangan	126,649,650	121,005,148
Jasa pemeliharaan	48,032,706	42,961,842
Jumlah	<u>174,682,356</u>	<u>163,966,990</u>
Pendapatan hotel	<u>60,113,907</u>	<u>56,839,922</u>
Penjualan tanah dan bangunan	<u>12,300,151</u>	<u>10,909,344</u>
Penjualan kondominium	<u>1,665,296</u>	<u>-</u>
Pendapatan usaha lainnya:		
Penagihan listrik dan air	35,060,002	24,787,625
Pengelolaan parkir	4,020,681	2,678,093
Lain-lain	11,828,087	4,937,834
Jumlah	<u>50,908,770</u>	<u>32,403,552</u>
Jumlah	<u><u>299,670,480</u></u>	<u><u>264,119,808</u></u>

Perusahaan telah diasuransikan untuk risiko gangguan usaha kepada PT. Asuransi Allianz Utama Indonesia, PT. Asuransi Bintang Tbk dan PT. Asuransi Zurich Indonesia masing-masing sebesar US\$ 7.000.000, US\$ 42.800.000 dan US\$ 35.800.000, pada tanggal 30 September 2006. Dan kepada PT. Asuransi Central Asia dan PT. Asuransi Hanjin Korindo masing-masing sebesar US\$ 7.000.000 dan US\$ 35.800.000, pada tanggal 30 September 2005.

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

Pendapatan dari sewa ruangan di Plasa Tunjungan I dan II / Mandiri Tower, III dan pendapatan Hotel digunakan sebagai jaminan hutang obligasi (Catatan 15) dan hutang jangka panjang yang sudah jatuh tempo (Catatan 13).

19. BEBAN LANGSUNG DAN BEBAN POKOK PENJUALAN

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Beban Langsung		
Beban gedung:		
Listrik, air dan gas	57,256,451	41,798,604
Penyusutan aktiva tetap (Catatan 8)	29,561,916	27,989,586
Pemeliharaan dan perbaikan	10,116,759	7,645,221
Pembersihan	3,534,473	3,138,416
Amortisasi aktiva bangun kelola serah (Catatan 9)	2,712,015	2,712,015
Asuransi	2,279,155	2,752,018
Pajak bumi dan bangunan	2,751,807	299,945
Lain-lain	881,899	806,428
Jumlah	109,094,475	87,142,233
Beban pegawai	21,728,914	21,604,718
Beban departemen hotel	11,389,545	9,343,667
Jumlah Beban Langsung	142,212,934	118,090,618
Beban Pokok Penjualan - Tanah dan bangunan	6,838,825	8,092,220
Beban Pokok Penjualan - Kondominium	790,306	-
Jumlah Beban Langsung dan Beban Pokok Penjualan	149,842,065	126,182,838

20. BEBAN USAHA

	2006	2005
	Rp'000	Rp'000
Umum dan administrasi:		
Beban kantor	2,463,054	2,892,802
Beban imbalan pasca kerja (Catatan 25)	1,727,618	8,608
Fee operator hotel	2,205,208	2,236,813
Perjalanan dinas	1,044,758	1,103,608
Jasa profesional	833,154	1,339,587
Biaya bank	675,221	770,306
Biaya keamanan	564,521	397,656
Jamuan	388,014	813,711
Peralatan kantor	405,479	589,559
Lain-lain	5,555,188	6,302,652
Jumlah	15,862,215	16,455,302
Pemasaran:		
Pemasaran	330,204	733,713
Penyelenggaraan acara	572,702	1,097,354
Iklan dan promosi	295,356	813,579
Lain-lain	3,466,551	10,315
Jumlah	4,664,813	2,654,961
Jumlah	20,527,028	19,110,263

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

21. PENGHASILAN BUNGA

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Rp'000	Rp'000
Deposito berjangka:		
Bank Internasional Indonesia	4,762,147	-
Bank Danamon Indonesia	4,674,510	4,684,087
Bank Mega	2,877,190	337,517
Bank Mandiri	1,074,369	1,291,295
Bank Bukopin	302,286	-
Bank DBS Indonesia	116,069	328,816
Bank Lippo	47,041	57,757
Lain-lain	-	1,001,569
Jasa giro	95,229	72,986
Jumlah	<u>13,948,841</u>	<u>7,774,027</u>

22. BEBAN BUNGA

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Rp'000	Rp'000
Bunga atas hutang Obligasi I dan II	9,017,573	5,811,444
Beban bunga pinjaman dari Bank Panin (Catatan 13)	-	1,876,300
Jumlah	<u>9,017,573</u>	<u>7,687,744</u>

23. PAJAK PENGHASILAN

Beban pajak Perusahaan dan anak perusahaan terdiri dari:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Rp'000	Rp'000
Beban pajak kini		
Pajak penghasilan final Perusahaan (Catatan 10)	15,538,094	13,904,401
Pajak kini anak perusahaan	308,776	-
Jumlah beban pajak kini	<u>15,846,870</u>	<u>13,904,401</u>
Beban pajak tangguhan	11,364,086	3,420,407
Jumlah beban pajak	<u>27,210,956</u>	<u>17,324,808</u>

PT. PAKUWON JATI Tbk. DAN ANAK PERUSAHAAN
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASI
 30 SEPTEMBER 2006 DAN 2005 SERTA UNTUK MASA SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA
 TANGGAL TERSEBUT – TIDAK DIAUDIT (Lanjutan)

24. LABA (RUGI) PER SAHAM

Berikut adalah data yang digunakan untuk perhitungan laba per saham dasar :

	<u>2006</u> Rp'000	<u>2005</u> Rp'000
<u>Laba</u>		
Laba (rugi) untuk perhitungan laba per saham dasar	<u>161,696,484</u>	<u>(69,647,976)</u>
<u>Jumlah saham</u>		
Jumlah rata-rata tertimbang saham biasa untuk perhitungan laba biasa per saham dasar (ribuan lembar)	1,433,802	420,000
Dalam Rupiah Penuh		
Laba (rugi) per saham dasar	<u>113</u>	<u>(166)</u>

25. IMBALAN PASCA KERJA

Perusahaan membukukan imbalan pasca kerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Hotel juga menghitung dan mencatat estimasi manfaat karyawan yang berhak sesuai peraturan yang berlaku setelah memperhitungkan program pensiun. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca kerja tersebut adalah 1.509 karyawan tahun 2006 dan 1.529 karyawan tahun 2005.

Jumlah imbalan pasca kerja yang diakui dalam laba rugi untuk masa sembilan bulan yang berakhir 30 September 2006 dan 2005 masing-masing sebesar Rp 1.727.618 ribu dan Rp 8.608 ribu. Saldo kewajiban imbalan pasca kerja pada tanggal 30 September 2006 dan 2005 masing-masing sebesar Rp 23.161.788 ribu dan Rp 19.464.889 ribu.

Hotel mengikutsertakan karyawannya dalam program pensiun iuran pasti. Dana pensiun ini dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) AIG, yang akta pendiriannya telah disahkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia no. KEP-070/KM.17/1995 tanggal 10 Maret 1995. Iuran pensiun ditentukan dari jumlah tertentu yang ditanggung Perusahaan dan karyawan. Beban untuk iuran dana pensiun yang timbul pada tahun 2006 dan 2005 masing-masing sebesar Rp 271.306 ribu dan Rp 160.720 ribu dicatat dalam beban pegawai.

26. SIFAT DAN TRANSAKSI HUBUNGAN ISTIMEWA

Sifat Hubungan Istimewa

PT. Jatibuana Puri Perkasa merupakan perusahaan yang sebagian pengurusnya sama dengan PSW (anak perusahaan).

Transaksi-transaksi Hubungan Istimewa

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan dan anak perusahaan melakukan transaksi tertentu di luar usaha dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, seperti yang telah diungkapkan pada Catatan 6.

27. IKATAN-IKATAN

- a. Perusahaan menandatangani perjanjian kerjasama bangun, kelola dan serah (BOT) dengan pihak ketiga yaitu Bank Mandiri atas bangunan pusat perbelanjaan dan perkantoran beserta fasilitasnya yang terletak di Plasa Tunjungan II/Mandiri Tower.

Ketentuan dalam perjanjian BOT tersebut antara lain:

- Perusahaan membangun sebuah gedung seluas 35.130 m² (17 lantai) dengan nama Plasa Tunjungan II/Mandiri Tower di atas tanah milik Bank Mandiri seluas 5.320 m², terletak di Jalan Basuki Rachmad, Surabaya.
 - Jangka waktu perjanjian berlaku selama 20 tahun, terhitung sejak penyerahan tanah oleh Bank Mandiri dan akan berakhir pada tanggal 22 Maret 2012.
 - Plasa Tunjungan II/Mandiri Tower akan menjadi milik Bank Mandiri dengan ketentuan bahwa Bank Mandiri akan memberikan kepada Perusahaan hak pengelolaan Plasa Tunjungan II/Mandiri Tower selama 20 tahun.
- b. Perjanjian-perjanjian yang masih berlaku sehubungan dengan pengoperasian Sheraton Surabaya Hotels & Towers, adalah sebagai berikut:
- Perjanjian manajemen (management agreement) dengan Indo Pacific Sheraton (IPS) Hongkong, untuk mengelola dan mengoperasikan hotel. Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, balas jasa manajemen (management incentive fee) 2005, 2004 dan 2003 dihitung sebesar 3% dari laba operasi kotor yang telah disesuaikan (AGOP) apabila GOP kurang dari 40% atau 4,25% dari AGOP apabila laba kotor sama atau lebih besar dari 40% total penjualan.
 - Perjanjian manajemen (management support & service agreement) dengan IPS Netherlands B.V. untuk mendukung pengelolaan dan pengoperasian hotel. Sebagaimana dijelaskan dalam perjanjian, balas jasa manajemen (management support service fee) dihitung sebesar 3% dari AGOP apabila GOP kurang dari 40% atau sebesar 4,25% dari AGOP apabila GOP sama dengan atau lebih besar dari 40% total penjualan. Sejak 1 Januari 2000, royalty dihitung sebesar 2% dari total pendapatan. Selain itu, biaya royalty dihitung sebesar 2% dari total pendapatan.
 - Perjanjian lisensi (license agreement) dengan Starwood Hotel & Resort Worldwide Corporation dengan memberikan balas jasa (license fee) sebesar US\$ 100 per bulan.
