

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN



**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Daftar Isi

	Halaman
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 - 2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 - 65

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

TENTANG

**TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PERUMDA PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Andira Reoputra
Alamat kantor : Gedung Sarana Jaya Lantai 3
Jalan Budi Kemuliaan I No. I Jakarta Pusat 10110
Nomor Telepon : (021) 3522667
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Irwan Agustusan
Alamat Kantor : Gedung Sarana Jaya Lantai 3
Jalan Budi Kemuliaan I No. I Jakarta Pusat 10110
Nomor Telepon : (021) 3522667
Jabatan : Direktur Administrasi dan Keuangan

Menyatakan bahwa:

1. Direksi bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak;
2. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
 - a. Semua informasi dalam Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan Keuangan Konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
3. Direksi bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Perusahaan dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. Atas nama dan mewakili Direksi.

Jakarta, 25 Maret 2024


Andira Reoputra
Direktur Utama


Irwan Agustusan
Direktur Administrasi dan Keuangan



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No. 00362/2.0459/AU.1/03/0916-2/1/III/2024

Dewan Pengawas dan Direksi

Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak ("Grup") yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Grup dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Grup atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Grup.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.



HELIANTONO & REKAN

Parker Russell International

Registered Public Accountants

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

1. Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
2. Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
3. Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
4. Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
5. Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
6. Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kantor Akuntan Publik/ *Registered Public Accountant*

Heliantonono & Rekan

Ade Ikhwan, S.E., CPA
Partner



Ijin Akuntan Publik/ *Licence of Public Accountant No. AP. 0916*

Jakarta, 25 Maret 2024/ *March 25, 2024*

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2f, 2l, 4, 37	226.654.238.993	439.613.667.328
Piutang usaha – pihak ketiga	2g, 2l, 5a, 37	158.345.628.979	19.063.882.056
Piutang lain-lain – pihak ketiga	2g, 2l, 6, 37	50.095.190.684	33.788.950.652
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	2n, 7	2.590.400.367	598.043.714
Pajak dibayar dimuka	2r, 21a	103.291.805.557	201.407.780.840
Aset real estat	2h, 10	433.797.686.369	273.614.190.376
JUMLAH ASET LANCAR		974.774.950.949	968.086.514.966
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang usaha – pihak ketiga	2g, 2l, 5b, 37	24.888.255.597	74.102.014.577
Uang muka investasi	16	56.145.700.000	102.923.700.000
Investasi jangka panjang lainnya	2l, 8, 37	4.025.141.075	4.025.404.843
Aset kerja sama operasi – tanah	2p, 9	29.352.981.278	29.352.981.278
Aset kerja sama operasi – bangunan	2p, 9	271.701.342.826	247.142.706.286
Aset real estat	2h, 10	3.261.894.089.954	3.208.920.714.340
Properti investasi – neto	2i, 11	642.182.155.412	840.464.945.616
Aset tetap – neto	2j, 13	11.029.240.763	10.617.074.161
Aset hak guna – neto	2t, 15	220.464.213	103.294.265
Aset takberwujud – neto	2k, 14	136.921.667	387.631.963
Beban ditangguhkan	12	9.683.306.955	9.314.532.464
Uang muka pembelian aset	17	649.217.900.000	800.440.976.600
Aset pajak tangguhan	2r, 21d	21.967.653.341	23.290.688.988
Kas yang dibatasi penggunaannya	22	92.000.000.000	74.901.049
Aset lain-lain	18	235.813.248.918	76.148.462.896
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		5.310.258.401.999	5.427.310.029.326
JUMLAH ASET		6.285.033.352.948	6.395.396.544.292

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha – pihak ketiga	2l, 2m, 19, 37	70.895.153.151	65.229.175.535
Utang lain-lain – pihak ketiga	2l, 2m, 20, 37	17.386.292.635	14.718.682.044
Beban akrual	2l, 23, 37	6.245.849.453	4.911.912.981
Utang pajak	2r, 21b	22.768.779.219	46.537.043.602
Liabilitas sewa	2t	-	6.792.648
Pendapatan diterima dimuka yang direalisasi dalam satu tahun:			
Sewa	24a	29.248.422.912	70.543.548.465
Penjualan dan kerja sama	24b	721.769.321	1.600.848.467
Aset kerja sama operasi	24c	91.666.674	91.666.667
Pendapatan ditangguhkan		3.500.000.000	3.500.000.000
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Pinjaman bank	2l, 25, 37	119.344.256.000	400.000.000.000
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		270.202.189.365	607.139.670.409
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pendapatan diterima dimuka setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun:			
Penjualan dan kerja sama	24b	9.445.875.929	5.531.538.082
Aset kerja sama operasi	24c	86.972.047.882	83.882.137.233
Liabilitas sewa	2t	209.733.333	1.004.290.583
Pinjaman bank	2l, 25, 37	266.730.110.880	-
Pendapatan ditangguhkan	27	78.780.584.889	40.833.333.315
Liabilitas imbalan pasca kerja	2s, 26	8.198.733.559	14.118.815.321
Provisi litigasi	2v, 28	8.001.488.000	8.001.488.000
Utang lain-lain	2l, 2m, 37	874.812.613	737.811.409
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		459.213.387.085	154.109.413.943
JUMLAH LIABILITAS		729.415.576.450	761.249.084.352
EKUITAS			
Modal dasar sebesar Rp10.000.000.000.000 – modal ditempatkan dan disetor	29	5.625.000.000.000	5.625.000.000.000
Saldo laba/(rugi)	30		
Telah ditentukan penggunaannya		81.939.862.696	81.939.862.696
Belum ditentukan penggunaannya		(145.289.258.780)	(64.175.492.912)
Penghasilan komprehensif lain		(6.722.099.852)	(9.674.040.777)
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		5.554.928.504.064	5.633.090.329.007
Kepentingan non-pengendali	31	689.272.434	1.057.130.933
JUMLAH EKUITAS		5.555.617.776.498	5.634.147.459.940
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6.285.033.352.948	6.395.396.544.292

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
Pendapatan	2q, 32	211.954.260.361	158.435.137.711
Beban pokok pendapatan	2q, 33	(184.819.412.836)	(151.824.162.492)
LABA KOTOR		27.134.847.525	6.610.975.219
Beban pemasaran	2q, 34	(2.988.587.406)	(4.059.615.121)
Beban administrasi dan umum	2q, 35	(108.369.970.984)	(112.226.270.583)
RUGI USAHA		(84.223.710.865)	(109.674.910.485)
PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN	2q, 36		
Pendapatan bunga		2.874.523.862	2.706.015.821
Jasa giro		2.428.772.064	2.416.854.250
(Rugi)/laba atas operasi bersama		(1.308.920.895)	63.842.710
Cadangan kerugian piutang		-	(104.610.780.209)
Lain-lain		(16.131.479.547)	269.402.881.549
JUMLAH (BEBAN)/PENDAPATAN LAIN-LAIN		(12.137.104.516)	169.978.814.121
(RUGI)/LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		(96.360.815.381)	60.303.903.636
MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			
Pajak kini	2r, 21c	(156.374.680)	(1.171.475.251)
Pajak final	2r, 21c	(1.858.230.808)	(2.755.399.653)
Pajak tangguhan	2r, 21c	(487.819.490)	22.584.210.472
JUMLAH (BEBAN)/MANFAAT PAJAK PENGHASILAN		(2.502.424.978)	18.657.335.568
(RUGI)/LABA TAHUN BERJALAN		(98.863.240.359)	78.961.239.204
PENGHASILAN/(RUGI) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti		3.796.437.075	(390.586.990)
Pajak tangguhan		(835.216.156)	85.929.138
PENGHASILAN/(BEBAN) KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN		2.961.220.919	(304.657.852)
JUMLAH (RUGI)/LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(95.902.019.440)	78.656.581.352
(RUGI)/LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		(98.486.101.866)	79.284.588.948
Kepentingan non-pengendali		(377.138.493)	(323.349.744)
		(98.863.240.359)	78.961.239.204
(RUGI)/LABA KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		(95.534.160.941)	78.983.353.367
Kepentingan non-pengendali		(367.858.499)	(326.772.015)
		(95.902.019.440)	78.656.581.352

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Saldo Laba/(Rugi)			Penghasilan Komprehensif Lain	Jumlah	Kepentingan Non-Pengendali	Jumlah Ekuitas
	Modal Ditempatkan dan Disetor	Telah Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya				
Saldo per 31 Desember 2021	5.375.000.000.000	81.939.862.696	(33.166.504.228)	(9.362.113.220)	5.414.411.245.248	1.383.902.948	5.415.795.148.196
Penambahan modal	250.000.000.000	-	-	-	250.000.000.000	-	250.000.000.000
Laba tahun berjalan	-	-	79.284.588.948	-	79.284.588.948	(323.349.744)	78.961.239.204
Beban komprehensif lain	-	-	-	(301.235.581)	(301.235.581)	(3.422.271)	(304.657.852)
Penyajian kembali	-	-	(110.293.577.632)	(10.691.976)	(110.304.269.608)	-	(110.304.269.608)
Saldo per 31 Desember 2022	5.625.000.000.000	81.939.862.696	(64.175.492.912)	(9.674.040.777)	5.633.090.329.007	1.057.130.933	5.634.147.459.940
Rugi tahun berjalan	-	-	(98.486.101.866)	-	(98.486.101.866)	(377.138.493)	(98.863.240.359)
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	2.951.940.925	2.951.940.925	9.279.994	2.961.220.919
Penyesuaian (Catatan 30)	-	-	31.852.438.273	-	31.852.438.273	-	31.852.438.273
Dampak pelepasan <i>Tower A KSO NPK</i> (Catatan 30)	-	-	(14.480.102.275)	-	(14.480.102.275)	-	(14.480.102.275)
Saldo per 31 Desember 2023	5.625.000.000.000	81.939.862.696	(145.289.258.780)	(6.722.099.852)	5.554.928.504.064	689.272.434	5.555.617.776.498

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2023	2022
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pengembangan lingkungan	34.144.632.147	91.984.800.347
Penerimaan dari pengelolaan aktiva	40.148.987.879	36.590.631.033
Penerimaan dari jasa	114.472.789.677	49.916.487.285
Penerimaan lain-lain	107.891.558.353	(50.573.289.264)
Pembayaran biaya operasional	(119.689.586.279)	(306.525.464.903)
Pembayaran biaya pemasaran, kantor, dan umum	(40.728.755.307)	(34.787.684.617)
Pembayaran kepada pegawai	(64.899.531.019)	(51.920.976.824)
Pendapatan bunga	4.332.416.673	12.724.039.251
Titipan biaya dan utilitas	27.598.838.236	5.460.933.411
Pembayaran pajak	(13.875.871.559)	(8.164.576.441)
Pembayaran lain-lain	(40.742.713.511)	(528.214.020)
KAS NETO DIPEROLEH DARI/(DIGUNAKAN UNTUK) AKTIVITAS OPERASI	48.652.765.290	(255.823.314.742)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penempatan investasi	(50.111.580.190)	(233.098.649.831)
Penempatan properti investasi	(242.377.325)	(9.764.765.031)
Penambahan aset real estat	(88.382.408.750)	(40.836.737.461)
Penambahan aset tetap	(1.295.702.276)	(1.370.114.831)
Penyelesaian kerja sama	(7.808.774.274)	-
Pengembangan ITF, SJUT, IT	-	(24.660.279.551)
Perolehan aset lain-lain	-	(87.059.847)
KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	(147.840.842.815)	(309.817.606.552)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pinjaman Daerah	91.908.000.000	-
Piutang Entitas Anak dan KSO	32.893.011.849	-
Penerimaan kas Entitas Anak dari pemegang saham	15.000.000.000	-
Pinjaman bank	(110.605.506.723)	280.148.598.289
Pengurangan modal tanah KSO NPK	(50.966.855.936)	-
Penyertaan Modal Daerah	-	386.477.777.316
Kas yang dibatasi penggunaannya	-	(74.901.049)
Pengembalian investasi	-	(37.956.995.583)
Pemberian pinjaman	-	(156.293.851.863)
KAS NETO (DIGUNAKAN UNTUK)/DIPEROLEH DARI AKTIVITAS PENDANAAN	(21.771.350.810)	472.300.627.110
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(120.959.428.335)	(93.340.294.184)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	439.613.667.328	525.219.160.722
PENYESUAIAN ARUS KAS AKIBAT PENYAJIAN KEMBALI	-	7.734.800.790
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	318.654.238.993	439.613.667.328
KAS DAN SETARA KAS TERDIRI DARI:		
Kas yang Dibatasi Penggunaannya	92.000.000.000	-
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	226.654.238.993	439.613.667.328

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya (d.h PD Pembangunan Sarana Jaya) ("Perusahaan") didirikan berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) No. 2 tahun 1982, tanggal 20 Maret 1982 dan disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan suratnya No. 532.21-1260, tanggal 30 September 1982. Peraturan terkait pendirian Perusahaan telah beberapa kali mengalami perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) No. 11 tahun 2018 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Perusahaan merupakan pengalihan Perusahaan Tanah dan Bangunan (PTB) Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, yang didirikan berdasarkan SK Gubernur No. Da.1/3/16/1969, tanggal 19 Februari 1969 No. SK. Gubernur No. Da.11/2/31/1972, tanggal 2 Februari 1972.

Modal Perusahaan adalah merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan. Modal dasar Perusahaan pada saat pendirian (20 Maret 1982) adalah sebesar Rp3.286.838.993. Pada tanggal 5 November 1990 dikeluarkan Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 6 Tahun 1990, mengenai perubahan pertama PERDA No. 2 tahun 1982 dan disahkan oleh Menteri Dalam Negeri Nomor 539.31-129, tanggal 7 Februari 1991.

Dalam Perda Nomor 6 Tahun 1990 tersebut ditetapkan modal dasar Perusahaan sebesar Rp200.000.000.000. Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2013 sebesar Rp196.002.770.836 dengan rincian sebagai berikut:

Modal sesuai Perda Nomor 2 tahun 1982	3.286.838.993
Sampai dengan 1990 (Perda No. 6 Tahun 1990)	43.931.726.243
Sub Jumlah	47.218.565.236

Setelah Perda Nomor 6 Tahun 1990 ada tambahan PMP dari Privilege Pemda DKI atas pembebasan tanah di Segitiga Senen. Sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1333 Tahun 1992 dan Surat Gubernur Nomor 1598/-1.711 tanggal 23 Mei 1994	18.754.183.000
Sub Jumlah	65.972.748.236

Kekurangan Pencatatan Aset Tetap Tanah Rawa Bilal	30.022.600
Sub Jumlah	66.002.770.836

Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1914 Tahun 2013)	130.000.000.000
Jumlah Modal Disetor per 31 Desember 2013	196.002.770.836

Dalam Perda Nomor 8 Tahun 2014 tanggal 14 Juli 2014 tersebut ditetapkan modal dasar Perusahaan menjadi sebesar Rp2.000.000.000.000.

Berdasarkan Perda Nomor 11 Tahun 2018 tanggal 28 Desember 2018 tentang Perubahan ketiga atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 1982 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta, ditetapkan bahwa Perusahaan Daerah Khusus Ibukota Jakarta beralih menjadi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dan penetapan modal dasar Perusahaan sebelumnya sebesar Rp2.000.000.000.000 (dua triliun rupiah) menjadi Rp10.000.000.000.000 (sepuluh triliun rupiah).

Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2018 sebesar Rp2.000.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

Jumlah Modal per 31 Desember 2013	196.002.770.836
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1189 Tahun 2014)	200.000.000.000
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1879 Tahun 2014)	543.000.000.000
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 2312 Tahun 2017)	125.000.000.000
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1851 Tahun 2018)	935.997.229.164
Jumlah Modal Disetor Per 31 Desember 2018	2.000.000.000.000

Modal Disetor sampai dengan 31 Desember 2019 sebesar Rp4.250.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

Jumlah Modal per 31 Desember 2018	2.000.000.000.000
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 405 Tahun 2019)	1.450.000.000.000
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1684 Tahun 2019)	800.000.000.000
Jumlah Modal Disetor Per 31 Desember 2019	4.250.000.000.000

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

Modal disetor sampai dengan 31 Desember 2020 sebesar Rp5.200.000.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

Jumlah Modal per 31 Desember 2019	4.250.000.000.000
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1060 tahun 2020)	50.000.000.000
Pemenuhan Modal Disetor (Keputusan Gub. DKI Jakarta No. 1262 tahun 2020)	900.000.000.000
Jumlah Modal Disetor Per 31 Desember 2020	5.200.000.000.000

Modal Disetor sampai dengan 31 Desember 2021 sebesar Rp5.375.000.000.000

Jumlah Modal per 31 Desember 2020	5.200.000.000.000
Perjanjian Investasi Tahun 2021 Nomor 2186/-071.242, 1511/-072.1	175.000.000.000
Jumlah Modal Disetor Per 31 Desember 2021	5.375.000.000.000

Modal Disetor sampai dengan 31 Desember 2022 sebesar Rp5.625.000.000.000

Jumlah Modal per 31 Desember 2021	5.375.000.000.000
Perjanjian Investasi Tahun 2022 Nomor 535/-071.241, 776/-072.26	250.000.000.000
Jumlah Modal Disetor Per 31 Desember 2023 dan 2022	5.625.000.000.000

Perusahaan berdomisili di Jakarta. Kantor Pusat Perusahaan beralamat di Gedung Sarana Jaya lantai 3/4 Jl. Budi Kemuliaan I No. 1, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

Sesuai dengan pasal I Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1990 tentang Perubahan Pertama Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 2 Tahun 1982 tentang Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Perusahaan bertujuan untuk membantu dan menunjang kebijaksanaan umum pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan mengadakan kegiatan di bidang penyediaan tanah, pembangunan perumahan, bangunan umum, kawasan industri berikut prasarana, sarana utilitas serta fasilitasnya dengan berpegang pada prinsip ekonomi perusahaan. Lingkup usaha Perusahaan meliputi:

- 1) Pengembangan Lingkungan
Pengembangan Lingkungan antara lain meliputi:
 - Pelaksanaan pematangan tanah
 - Pemindahan hak atas tanah
 - Pembangunan perumahan/gedung, dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:
 - a. Dilaksanakan sendiri
 - b. Bekerja sama dengan pihak lain
- 2) Pengelolaan Aset
Pengelolaan Aset meliputi:
 - Penyewaan tempat tinggal
 - Penyewaan ruang kantor
 - Penyewaan ruang usaha

Kegiatan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya berupa penugasan langsung dari Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Gubernur Nomor 104 Tahun 2018 tentang Fasilitas Pembiayaan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- b. Peraturan Gubernur Nomor 71 Tahun 2020 tentang Penugasan Kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dalam Penyelenggaraan Fasilitas Pengolahan Sampah Antara Di Dalam Kota;
- c. Peraturan Gubernur Nomor 70 Tahun 2020 tentang Penugasan kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya dalam Penyelenggaraan Sarana Jaringan Utilitas Terpadu (SJUT);
- d. Keputusan Gubernur Nomor 134 Tahun 2019 tentang Penugasan Kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dalam Pengelolaan Alat Produksi PT Jaktour.

Jumlah karyawan Perusahaan dan Entitas Anak per 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing adalah 121 dan 115 orang.

Susunan organisasi per 31 Desember 2023 sesuai dengan Peraturan Direksi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 15 Tahun 2023, tanggal 27 Maret 2023 adalah sebagai berikut:

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

- 1) Dewan pengawas : Ketua
: Sekretaris
: Anggota
- 2) Unsur Pimpinan : Direktur Utama
: Direktur Administrasi dan Keuangan
: Direktur Pengembangan
- 3) Organ dibawah Direksi : Satuan Pengawasan Intern
: Divisi Sekretaris Perusahaan
: Divisi Manajemen Risiko & Strategi Korporasi
: Divisi Hukum Perusahaan
: Divisi Pengembangan Bisnis dan Kemitraan
- 4) Unsur Pelaksana : Divisi Pengelolaan Pertanahan
: Divisi Perencanaan Pembangunan
: Divisi Komersial dan Pengelolaan Aset
: Divisi Pengadaan
: Divisi SDM dan Umum
: Divisi Akuntansi dan Perpajakan
: Divisi Teknologi Informasi
: SBU Pengolahan Sampah
: SBU Sarana Jaringan Utilitas Terpadu
: SBU Kawasan
: SBU Hunian Terjangkau
: SBU Hunian Tapak

Susunan Dewan Pengawas per 31 Desember 2023 dan 2022, sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta selaku Kepala Daerah Yang Mewakili Pemerintah Daerah Dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah Dipisahkan pada Perusahaan Umum Daerah yang dipisahkan Pada Perumda Pembangunan Sarana Jaya Nomor 690 Tahun 2023 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Direksi dan Dewan Pengawas Pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebanyak 7 (Tujuh) Orang dan Keputusan Kepala Daerah yang Mewakili Pemerintah Daerah dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah yang dipisahkan (KKM) pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya tanggal 13 Oktober 2023 tentang Pengangkatan Sekretaris Dewan Pengawas pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ketua Dewan Pengawas	Andi Muh Iqbal Arief	Hasreiza
Sekretaris Dewan Pengawas	Arief Rachman	Arief Rachman
Anggota Dewan Pengawas	Arismal	Arismal

Susunan Direksi per 31 Desember 2023 dan 2022, sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta selaku Kepala Daerah Yang Mewakili Pemerintah Daerah Dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah Dipisahkan pada Perusahaan Umum Daerah yang dipisahkan Pada Perumda Pembangunan Sarana Jaya Nomor 308 tahun 2023 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Direksi pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebanyak 7 (Tujuh) Orang dan Keputusan Kepala Daerah yang Mewakili Pemerintah Daerah dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah yang dipisahkan (KKM) pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya tanggal 31 Juli 2023 mengenai pengangkatan Ketua Dewan Pengawas dan Direktur Administrasi dan Keuangan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Direktur Utama	Andira Reoputra	Agus Himawan Widiyanto
Direktur Pengembangan	Indra Sukmono Arharrys	Indra Sukmono Arharrys
Direktur Administrasi dan Keuangan	Irwan Agustuslan	Bima Priya Santosa

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

a. Pendirian dan Informasi Umum (lanjutan)

Susunan Komite Audit berdasarkan Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 1 Tahun 2023 tanggal 16 Januari 2023 dan Nomor 5 Tahun 2022 tanggal 17 Oktober 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ketua	Arief Rachman	Arief Rachman
Anggota	Irwan Saputra	Irwan Saputra
Anggota	Nizar Suhendra	Wahyudi Pramana

Susunan Komite Pemantau Risiko berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 8 Tahun 2022 tentang Pengangkatan Anggota Komite Pemantau Risiko Perumda Pembangunan Sarana Jaya tanggal 17 Oktober 2022, adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ketua	-	Arismal
Anggota	Tritoto Harwono	Tritoto Harwono
Anggota	Tezar Yudhistira	Tezar Yudhistira

Susunan Komite Remunerasi dan Nominasi berdasarkan Keputusan Dewan Pengawas No. 1 Tahun 2022 tentang Pembentukan Komite Remunerasi dan Nominasi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, Keputusan Dewan Pengawas No. 4 Tahun 2022 tentang Pengangkatan Ketua Komite Remunerasi dan Nominasi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya dan Keputusan Dewan Pengawas No. 6 Tahun 2022 tentang Pengangkatan Anggota Komite, Ketua Komite Remunerasi, dan Nominasi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya, adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ketua	-	Arismal
Anggota	Dariyah	Delfi Elius
Anggota	Erisar Risali Raib	Dariyah

b. Kepemilikan Saham pada Entitas Anak

Perusahaan memiliki langsung lebih dari 50% saham entitas anak dan/atau mempunyai kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

Entitas Anak	Domisili	Jenis Usaha	Tahun Operasi Komersial	Persentase Kepemilikan		Jumlah Aset Sebelum Eliminasi	
				2023	2022	2023	2022
PT Saranawisesa Properindo	Jakarta	Kontraktor dan Real Estat	1993	95,47%	96,67%	102.188.879.932	89.937.278.784

PT Saranawisesa Properindo

PT Saranawisesa Properindo ("PT SWP") didirikan berdasarkan akta notaris Misahardi Wilamarta, S.H. No. 77 tanggal 3 Februari 1993, yang kemudian diubah dengan Akta No. 246 tanggal 13 Agustus 1993 dari Notaris yang sama. Akta pendirian dan perubahannya tersebut disahkan oleh MENKUMHAM dengan surat keputusan No. C2-10-323 HT.01.01 tanggal 6 Oktober 1993.

Sesuai dengan Anggaran Dasar PT SWP sebagaimana diaktakan dengan Akta No. 35 tanggal 24 September 1998 oleh Notaris Imas Fatimah, S.H. dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-918.HT.01.04.Th.99 tanggal 11 Januari 1999 dan telah dicatat dalam tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 13 Juli 2001, ruang lingkup kegiatan PT SWP adalah berusaha dalam bidang pembangunan perumahan, serta mengembangkan tanah dengan cara mendirikan, membangun, mengurus, dan mengusahakan bangunan perumahan berikut sarana, prasarana, dan segala fasilitasnya.

Berdasarkan akta tersebut diatas, komposisi kepemilikan saham PT SWP terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya memiliki 600 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp6.000.000.000 dan PT Kreasibumi Properindo memiliki 900 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp9.000.000.000.

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

b. Kepemilikan Saham pada Entitas Anak (lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo (lanjutan)

Berdasarkan Akta No. 35, tanggal 24 September 1998, oleh Notaris Imas Fatimah, S.H., pemegang saham menyetujui penambahan modal disetor sehingga komposisi kepemilikan saham PT SWP terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 2.143 lembar saham total sebesar Rp21.430.000.000 dan Yayasan Sarana Jaya memiliki 113 lembar saham atau total sebesar Rp1.130.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT SWP menjadi 94,99%.

Berdasarkan Akta No. 42, tanggal 24 Desember 2014, oleh Notaris Aslina Perangin Angin, S.H., pemegang saham menyetujui penambahan modal disetor sehingga komposisi kepemilikan saham PT SWP terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 2.936 lembar saham atau total sebesar Rp29.360.000.000 dan Yayasan Sarana Jaya memiliki 164 lembar saham atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT SWP menjadi 94,71%.

Sesuai Akta Notaris Aslina Perangin Angin S.H., M.Kn., Nomor 5 tanggal 9 Mei 2016, Perusahaan dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya ("YKK") sepakat melakukan penggabungan PT Karya Cipta Karsa dengan PT Saranawisesa Properindo menjadi PT Saranawisesa Properindo dengan komposisi penyertaan modal Perusahaan menjadi sebesar 94,71% atau sebesar Rp29.360.000.000 dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan (YKK) Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebesar 5,29% atau sebesar Rp1.640.000.000.

Berdasarkan hasil RUPS Luar Biasa PT SWP No. 8 tanggal 23 Februari 2017 yang telah dikuatkan pengesahannya dengan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin S.H. No. 10 tanggal 13 Maret 2017 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0006392.AH.01.02 Tahun 2017 tanggal 15 Maret 2017, para pemegang saham menyetujui pemenuhan kecukupan dan penambahan modal pada PT SWP menjadi Rp36.220.000.000 serta penambahan maksud dan tujuan yaitu penambahan jasa pengelolaan gedung/lingkungan, jasa pengelolaan parkir, jasa interior, jasa *landscape*, jasa keamanan, jasa *cleaning service*, jasa agen properti, dan jasa penyedia sumber daya manusia.

Dengan penambahan tersebut komposisi kepemilikan saham PT SWP terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 3.458 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp34.580.000.000 dan Yayasan Sarana Jaya memiliki 164 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT SWP menjadi 95,47%.

Berdasarkan hasil RUPS Luar Biasa PT SWP tanggal 20 Desember 2018 yang telah dikuatkan pengesahannya dengan Akta Notaris Mellia SH., M.Kn., No. 5 tanggal 10 Januari 2019 yang penerimaan pemberitahuan perubahannya telah diterima dan dicatat di dalam sistem administrasi badan hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat nomor AHU-AH.01.03-0057351 tanggal 31 Januari 2020, para pemegang saham menyetujui pemenuhan kecukupan dan penambahan modal pada PT SWP menjadi Rp49.320.000.000, sehingga komposisi pemegang saham PT SWP terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 4.768 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp47.680.000.000 dan Yayasan Sarana Jaya memiliki 164 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT SWP menjadi 96,67%.

Pada tanggal 1 November 2021 Perusahaan mengajukan permohonan persetujuan penambahan modal disetor pada PT SWP kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta melalui surat No. 1419/-072.26. Surat tersebut menerangkan bahwa pinjaman Perusahaan kepada PT SWP sebesar Rp49.592.131.992 untuk pembangunan Gedung Sarana Square, akan dikonversi menjadi tambahan modal disetor. Apabila permohonan ini disetujui maka komposisi persentase kepemilikan saham menjadi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebesar 98,34% dan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Sarana Jaya sebesar 1,66%. Sampai dengan tanggal laporan keuangan, belum memperoleh persetujuan dari KPM.

Berdasarkan hasil RUPS PT SWP tanggal 28 November 2023 yang telah dikuatkan pengesahannya dengan Akta Notaris Mellia SH., M.Kn., para pemegang saham menyetujui pemenuhan kecukupan dan pengurangan modal pada PT SWP menjadi Rp36.220.000.000, sehingga komposisi pemegang saham PT SWP terdiri dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar 3.458 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp34.580.000.000 dan Yayasan Sarana Jaya memiliki 164 lembar saham dengan nilai nominal Rp10.000.000 atau total sebesar Rp1.640.000.000. Oleh karena itu kepemilikan Perusahaan di PT SWP menjadi 95,47%.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

b. Kepemilikan Saham pada Entitas Anak (lanjutan)

PT Saranawisesa Properindo (lanjutan)

PT SWP mengelola Gedung Sarana Jaya Tebet, perparkiran, jasa kebersihan, jasa keamanan, jasa resepsionis, dan jasa pengemudi.

Laporan keuangan PT SWP per 31 Desember 2023 diaudit oleh Kantor Akuntan Asvriwangi dan Rekan, dan per 31 Desember 2022 diaudit oleh Kantor Akuntan Heliantono dan Rekan.

Pengaturan Operasi Bersama

Pengakuan atas laporan keuangan KSO didasarkan atas Kerja Sama Operasi Bersama (*Join Operation*), yakni pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, sesuai dengan porsi kepemilikannya.

Pada tahun 2023 dan 2022, porsi kepemilikan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya ("PSJ") pada masing-masing KSO didasarkan dari persentase modal pengembangan dan modal tanah yang disetor bukan berdasarkan Perjanjian Kerja Sama (PKS), sehingga porsi kepemilikan Perumda Pembangunan Sarana Jaya pada masing-masing KSO yang digunakan sebagai dasar untuk pengakuan bagian Perusahaan atas laporan keuangan KSO adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
KSO Lebak Bulus	84,34%	84,34%
KSO Nuansa Pondok Kelapa	89,97%	73,11%
KSO Nuansa Cilangkap	91,67%	91,02%

Laporan keuangan konsolidasi pada 31 Desember 2023 dan 2022 sudah mencerminkan laporan keuangan PT Saranawisesa Properindo dan KSO.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

Kebijakan akuntansi utama yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasi Perusahaan dan Entitas Anaknya ("Grup") adalah seperti dijabarkan di bawah ini:

Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasi Grup telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan ("SAK"), yang terdiri dari Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasi disusun berdasarkan konsep akuntansi akrual, dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang disajikan dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam Catatan yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasi menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas, yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan yang disajikan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasi adalah mata uang Rupiah (Rp), yang merupakan mata uang fungsional dan penyajian Grup.

Periode pelaporan keuangan Grup adalah 1 Januari - 31 Desember.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas anaknya seperti yang disebutkan pada Catatan 1b di mana Grup, baik secara langsung atau tidak langsung memiliki lebih dari 50% kepemilikan saham. Laporan keuangan (konsolidasian) entitas-entitas anak disusun untuk tahun pelaporan yang sama dengan Grup, menggunakan kebijakan akuntansi yang konsisten.

Semua akun dan transaksi antar perusahaan yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum di realisasi, jika ada di eliminasi untuk mencerminkan posisi keuangan dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha.

Entitas-entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi yaitu tanggal Perusahaan memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian.

Pengendalian dianggap ada ketika Perusahaan memiliki secara langsung atau tidak langsung melalui entitas anak, lebih dari setengah kekuasaan suara suatu entitas.

Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hal atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*.

Secara spesifik, Grup mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Grup memiliki seluruh hal berikut ini:

- Kekuasaan atas *investee* (misal, hak yang ada memberi kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan *investee*);
- Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan;
- Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

Ketika Grup memiliki kurang dari hak suara mayoritas, Grup dapat mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara yang lain.
- Hak timbul dari pengaturan kontraktual lain.
- Hak suara dan hak suara potensial Grup.

Grup menilai kembali apakah investor mengendalikan *investee*, jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Konsolidasi atas anak perusahaan dimulai ketika Grup memiliki pengendalian atas anak perusahaan dan berhenti ketika Grup kehilangan pengendalian atas anak perusahaan.

Aset, liabilitas, penghasilan, dan beban atas anak perusahaan diakuisisi atau dilepas selama tahun tertentu termasuk dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari tanggal Grup memperoleh pengendalian sampai tanggal Grup menghentikan pengendalian atas anak perusahaan.

Laba atau rugi dari setiap komponen atas penghasilan komprehensif lain diatribusikan pada pemegang saham entitas induk Grup pada Kepentingan Non-Pengendali ("KNP"), walaupun hasil di KNP mempunyai saldo defisit. Bila diperlukan, penyesuaian dilakukan pada laporan keuangan anak perusahaan agar kebijakan akuntansinya sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan.

Semua aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan, beban, dan arus kas berkaitan dengan transaksi antar anggota Grup akan dieliminasi secara penuh dalam proses konsolidasi.

Perubahan kepemilikan di anak perusahaan, tanpa kehilangan pengendalian, dihitung sebagai transaksi ekuitas. Jika Grup kehilangan pengendalian atas anak perusahaan, maka:

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- Menghentikan pengakuan jumlah tercatat KNP;
- Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian sebagai laba rugi; dan
- Mereklasifikasikan ke laba rugi proporsi keuntungan dan kerugian yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain atau saldo laba, begitu pula menjadi persyaratan jika Grup akan melepas secara langsung aset atau liabilitas terkait.

KNP mencerminkan bagian atas laba atau rugi dan aset neto dari entitas-entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung pada entitas induk yang masing-masing disajikan di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Goodwill merupakan selisih lebih yang tidak teridentifikasi antara jumlah harga perolehan investigasi dengan proporsi nilai wajar aset bersih entitas anak pada tanggal akuisisi. *Goodwill* tidak diamortisasi dan dilakukan uji penurunan nilai setiap tahun.

c. Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) telah menerbitkan amendemen dan interpretasi yang berlaku efektif mulai 1 Januari 2023 sebagai berikut:

Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang

Amendemen menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang. Amendemen tersebut menjelaskan:

- Apa yang dimaksud dengan hak untuk menagguhkan penyelesaian;
- Bahwa hak entitas untuk menagguhkan penyelesaian liabilitas harus ada pada akhir periode pelaporan;
- Klasifikasi tersebut tidak terpengaruh oleh kemungkinan bahwa entitas akan menggunakan haknya untuk menagguhkan penyelesaian liabilitas; dan
- Hanya jika suatu derivatif melekat dalam liabilitas konvertibel merupakan instrumen ekuitas saja, penggunaan frasa liabilitas tidak akan memengaruhi klasifikasinya.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan harus diterapkan secara retrospektif.

Amendemen PSAK 16: Aset Tetap – Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan

Amendemen ini tidak memperbolehkan entitas untuk mengurangi suatu hasil penjualan *item* yang diproduksi saat membawa aset tersebut ke lokasi dan kondisi yang diperlukan supaya aset dapat beroperasi sesuai dengan intensi manajemen dari biaya perolehan suatu aset tetap. Sebaliknya, entitas mengakui hasil dari penjualan *item-item* tersebut, dan biaya untuk memproduksi *item-item* tersebut, dalam laba rugi.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dan diterapkan secara retrospektif untuk aset tetap yang tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal dari periode sajian paling awal di mana entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi

Amendemen tersebut memperkenalkan definisi 'estimasi akuntansi' dan mengklarifikasi perbedaan antara perubahan estimasi akuntansi dan perubahan kebijakan akuntansi dan koreksi kesalahan. Amendemen tersebut juga mengklarifikasi bagaimana entitas menggunakan teknik pengukuran dan *input* untuk mengembangkan estimasi akuntansi.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

c. Perubahan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (lanjutan)

Amendemen tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 dan berlaku untuk perubahan kebijakan akuntansi dan perubahan estimasi akuntansi yang terjadi pada atau setelah awal periode tersebut. Penerapan ini diperkenankan.

Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

Amendemen ini mengusulkan agar entitas mengakui aset maupun liabilitas pajak tangguhan pada saat pengakuan awalnya sebagai contoh dari transaksi sewa, untuk mengeliminasi perbedaan praktik saat ini atas transaksi tersebut dan transaksi lain yang serupa.

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 dengan penerapan ini diperkenankan.

Penerapan dari amendemen dan interpretasi di atas tidak menimbulkan perubahan substansial atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memiliki dampak signifikan terhadap Laporan Keuangan pada tahun berjalan atau tahun sebelumnya

d. Transaksi dan Saldo Mata Uang Asing

Mata uang fungsional Grup adalah Rupiah dan Grup menyelenggarakan pembukuannya dalam mata uang Rupiah. Transaksi-transaksi dalam mata uang selain Rupiah dibukukan dengan nilai tukar yang berlaku pada tanggal transaksi.

Transaksi dalam mata uang selain Rupiah dicatat berdasarkan kurs yang berlaku pada saat terjadinya transaksi. Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang selain Rupiah dijabarkan ke Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Laba atau rugi nilai tukar yang diakibatkan oleh penjabaran tersebut diakui dalam laporan laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun berjalan.

Perbedaan nilai tukar yang timbul atas aset atau liabilitas moneter intragrup, baik jangka pendek maupun jangka panjang, yang tidak dapat dieliminasi satu sama lainnya, diakui sebagai pendapatan atau beban dalam laporan laba atau rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Nilai tukar kurs mata uang asing yang digunakan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
1 USD	15.416	15.731

e. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a) Orang atau anggota keluarga terdekat yang mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut (i) mengendalikan, atau dikendalikan oleh, atau berada di bawah pengendalian bersama dengan entitas pelapor; (ii) memiliki kepentingan dalam entitas pelapor yang memberikan pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau (iii) merupakan personel manajemen entitas pelapor.
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: (1) entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama; (2) satu entitas adalah entitas asosiasi atau operasi bersama dari entitas lain; (3) kedua entitas tersebut adalah operasi bersama dari pihak ketiga yang sama; (4) satu entitas adalah operasi bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga; (5) entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas penyelenggara program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor; (6) entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a); (7) orang yang diidentifikasi dalam huruf a) (1) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas.

Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Di mana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Seluruh transaksi dengan pihak-pihak berelasi yang signifikan diungkapkan dalam Catatan 39 atas laporan keuangan konsolidasian.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank serta deposito berjangka dengan jatuh tempo kurang dari tiga (3) bulan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan tidak dibatasi penggunaannya. Untuk kepentingan laporan arus kas konsolidasian, kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank dan deposito berjangka sebagaimana didefinisikan di atas.

g. Piutang Usaha dan Lain-lain

Piutang usaha dan piutang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai yang dibentuk berdasarkan bukti objektif bahwa saldo piutang mengalami penurunan nilai.

Penyisihan penurunan nilai dihapuskan dalam tahun di mana piutang tersebut dipastikan tidak tertagih.

h. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari tanah kosong, tanah hasil pengembangan, bangunan siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, rumah tinggal dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih.

Tanah belum dikembangkan merupakan tanah mentah yang belum dikembangkan dan dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih mana yang lebih rendah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- a. Biaya praperolehan tanah;
- b. Biaya perolehan tanah;
- c. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- d. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- e. Biaya pinjaman.

Biaya pinjaman yang secara langsung dapat diatribusikan dengan kegiatan pengembangan dikapitalisasi ke proyek pengembangan. Kapitalisasi dihentikan pada saat proyek pengembangan tersebut ditangguhkan/ditunda pelaksanaannya atau secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- a. Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- b. Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode identifikasi khusus. Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya. Biaya yang tidak jelas hubungannya dengan suatu proyek real estat, seperti biaya umum dan administrasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai untuk menghasilkan sewa 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.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomik masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model biaya dalam mengukur properti investasi, yakni dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi depresiasi dan akumulasi penurunan nilai.

Properti investasi kecuali tanah, disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari properti investasi sebagai berikut:

	Masa Manfaat
Bangunan dan prasarana	10 - 20 Tahun

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Grup mengalihkan properti ke, atau dari, properti investasi jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang terjadi ketika properti memenuhi, atau berhenti memenuhi, definisi properti investasi dan terdapat bukti atas perubahan penggunaan, mencakup:

- a. Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk penggunaan oleh pemilik, untuk dialihkan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan pemilik;
- b. Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- c. Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk dialihkan dari properti yang digunakan pemilik menjadi properti investasi; dan
- d. Dimulainya sewa operasi kepada pihak lain, untuk dialihkan dari persediaan menjadi properti investasi.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

j. Aset Tetap

Aset tetap, kecuali tanah, dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi syarat pengakuan.

Selanjutnya, pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat ("*carrying amount*") aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Biaya inspeksi signifikan yang dikapitalisasi tersebut diamortisasi selama periode sampai dengan saat inspeksi signifikan berikutnya. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

j. Aset Tetap (lanjutan)

Kebijakan dalam menentukan besaran biaya yang dapat dikapitalisasi menjadi aset tetap sebagai berikut:

Jenis aset	Nilai perolehan	Kapitalisasi
Inventaris, mesin, dan peralatan	> Rp2.500.000	Aset tetap
Kendaraan	>Rp10.000.000	Aset tetap
Bangunan	>Rp75.000.000	Aset tetap
Biaya perbaikan	>50% nilai perolehan peralatan, kendaraan, dan bangunan	Menambah nilai perolehan masing-masing

Peralatan yang mempunyai nilai perolehan/unit/satuan kurang dari atau sama dengan Rp2.500.000 diakui sebagai biaya.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus kecuali peralatan dan kendaraan yang dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun ganda selama umur manfaat aset tetap yang diestimasi sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan permanen	20
Bangunan tidak permanen	10
Peralatan, mesin, dan kendaraan roda dua	4
Kendaraan roda empat/lebih	8

Nilai tercatat aset tetap ditelaah kembali dan dilakukan penurunan nilai apabila terdapat peristiwa atau perubahan kondisi tertentu yang mengindikasikan nilai tercatat tersebut tidak dapat dipulihkan sepenuhnya.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap diakui dalam laba rugi pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

Nilai residu, umur manfaat, serta metode penyusutan dan amortisasi ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

Aset dalam Penyelesaian

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Biaya pinjaman, termasuk selisih kurs yang timbul dari pinjaman dalam mata uang asing sejauh bahwa selisih kurs adalah penyesuaian terhadap biaya bunga yang dikeluarkan khusus untuk mendanai pembangunan, dikapitalisasi selama periode pembangunan sampai selesai. Setelah pembangunan selesai, biaya yang dikapitalisasi tersebut dipindahkan ke aset tetap.

k. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur pada pengakuan awal sebesar biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Masa manfaat aset takberwujud dinilai baik terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud dengan masa manfaat terbatas diamortisasi selama masa manfaat ekonomis dan dinilai untuk penurunan nilai setiap ada indikasi bahwa aset takberwujud tersebut mungkin mengalami penurunan nilai. Periode amortisasi dan metode amortisasi dikaji paling lambat pada setiap akhir periode pelaporan.

Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan suatu aset takberwujud diukur sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset dan diakui dalam laba rugi ketika aset dihentikan pengakuannya.

Aset takberwujud diamortisasi dengan metode garis lurus selama masa manfaat sebagai berikut:

	Tahun
Perangkat lunak	5

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Aset keuangan diakui ketika Grup memiliki hak kontraktual untuk menerima kas atau aset keuangan lain dari entitas lain. Pembelian atau penjualan aset keuangan diakui pada basis akuntansi reguler.

Tanggal perdagangan adalah tanggal di mana Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset keuangan.

Pengukuran Awal

Pada saat pengakuan awal, aset keuangan diukur pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung, kecuali aset keuangan yang dinyatakan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Biaya transaksi termasuk biaya dan komisi yang dibayarkan kepada agen, konsultan, broker/ *dealer* sekuritas, biaya wajib dari regulator serta pajak dan bea yang dikenakan.

Aset keuangan yang dinyatakan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi pada pengakuan awal juga akan diukur pada nilai wajar tetapi biaya transaksinya langsung dibebankan ke laporan laba rugi.

Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya

- 1) Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, jika kondisi berikut ini terpenuhi: (1) tujuan model bisnis Grup untuk memiliki aset keuangan hanya untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas hanya dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang.

Aset keuangan diukur pada jumlah yang diakui pada pengakuan awal dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi amortisasi kumulatif dari setiap perbedaan antara jumlah awal dan jumlah jatuh tempo dan setiap penyisihan kerugian.

Pendapatan bunga dihitung dengan menggunakan metode bunga efektif dan diakui dalam laporan laba rugi. Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah kas dan setara kas, piutang usaha, dan piutang lain-lain.

- 2) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui Pendapatan Komprehensif Lain ("FVTOCI"), jika kondisi berikut ini terpenuhi: (1) tujuan model bisnis Grup untuk memiliki aset keuangan adalah untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan menjual aset; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas hanya dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang.

Aset keuangan diukur pada nilai wajar. Perubahan nilai wajar pada awalnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain (OCI), kecuali kerugian penurunan nilai, dan sebagian dari keuntungan atau kerugian selisih kurs diakui dalam laba rugi. Ketika aset dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, perubahan nilai wajar sebelumnya yang diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah Investasi Jangka Panjang Lainnya.

- 3) Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui Laba atau Rugi ("FVTPL") adalah aset yang tidak memenuhi kedua kriteria biaya perolehan diamortisasi maupun FVTOCI. Setelah pengakuan awal, aset keuangan FVTPL diukur pada nilai wajar. Perubahan nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi.

Aset keuangan diukur pada nilai wajar. Perubahan nilai wajar pada awalnya diakui dalam pendapatan komprehensif lain (OCI), kecuali kerugian penurunan nilai, dan sebagian dari keuntungan atau kerugian selisih kurs diakui dalam laba rugi. Ketika aset dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, perubahan nilai wajar sebelumnya yang diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan diakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya (lanjutan)

Aset keuangan dalam bentuk derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria biaya perolehan diamortisasi maupun nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVTOCI). Oleh karena itu, hal tersebut diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (FVTPL).

Meskipun demikian, Grup dapat secara tidak dapat ditarik kembali menetapkan investasi dalam instrumen ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan dalam waktu dekat sebagai FVTOCI.

Penetapan ini mengakibatkan keuntungan dan kerugian disajikan pada pendapatan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen dari investasi tertentu yang diakui dalam laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam pendapatan komprehensif direklasifikasi ke saldo laba, bukan ke laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Aset keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini adalah Investasi Jangka Panjang Lainnya.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan Grup) ketika:

- i. Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kedaluwarsa; atau
- ii. Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan '*pass-through*'; dan salah satu (a) Grup telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Grup tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Grup telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah menandatangani perjanjian *pass-through*, Grup mengevaluasi apakah, dan sejauh mana, telah mempertahankan risiko dan manfaat kepemilikan. Ketika Grup tidak mengalihkan atau mempertahankan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau mengalihkan pengendalian atas aset, Grup terus mengakui aset yang ditransfer tersebut sejauh keterlibatannya secara berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Grup juga mengakui liabilitas terkait. Aset alihan dan liabilitas terkait diukur atas dasar yang mencerminkan hak dan kewajiban yang dimiliki Grup.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer diukur pada nilai yang lebih rendah dari nilai tercatat asli aset dan jumlah maksimum imbalan yang mungkin diminta untuk dibayar kembali oleh Grup.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian (ECL) untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki pada nilai wajar melalui laba rugi. ECL didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo sesuai dengan kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima Grup, didiskontokan dengan perkiraan suku bunga efektif awal. Arus kas yang diharapkan akan mencakup arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau peningkatan kredit lainnya yang merupakan bagian integral dari persyaratan kontraktual.

ECL dikenali dalam 2 (dua) tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan).

Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu default (ECL seumur hidup).

Untuk piutang usaha, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung ECL. Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan ECL seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan (lanjutan)

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 120 hari. Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Perusahaan. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya dalam kategori (a) liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dan (b) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

- 1) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi (FVTPL). Kategori ini terdiri dari liabilitas keuangan yang diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan jika diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam jangka pendek dan terdapat bukti adanya tren pengambilan keuntungan.

Kewajiban derivatif juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Perubahan nilai wajar liabilitas keuangan diakui dalam laporan laba rugi komprehensif.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 Grup tidak memiliki liabilitas keuangan dalam kategori ini.

- 2) Kewajiban keuangan lainnya. Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diklasifikasikan dalam kategori ini dan dicatat pada biaya perolehan diamortisasi. Setelah pengakuan awal, Grup mengukur semua liabilitas keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, liabilitas keuangan Grup yang diklasifikasikan dalam kategori ini terdiri dari utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, dan pinjaman bank.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas tersebut dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa. Ketika kewajiban keuangan yang ada digantikan oleh yang lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang secara substansial berbeda, atau persyaratan dari kewajiban yang ada secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan kewajiban awal dan pengakuan kewajiban baru. Selisih nilai tercatat masing-masing diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan jumlah neto dilaporkan dalam laporan posisi keuangan jika terdapat hak yang memiliki kekuatan hukum untuk saling hapus jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan tanggung jawab secara bersamaan.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual aset atau harga yang akan dibayarkan untuk mengalihkan liabilitas dalam transaksi yang teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar suatu instrumen menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika pasar untuk instrumen keuangan tidak aktif, Grup menetapkan nilai wajar menggunakan teknik penilaian.

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan (lanjutan)

Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi wajar terkini antara pihak yang berpengetahuan dan berkeinginan, dan jika tersedia, referensi ke nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskontokan dan model penetapan harga opsi.

Teknik penilaian yang dipilih memanfaatkan *input* pasar secara maksimal, sesedikit mungkin bergantung pada perkiraan yang spesifik untuk Grup, menggabungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh pelaku pasar dalam menetapkan harga, dan konsisten dengan metodologi ekonomi yang diterima untuk menentukan harga instrumen keuangan.

m. Utang Usaha dan Utang Lain-lain

Utang usaha dan utang lain-lain pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali jika efek diskontonya tidak material.

n. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka merupakan biaya yang telah dibayar namun pembebanannya baru akan dilakukan pada periode yang akan datang, seperti premi asuransi dibayar dimuka dan bunga dibayar dimuka. Biaya dibayar dimuka diamortisasi sesuai dengan masa manfaatnya dengan menggunakan metode garis lurus.

o. Akuntansi Operasi Bersama

Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan atas dua atau lebih pihak yang memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang hanya ada ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi bersama.

Operasi Bersama (*Joint Operation*) merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas *output* yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagian atas pendapatan dari penjualan *output* oleh operasi bersama; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

Porsi masing-masing entitas pada Operasi Bersama berdasarkan realisasi penyeteroran modal adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
KSO Lebak Bulus	84,34%	84,34%
KSO Nuansa Pondok Kelapa	89,97%	73,11%
KSO Nuansa Cilangkap	91,67%	91,02%

p. Aset Kerja Sama Operasi/KSO

Dalam melaksanakan operasinya Grup melakukan kerja sama dengan berbagai pihak sebagaimana tersebut pada masing-masing perjanjian. Kerja sama yang dilakukan Grup yaitu sebagai berikut:

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

p. Aset Kerja Sama Operasi/KSO (lanjutan)

1) *Build-Operate-Transfer* (BOT)

Kerja sama Operasi (KSO) dengan pola BOT merupakan KSO dengan pihak ketiga untuk membangun, mengoperasikan dan menyerahkan aset KSO. Aset KSO dikelola oleh investor yang mendanai pembangunannya sampai akhir masa konsesi. Selama masa konsesi, Grup menerima kompensasi yang telah disepakati dengan investor. Diakhir masa konsesi, investor akan menyerahkan aset KSO beserta hak pengelolanya kepada pemilik aset. Jangka waktu masa konsesi adalah berkisar antara 20 sampai 25 tahun. Jika nilai kompensasi merupakan harga sewa wajar, aset yang diserahkan merupakan hibah serta dicatat sebagai pendapatan.

Aset BOT merupakan aset tanah Grup dalam perjanjian kerja sama yang digunakan oleh investor untuk membangun dan mengoperasikan aset tersebut. Tanah tersebut tidak dapat digunakan atau dialihkan kepemilikannya oleh Grup selama masa konsesi dan diserahkan kembali oleh investor kepada Grup pada akhir masa konsesi.

2) *Build-Transfer-Operate* (BTO)

Kerja sama Operasi (KSO) dengan pola BTO merupakan KSO dengan pihak ketiga untuk membangun, menyerahkan dan mengoperasikan aset KSO. Aset KSO diserahkan oleh investor kepada Grup setelah pembangunan selesai atau sesuai dengan kemajuan pekerjaan. Selama masa konsesi, investor mengelola aset KSO tersebut dan Grup memperoleh kompensasi sebesar yang telah disepakati untuk setiap pendapatan yang diperoleh.

Aset KSO merupakan aset tanah Grup dalam perjanjian KSO yang digunakan oleh investor untuk membangun aset KSO atas biaya investor untuk kemudian disewakan kepada penyewa. Aset KSO tersebut dibukukan dalam akun Aset kerja sama operasi.

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pada 1 Januari 2020, Grup menerapkan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", yang mensyaratkan pengakuan pendapatan untuk memenuhi 5 (lima) langkah analisis sebagai berikut:

- Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- Menetapkan harga transaksi, setelah dikurangi diskon, retur, insentif penjualan dan pajak pertambahan nilai, yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan di kontrak.
- Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
- Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Aset kontrak adalah hak untuk mendapatkan imbalan dalam pertukaran barang atau jasa yang dialihkan ke pelanggan. Jika Grup melaksanakan transfer barang atau jasa kepada pelanggan sebelum pelanggan membayar imbalan atau sebelum pembayaran jatuh tempo, aset kontrak diakui untuk imbalan yang diperoleh yang bersyarat.

Piutang merupakan hak Grup atas sejumlah imbalan yang tidak bersyarat (yaitu, hanya berlakunya waktu yang diperlukan sebelum pembayaran imbalan jatuh tempo). Mengacu pada kebijakan akuntansi aset keuangan dalam bagian 2m Instrumen keuangan – pengukuran aset keuangan selanjutnya.

Liabilitas kontrak adalah kewajiban untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan di mana Grup telah menerima imbalan (atau jumlah imbalan yang jatuh tempo) dari pelanggan. Jika pelanggan membayar imbalan sebelum Grup mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan, liabilitas kontrak diakui pada saat pembayaran dilakukan atau pembayaran jatuh tempo (mana yang lebih awal). Liabilitas kontrak diakui sebagai pendapatan pada saat Grup melaksanakan berdasarkan kontrak.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Grup telah mengalihkan risiko dan manfaat yang signifikan dari kepemilikan real estat kepada pembeli;
- Grup tidak lagi melanjutkan keterlibatan manajerial atau kendali efektif atas real estat yang dijual;
- Jumlah pendapatan dapat diukur dengan andal;
- Kemungkinan besar manfaat ekonomi yang terkait dengan transaksi tersebut akan mengalir ke Grup; dan
- Biaya yang terjadi atau yang akan terjadi sehubungan dengan transaksi penjualan dapat diukur dengan andal.

Penjualan diakui pada saat serah terima aset yang dibuktikan dengan surat serah terima.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Uang muka sewa yang diterima dari penyewa dicatat ke dalam akun pendapatan yang diterima dimuka dan akan diakui sebagai pendapatan secara berkala sesuai dengan kontrak sewa yang berlaku.

Pendapatan Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok terutang dan tingkat bunga yang berlaku. Pendapatan atas penjualan jasa mengacu pada tingkat penyelesaian dari suatu transaksi (metode persentase penyelesaian) di mana pendapatan diakui dalam periode akuntansi pada saat jasa diberikan. Pendapatan dari penjualan aset diluar barang dagangan diakui pada saat penjualan.

Pendapatan dari kerja sama operasi - bangun, kelola, serah diakui sebanding/proporsional dengan waktu penggunaannya.

Pengakuan Beban

Beban pokok proyek diakui dengan metode akrual dengan terlebih dahulu ditampung dalam akun dalam proses (proyek dalam pelaksanaan) dengan menggunakan metode biaya sesungguhnya (*actual cost*). Pembebanan harga pokok penjualan sesuai dengan metode pengakuan pendapatan atas penjualan produk.

Beban usaha dibukukan atas dasar basis akrual dengan melakukan pisah batas sesuai dengan periode akuntansi.

r. Perpajakan

Pajak Final

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Mengacu pada PSAK No. 46 (Revisi 2014) pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 46.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan taksiran laba kena pajak dalam tahun yang berjalan. Penghasilan kena pajak berbeda dengan laba yang dilaporkan dalam laporan laba atau rugi dan penghasilan/(rugi) komprehensif lain konsolidasian karena penghasilan kena pajak tidak termasuk pos-pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan tidak termasuk *item-item* yang tidak pernah dikenakan pajak atau dikurangkan.

Pajak penghasilan badan kini yang terutang dihitung dengan menggunakan tarif pajak berdasarkan peraturan perpajakan yang telah ditetapkan atau secara substansial ditetapkan pada akhir periode pelaporan.

Pajak Kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

r. Perpajakan (lanjutan)

Pajak Kini (lanjutan)

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak Kini" dalam laporan laba atau rugi dan penghasilan/(rugi) komprehensif lain konsolidasian. Grup juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari "Beban Pajak Kini".

Koreksi terhadap kewajiban perpajakan dicatat pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika Grup mengajukan banding, apabila:

- (1) pada saat hasil dari banding tersebut ditetapkan, kecuali bila terdapat ketidakpastian yang signifikan atas hasil banding tersebut, maka koreksi berdasarkan surat ketetapan pajak terhadap kewajiban perpajakan tersebut dicatat pada saat pengajuan banding dibuat, atau koreksi terhadap kewajiban perpajakan dicatat pada saat surat ketetapan pajak diterima atau,
- (2) pada saat di mana berdasarkan pengetahuan dari perkembangan atas kasus lain yang serupa dengan kasus yang sedang dalam proses banding, berdasarkan ketentuan dari Pengadilan Pajak atau Mahkamah Agung, di mana hasil yang diharapkan dari proses banding secara signifikan tidak pasti, maka pada saat tersebut perubahan kewajiban perpajakan berdasarkan ketetapan pajak diakui.

Grup menyajikan penyesuaian pajak penghasilan dari tahun-tahun sebelumnya, jika ada, sebagai bagian dari "Pajak Kini (Beban)/Manfaat" dalam laporan laba rugi dan penghasilan/(rugi) komprehensif lain konsolidasian.

Pajak Tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal belum dikompensasi, sejauh terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan rugi fiskal belum dikompensasi.

Nilai tercatat dari aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan diturunkan ketika tidak lagi terdapat kemungkinan bahwa akan terdapat laba kena pajak yang memungkinkan semua atau sebagian dari aset pajak tangguhan untuk direalisasi.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur berdasarkan tarif pajak yang akan berlaku pada tahun saat aset direalisasikan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku atau yang telah secara substantif telah diberlakukan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan untuk dan/atau pembalikan seluruh perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, diakui sebagai "Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan Tangguhan" dan termasuk dalam laba atau rugi neto tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan dapat saling menghapuskan jika secara legal dapat saling menghapuskan antara aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan aset pajak tangguhan terhadap liabilitas pajak tangguhan atau Grup bermaksud untuk menyelesaikan aset dan liabilitas lancar berdasarkan jumlah neto.

s. Liabilitas Imbalan Kerja

Grup menyelenggarakan program imbalan pasca kerja berupa Tunjangan Hari Tua (THT) dalam bentuk imbalan pasti bagi seluruh karyawan tetap serta uang pesangon, penghargaan dan uang duka bagi direksi yang rumusan pembayarannya masing-masing ditetapkan berdasarkan SK (Surat Keputusan) Direksi. Penyediaan imbalan pasca kerja tersebut tidak didanai (*unfunded*), tetapi melalui Perda DKI Jakarta No. 2 tanggal 20 Maret 1982 dan telah diubah dengan Perda DKI Jakarta No. 6 tanggal 5 November 1990 yang disahkan oleh Menteri Dalam Negeri Nomor 539.31-129 tanggal 7 Februari 1991. Grup diharuskan untuk menyisihkan 15% dari laba bersih setiap tahunnya untuk suatu dana sosial dan pensiun. Dana tersebut oleh Grup dicatat sebagai kewajiban dana sosial dan pensiun.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

s. Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

Imbalan pascakerja seperti pensiun, uang pisah dan uang penghargaan masa kerja dihitung berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja No.11/2020 ("UUCK 11/2020").

Grup mengakui jumlah liabilitas imbalan pasti neto sebesar nilai kini kewajiban imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program yang dihitung oleh aktuaris independen dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Nilai kini kewajiban imbalan pasti ditentukan dengan mendiskontokan imbalan tersebut.

Grup mencatat tidak hanya kewajiban hukum berdasarkan persyaratan formal program imbalan pasti, tetapi juga kewajiban konstruktif yang timbul dari praktik informal entitas. Biaya jasa kini, biaya jasa lalu dan keuntungan atau kerugian atas konstruksi, serta bunga neto atas liabilitas/aset imbalan pasti neto diakui dalam laba rugi.

Pengukuran kembali atas liabilitas/aset imbalan pasti neto yang terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, imbal hasil atas aset program dan setiap perubahan dampak batas atas aset diakui sebagai penghasilan komprehensif lain.

Pesangon

Grup mengakui pesangon sebagai liabilitas dan beban pada tanggal yang lebih awal di antara:

- a. Ketika Grup tidak dapat lagi menarik tawaran atas imbalan tersebut; dan
- b. Ketika Grup mengakui biaya untuk restrukturisasi yang berada dalam ruang lingkup PSAK 57 dan melibatkan pembayaran pesangon.

Grup mengukur pesangon pada saat pengakuan awal, dan mengukur dan mengakui perubahan selanjutnya, sesuai dengan sifat imbalan kerja.

t. Sewa

Grup menerapkan PSAK 73 yang mensyaratkan pengakuan liabilitas sewa sehubungan dengan sewa yang sebelumnya diklasifikasikan sebagai 'sewa operasi'. Kebijakan ini berlaku untuk kontrak yang disepakati atau berubah, pada atau, setelah 1 Januari 2020.

Grup sebagai penyewa

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung sewa.

Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, di mana meliputi:

- Jumlah pengukuran awal liabilitas sewa;
- Pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, dikurangi dengan insentif sewa;
- Biaya langsung awal yang dikeluarkan; dan
- Estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa.

Aset hak guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat bunga diskonto.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

t. Sewa (lanjutan)

Sewa jangka-pendek dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang dan sewa yang aset dasarnya bernilai rendah. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Liabilitas sewa

Pada tanggal dimulainya sewa, Grup mengakui liabilitas sewa yang diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang harus dilakukan selama masa sewa.

Pembayaran sewa mencakup pembayaran tetap (termasuk pembayaran tetap secara substansi) dikurangi piutang insentif sewa, pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau tarif, dan jumlah yang diharapkan akan dibayar dibawah jaminan nilai residu.

Pembayaran sewa juga mencakup harga pelaksanaan dari opsi beli yang cukup pasti akan dilaksanakan oleh Grup, dan pembayaran denda untuk penghentian sewa, jika masa sewa merefleksikan Grup melaksanakan opsi untuk menghentikan sewa. Pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau tarif diakui sebagai beban (kecuali terjadi untuk menghasilkan persediaan) pada periode di mana peristiwa atau kondisi yang memicu terjadinya pembayaran.

Dalam menghitung nilai kini pembayaran sewa, Grup menggunakan suku bunga pinjaman tambahan pada tanggal dimulainya sewa karena tingkat bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan. Setelah tanggal permulaan, jumlah liabilitas sewa ditingkatkan untuk merefleksikan penambahan bunga dan mengurangi pembayaran sewa yang dilakukan. Selain itu, nilai tercatat liabilitas sewa diukur kembali jika ada modifikasi, perubahan masa sewa, perubahan pembayaran sewa (misalnya, perubahan pembayaran masa depan akibat perubahan indeks atau kurs yang digunakan untuk pembayaran sewa) atau perubahan penilaian opsi untuk membeli aset dasar.

u. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi diungkapkan, kecuali jika arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi kemungkinannya kecil (*remote*). Aset kontinjensi tidak diakui dalam Laporan keuangan konsolidasi tetapi diungkapkan jika terdapat kemungkinan besar arus masuk manfaat ekonomi (*probable*).

v. Provisi

Provisi diakui jika Grup memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) jika, sebagai akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinan penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika kemungkinan besar tidak terjadi arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi untuk menyelesaikan liabilitas tersebut, maka provisi dibatalkan. Provisi atas litigasi diestimasi berdasarkan keputusan pengadilan dan disajikan pada nilai wajar.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi pada tanggal pelaporan.

Ketidakpastian mengenai estimasi dan asumsi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat dari aset dan liabilitas di masa yang akan datang.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

Pertimbangan (lanjutan)

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional Grup adalah mata uang lingkungan ekonomi utama di mana Grup beroperasi. Mata uang tersebut adalah yang paling mempengaruhi harga jual barang dan jasa, dan mata uang dari negara yang kekuatan persaingan dan peraturannya sebagian besar menentukan harga jual barang dan jasa entitas, dan merupakan mata uang yang mana dan dari aktivitas pendanaan dihasilkan.

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 71 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2.

Uji penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Manajemen harus menggunakan pertimbangan dalam menaksir nilai terpulihkan dan menentukan apakah ada indikasi jumlah penurunan nilai.

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya tidak dapat ditentukan secara pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan yang akan terutang.

Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai atas Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia termasuk namun tidak terbatas pada jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Grup.

Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai atas piutang dagang. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 5.

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan ketidakpastian sumber utama estimasi lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Estimasi masa manfaat aset tetap

Grup mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dan didukung dengan rencana dan strategi usaha dan perilaku pasar. Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Grup terhadap praktik industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Estimasi masa manfaat ditelaah minimum setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset. Tetapi, adalah mungkin, hasil di masa depan dari operasi dapat dipengaruhi secara material oleh perubahan-perubahan dalam estimasi yang diakibatkan oleh perubahan faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Grup mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI SIGNIFIKAN OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Aset Pajak Tangguhan

Estimasi signifikan oleh manajemen diperlukan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak disertai dengan strategi perencanaan pajak masa depan. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 22d.

Pensiun dan Imbalan Kerja

Penentuan kewajiban dan biaya pensiun dan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup langsung diakui dalam laba atau rugi pada saat terjadinya.

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dengan hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dapat mempengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 26.

4. KAS DAN SETARA KAS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kas	221.845.377	363.904.943
Bank - Rupiah		
PT Bank DKI	202.023.044.525	304.808.465.987
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	14.262.813.663	3.114.499.547
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.829.603.296	4.375.771.490
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.301.361.918	1.934.739.636
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	12.179.871	12.395.367
PT Bank Bukopin Tbk	3.390.343	3.825.343
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	-	65.015
Sub jumlah	<u>226.654.238.993</u>	<u>314.613.667.328</u>
Deposito - Rupiah		
PT Bank DKI	-	125.000.000.000
Jumlah	<u>226.654.238.993</u>	<u>439.613.667.328</u>
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	-	4% - 6,5%

5. PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA

a. Jangka Pendek

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PT Kuala Jaya Realty (Pejaten Park)	68.560.261.390	-
PT Kalma Indocorpora	51.261.940.882	4.483.940.882
Piutang jasa <i>outsourcing</i>	12.140.314.108	-
Piutang Dana Pengembangan <i>Tower B, C, D (Sarana Jaya)</i>	10.486.932.353	-
PT Reka Cipta Propertindo	8.811.368.225	8.811.368.225
PT Totalindo Eka Persada	5.044.234.751	4.570.298.358
KSO Nuansa Ponsok Kelapa (Bunga KSO)	3.679.220.391	-
KSO Nuansa Pondok Kelapa (Tim Transisi)	2.650.310.666	4.312.695.985
KSO Lebak Bulus	2.288.671.582	1.904.294.932
PD Pasar Jaya	-	813.366.043
PT Jakarta Tourisindo	-	635.040.000
PT Niaga Indoguna Yasa	-	653.220.000
Komipo Pembangkitan Jawa Bali	-	552.278.432
Lain-lain (masing-masing di bawah 500juta)	2.367.300.634	1.282.305.201
Sub jumlah	<u>167.290.554.982</u>	<u>28.018.808.058</u>
Cadangan kerugian kredit ekspektasian	(8.944.926.003)	(8.954.926.002)
Jumlah	<u>158.345.628.979</u>	<u>19.063.882.056</u>

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA (lanjutan)

b. Jangka Panjang

	2023	2022
KSO Nuansa Pondok Kelapa (Porsi PT Totalindo Eka Persada)	24.888.255.597	74.102.014.577
Jumlah	24.888.255.597	74.102.014.577

Piutang PT Kuala Jaya Realty sebesar Rp68.560.261.390 merupakan kekurangan pembayaran atas pengakhiran Perjanjian Kerja Sama yang dimuat dalam Berita Acara Nomor 2748/-0721 tertanggal 9 November 2022 perihal Penyelesaian Atas Pengakhiran Kerja Sama Pengembangan Tanah untuk Pembangunan Apartemen Pejabat Park Residence. Atas jumlah tersebut terdiri dari pembagian hasil keuntungan sebesar Rp7.110.780.209, pengembalian dana investasi sebesar Rp60.000.000.000 dan denda sebesar Rp1.449.481.181.

Piutang PT Reka Cipta Propertindo sebesar Rp8.811.368.225 merupakan kekurangan pembayaran kompensasi bagi hasil penjualan dan denda keterlambatan atas pengakhiran kerja sama pembangunan dan pengembangan bangunan komersial di areal komersial (CBD) berupa Rumah Toko (Ruko) dan/atau Rumah Kantor (Rukan) berikut fasilitas beserta sarana dan prasarananya di lingkungan pemukiman Pulo Jahe, Kel. Jatinegara, Kec. Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Piutang PT Totalindo Eka Persada Tbk tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp5.044.234.751 dan Rp4.570.298.358 merupakan dana talangan bagian atau porsi pihak PT Totalindo Eka Persada Tbk terhadap penjualan unit hunian DP 0 (nol) Rupiah, di mana sesuai dengan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani No. 27 tanggal 29 November 2019 Adendum III Perjanjian Operasional Pondok Kelapa pada pasal 1B ayat (2) disebutkan bahwa Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya selaku pihak yang mendapatkan penugasan dari Pemprov DKI Jakarta dalam pengadaan hunian DP 0 (nol) Rupiah, dapat menalangi bagian atau porsi pihak PT Totalindo Eka Persada, Tbk. Nilai dana talangan sebesar Rp36.804.997.164 disepakati dalam Berita Acara Perhitungan Harga atas Satuan Rumah Susun (SARUSUN) pada Bangunan Menara Samawa (*Tower A*) Nuansa Pondok Kelapa, Jakarta Timur tanggal 18 Desember 2019, nilai tersebut berdasarkan nilai pendapatan bersih Menara Samawa (*Tower A*) Nuansa Pondok Kelapa sebesar Rp75.112.239.111 dibagi berdasarkan porsi penyertaan PT Totalindo Eka Persada, Tbk sebesar 49%, yang pembayarannya berdasarkan bagi hasil atas penjualan unit DP 0 (nol) Rupiah pada Badan KSO Nuansa Pondok Kelapa.

Piutang PT Kalma Indocopora terdiri dari piutang penyelesaian proyek Bintaro sebesar Rp46.778.000.000 dimana berdasarkan Akta No 60 tanggal 29 Juli 2022 tentang Perjanjian Pembatalan Investasi atas Porsi Penyertaan Kerja Sama, isi dari perjanjian ini adalah pengajuan pembatalan kerja sama PSJ terhadap investasi proyek Bintaro dan sudah mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas melalui Surat No 009/DP-SRT/XI/2021 tanggal 6 November 2021. Pembatalan tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak (PSJ dan PT Kalma Indocorpora), dimana PT Kalma harus mengembalikan investasi PSJ sebesar 17,71% atau setara dengan Rp46.760.000.000. Pengembalian investasi seharusnya dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah penandatanganan perjanjian ini, namun sampai dengan akhir tahun 2023 belum ada kompensasi yang diterima oleh PSJ atas pengembalian uang muka investasi tersebut. Selain itu sebesar Rp4.483.940.882 merupakan kewajiban atas kekurangan pembayaran penyertaan tanah di Proyek Lebak Bulus kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya.

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian untuk piutang usaha jangka pendek adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	8.954.926.002	25.657.164.046
Penyisihan selama tahun berjalan	-	33.610.780.213
Pemulihan piutang	(9.999.999)	(50.313.018.257)
Saldo akhir	8.944.926.003	8.954.926.002

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian untuk piutang usaha jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	-	175.209.101.199
Pemulihan piutang	-	(175.209.101.199)
Saldo akhir	-	-

Manajemen berpendapat bahwa seluruh piutang usaha atas penjualan tanah dan bangunan dapat ditagih dan tidak ada risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang dari pihak ketiga tersebut.

Tidak terdapat piutang yang dijadikan jaminan pinjaman.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	2023	2022
Fiandy	71.000.000.000	71.000.000.000
PT Totalindo Eka Persada Tbk	29.708.718.854	26.554.458.300
Menara Swasana	20.332.896.998	7.041.859.520
PT Multan Ekadharna - Sawangan	6.905.481.568	6.905.481.568
YKK Bank DKI	1.157.442.606	1.157.442.606
Lain-lain (dibawah 500juta)	<u>53.574.832</u>	<u>192.632.832</u>
Sub jumlah	129.158.114.858	112.851.874.826
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>(79.062.924.174)</u>	<u>(79.062.924.174)</u>
Jumlah	<u>50.095.190.684</u>	<u>33.788.950.652</u>

Piutang Fiandy merupakan piutang atas pembatalan pembelian tanah oleh Perusahaan kepada Fiandy berdasarkan Berita Acara pengembalian Dana Tahap I atas pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 605.606.607 Tanggal 11 November 2020 oleh Notaris Dwikora Aron, S.H, atas tanah yang terletak di Kp. Malaka Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara. Sampai dengan akhir November 2022, Perusahaan belum menerima pengembalian dana sebagaimana yang ditentukan dalam akta pembatalan tersebut, sehingga Perusahaan melaporkan Fiandy ke Bareskrim dengan laporan No. LP/0752/XII/2022/SPKT/BBARESKRIM POLRI tanggal 22 Desember 2022 atas dugaan tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta autentik dan atau penipuan. Sampai dengan tanggal laporan ini, Perusahaan masih belum menunggu pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan.

Atas piutang ini, Perusahaan telah membentuk cadangan kerugian penghapusan piutang. Pada tahun 2022 terdapat pembayaran Rp1.000.000.000 sehingga saldo per 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp71.000.000.000.

Piutang Lain - Proyek Sawangan sebesar Rp6.905.481.568 terdiri dari Rp6.322.517.500 yang merupakan penyerahan dana untuk pembebasan tanah dari Perusahaan kepada partner kerja sama, Rp107.510.000 merupakan biaya operasional, dan Rp475.454.068 merupakan biaya bunga yang ditanggung oleh Perusahaan atas pinjaman dari PT Bank DKI untuk pembiayaan proyek tersebut. Perusahaan memutuskan perjanjian kerja sama Proyek Sawangan tersebut, karena partner kerja (PT Multan Ekadharna) tidak memenuhi janji menyediakan lahan tanah sesuai dengan perjanjian dalam akta notaris Imas Fatimah, S.H., No. 85 tanggal 27 Januari 1994 dan telah melakukan wanprestasi, antara lain yaitu:

- a. Bahwa pada saat PT Multan Ekadharna akan mengajukan perpanjangan izin lokasi di Pemda Kabupaten Dati II Bogor pada bulan Januari 1995, ternyata SPH (Surat Penyerahan Hak) yang sudah dilegalisir oleh Kepala Desa dan Camat Sawangan telah dipalsukan.
- b. Bahwa fisik tanah tidak sesuai dengan data administrasi yang diserahkan oleh PT Multan Ekadharna.
- c. Bahwa yang menerima pembayaran bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya.
- d. Gambar situasi yang diserahkan oleh PT Multan Ekadharna tidak sesuai dengan gambar yang dibuat oleh petugas Badan Pertanahan Nasional (palsu).

Perusahaan telah mengajukan perkara tersebut melalui jalur hukum dan gugatan perkara perdata telah dimenangkan oleh Perusahaan.

Proses penyelesaian gugatan perdata sebagai berikut:

Pengajuan gugatan perkara Perdata Perusahaan kepada PT Multan Ekadharna di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara perdata No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST tanggal 6 Februari 1997 telah diputuskan oleh Majelis Hakim dengan amar putusan yang menyatakan:

- a. PT Multan Ekadharna telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi.
- b. Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan No. 55/Pdt.G/1997/PN.JKT.PST tanggal 11 April 1997, berupa:
 - Tanah dan bangunan terletak di Jalan Kemanggisan V No. 17 RT 03 RW 07 Kelurahan Kemanggisan, Jakarta Barat.
 - Tanah dan bangunan terletak di Komplek Villa Indo Alam Blok F No. 34, Desa Sindang Laya, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat.
 - Satu unit ruko berlantai empat, terletak di Komplek Pertokoan Jalan Majapahit Blok B No. 108 Jakarta Pusat.
 - Satu gedung bertingkat delapan terletak di Jalan Veteran Raya No. 4 Jakarta Pusat.
 - Tanah dan bangunan terletak di Jalan Bandang No. 29 A Ujung Pandang, Sulawesi Selatan.
 - Tanah dan bangunan terletak di Jalan Rajawali No. 15 A dan B Ujung Pandang, Sulawesi Selatan.
 - Tanah seluas 30 Ha, proyek kawasan perumahan dan rekreasi pantai Marina Makasar, Sulawesi Selatan.
 - Tanah dan bangunan terletak di Jl. Hang Tuah IX No. 10 Jakarta Selatan.

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA (lanjutan)

- c. Menghukum PT Multan Ekadharna membayar ganti rugi kepada Perusahaan DKI Jakarta atas kerugian yang diderita dengan perhitungan sebagai berikut:
- Kerugian materiil sebesar Rp8.031.916.171
 - Kerugian materiil sebesar Rp5.000.000.000
- d. Menghukum PT Multan Ekadharna untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp400.000 untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan setelah perkara diputuskan oleh Majelis Hakim.

Pengajuan gugatan yang diajukan oleh Perusahaan adalah hanya sebatas pada kepentingan dan kerugian yang diderita oleh Perusahaan sendiri.

Atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (butir a) PT Multan Ekadharna mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara perdata No. 17/PDT/1998/PT.DKI tanggal 16 Februari 1998, yang diputuskan pada tanggal 2 April 1998 dengan amar putusan menyatakan gugatan Perusahaan tidak dapat diterima dan memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengangkat sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (butir b) Perusahaan mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara kasasi No. 1079 k/Pdt/1999 dan telah putus tanggal 25 Oktober 1999 dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 17/PDT/1998/PT.DKI tanggal 16 Februari 1998 dan mengadili sendiri perkara tersebut, dengan amar putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan penggugat (Perusahaan) untuk sebagian.
- Menyatakan sah dan berharga penetapan sita jaminan No. 55/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 11 April 1997.
- Menyatakan tergugat (PT Multan Ekadharna) telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi.
- Menghukum PT Multan Ekadharna membayar ganti rugi kepada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya DKI Jakarta atas kerugian materiil kepada penggugat sebesar Rp 8.031.916.171,48 (Delapan milyar tiga puluh satu juta sembilan ratus enam belas ribu seratus tujuh puluh satu rupiah empat puluh delapan sen).

Atas putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA-RI) sebagaimana butir c di atas, PT Multan Ekadharna mengajukan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara No. 215PK/pdt/2001 dan telah diputuskan pada tanggal 5 Januari 2005 yang dimenangkan oleh Perusahaan dengan Amar Putus Menolak Permohonan PK dari PT Multa Ekadharna.

Atas permohonan peninjauan kembali tersebut di atas, Perusahaan telah mengajukan kontra memori peninjauan kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 24 Oktober 2000, (berkas perkara peninjauan kembali tersebut telah diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Maret 2001 dan terdaftar dalam perkara No. 215PK/PDT/2001). Permohonan ini baru diputuskan pada tanggal 5 Januari 2005.

Untuk menyelesaikan kasus tanah Sawangan ini, pada tanggal 16 November 2005 Perusahaan telah memberi kuasa kepada Konsultan Hukum Nita, Diah & Patuan dengan surat kuasa khusus dari No. 874/-1.87 tanggal 16 November 2005 untuk menjalankan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 55/PDt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 10 September 1997 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 17/PDT/1998/PT DKI tanggal 2 April 1998 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1079 K/PDT/1999 tanggal 25 Oktober 1999 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 215PK/PDT/2001 tanggal 5 Januari 2005 juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 049/2000 Eks tanggal 7 Februari 2002.

Pada tanggal 6 Februari dan 5 April 2006, berdasarkan surat kuasa khusus dari Perusahaan (Pemohon Eksekusi) No. 874/-1.87 tanggal 16 November 2005 kepada Konsultan Hukum Nita, Diah & Patuan untuk menjalankan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 55/PDt.G/1997/PN.Jkt.Pst tanggal 10 September 1997 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 17/PDT/1998/PT DKI tanggal 2 April 1998 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia no. 1079 K/PDT/1999 tanggal 25 Oktober 1999 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 215PK/PDT/2001 tanggal 5 Januari 2005 juncto Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 049/2000 Eks tanggal 7 Februari 2002, Konsultan Hukum Nita, Diah & Patuan telah mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk melaksanakan lelang eksekusi *a quo* terhadap harta kekayaan PT Multan Ekadharna (Termohon Eksekusi). Sampai saat ini kasus hukum tanah Sawangan tersebut masih dalam proses eksekusi. Perusahaan telah membentuk cadangan kerugian atas seluruh piutang tersebut karena kemungkinan tertagihnya diragukan.

Piutang Yayasan Kesejahteraan Karyawan (YKK) PT Bank DKI sebesar Rp1.157.442.606 merupakan piutang dalam rangka pendanaan bersama untuk Proyek Sawangan. Perusahaan telah membentuk cadangan kerugian atas seluruh piutang karena kemungkinan tertagihnya diragukan.

Piutang lain-lain kepada PT Totalindo Eka Persada Tbk merupakan dana stimulus untuk mempercepat pelaksanaan pembangunan *Tower A Nuansa Cilangkap*.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA (lanjutan)

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian untuk piutang usaha jangka panjang adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo awal	79.062.924.174	86.077.009.106
Penyisihan selama tahun berjalan	-	71.000.000.000
Pemulihan piutang	-	(78.014.084.932)
Saldo akhir	<u>79.062.924.174</u>	<u>79.062.924.174</u>

Manajemen yakin bahwa besarnya cadangan penurunan nilai yang terbentuk sudah mencukupi untuk menutup kemungkinan timbulnya dari kerugian piutang lain-lain yang tidak tertagih.

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Uang Muka		
Dana talangan operasional	2.353.368.477	-
Uang muka kerja	115.234.220	-
Uang muka lainnya	20.005.684	-
Biaya Dibayar Dimuka		
Asuransi	66.277.337	555.705.230
Beban reklame	26.373.499	33.197.334
Biaya konsultan	9.141.150	9.141.150
Jumlah	<u>2.590.400.367</u>	<u>598.043.714</u>

8. INVESTASI JANGKA PANJANG LAINNYA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PT Yatian Aka Jakarta Hijau	1.500.001.200	1.500.001.200
PT Jakarta Hijau Lestari	2.525.139.875	2.525.403.643
Jumlah	<u>4.025.141.075</u>	<u>4.025.404.843</u>

PT Yatian Aka Jakarta Hijau

Investasi pada PT Yatian Aka Jakarta Hijau yang berdomisili di Jakarta dan bergerak di bidang *treatment* dan pembuangan limbah dan sampah serta pembangkit tenaga listrik, berdasarkan Akta No. 9 tanggal 4 Juli 2022 oleh Andalia Farida, S.H., MN., Notaris di Jakarta. Perusahaan memiliki 2.500.002 lembar saham seri B dengan nilai nominal Rp600 per lembar atau total sebesar Rp1.500.001.200, dengan persentase kepemilikan sebesar 15%. Sampai dengan 31 Desember 2023, perusahaan ini masih belum beroperasi.

PT Jakarta Hijau Lestari

Investasi pada PT Jakarta Hijau Lestari yang berdomisili di Jakarta dan bergerak di bidang *treatment* dan pembuangan limbah dan sampah serta pembangkit tenaga listrik, berdasarkan Akta No. 120 tanggal 17 Juni 2022 oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Perusahaan memiliki 3.875 lembar saham seri C dengan nilai nominal Rp651.649 per lembar atau total sebesar Rp2.525.139.875, dengan persentase kepemilikan sebesar 19%.

Pada tahun 2023, terdapat pengurangan saldo investasi Perusahaan ke PT Jakarta Hijau Lestasi sebesar Rp263.768, hal tersebut dikarenakan terdapat pengembalian kelebihan dana injeksi setoran modal dari Perusahaan. Sampai dengan 31 Desember 2023, perusahaan ini masih dalam tahap persiapan dan belum beroperasi secara komersial.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI

Terdiri dari tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tanah		
Tanah di Jl. Gatot Subroto (Apartemen Palma Citra)	23.335.000.000	23.335.000.000
Tanah di Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru (Hotel Veranda)	2.213.322.228	2.213.322.228
Tanah di Jl. Penjernihan (Mal Ikan Higienis)	1.580.867.779	1.580.867.779
Tanah di Jl. Jambore (Cibubur Junction)	1.522.089.092	1.522.089.092
Tanah di Jl. Cikini Raya 66-68 (Hotel Mercure Cikini)	701.702.179	701.702.179
Jumlah	<u>29.352.981.278</u>	<u>29.352.981.278</u>

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (lanjutan)

	2023	2022
Bangunan		
Cibubur Junction	176.756.345.564	160.497.907.532
Apartemen Palma Citra – Gatot Subroto	75.357.017.324	68.769.222.068
Hotel Mercure - Cikini	19.587.979.938	17.875.576.686
Jumlah	271.701.342.826	247.142.706.286

Tanah di Jl. Gatot Subroto merupakan nilai tanah HPL milik Perusahaan seluas 16.300 m², yang HGB diterbitkan atas nama PT Bima Sarana Perkasa (BSP) sampai dengan 2019, dan di atasnya dibangun apartemen oleh BSP sesuai akta Notaris Kartono, S.H., No. 191 tanggal 17 November 2003. Kerja sama dilakukan dengan PT Inti Persada Mulia, yang telah menjadi pemilik dari BSP. Tanah yang dikerja samakan sempat mengalami tuntutan hukum dari Ny. Susuna Dewi yang meminta kompensasi sebesar Rp21 miliar. Pada tanggal 21 Desember 2011 telah ditandatangani akta perdamaian No. 117 dihadapan Notaris Martin Agustinus Wilamarta, S.H. antara Perusahaan dengan Ny. Susuna Dewi, di mana Perusahaan bersedia menanggung biaya tersebut sebesar Rp16 miliar dan sisanya oleh BSP. Biaya perdamaian sebesar Rp16 miliar telah dikapitalisasi pada tahun 2011.

Atas tanah seluas 16.300 m² tersebut, seluas 10.300 m² telah berdiri 2 apartemen yang dikelola oleh BSP (Zona 1). Atas tanah seluas 6.000 m² akan dibangun hotel dan apartemen (Zona 2), dan Perusahaan akan melepaskan hak pengelolaannya untuk diterbitkan HGB dan atau HMSSR atas setiap apartemen yang dibangunnya. Untuk Zona 1, pengelolaan Apartemen selama 20 tahun dan berakhir pada tanggal 14 Januari 2024 dengan opsi perpanjangan 10 tahun dan untuk Zona 2, khusus bangunan rumah susun (hunian atau non-hunian) masa pengelolaan selama 20 tahun sejak bangunan beroperasi atau 50 bulan sejak diterbitkan izin pembangunan dengan opsi perpanjangan 10 tahun. Dalam kerja sama tersebut juga dinyatakan bahwa ketika HGB atas nama BSP berakhir, yang bersamaan dengan berakhirnya jangka waktu kerja sama maka Perusahaan akan menerima kembali tanah beserta bangunan yang ada di atasnya.

Akta kerja sama telah mengalami beberapa kali adendum yakni Adendum 1 sesuai Akta No. 395 tanggal 30 Juni 2004 oleh Notaris Kartono, S.H., Adendum 2 sesuai Akta No. 02 tanggal 2 Mei 2012 oleh Notaris Kartono, S.H., Perjanjian penyerahan penggunaan tanah diatas HPL atas tanah terletak di Jl. Gatot Subroto sesuai Akta No. 02 tanggal 2 Mei 2012 oleh Notaris Kartono, S.H., Adendum 3 sesuai Akta No. 38 tanggal 29 September 2013 oleh Notaris Siswadji, S.H., Akta Adendum 4 sesuai Akta No. 02 tanggal 5 Februari 2016 oleh Notaris Herlina Pakpahan, S.H., Adendum 5 sesuai Akta No. 5 Tanggal 12 Juli 2019 oleh Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn.

Tanah di Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru, Jakarta merupakan tanah milik Perusahaan seluas 6.029 m² yang di atasnya dibangun Hotel Veranda yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dengna PT Graha Pakubuwono Kusuma sesuai Akta No. 1 oleh Notaris Wenda Taurusita Amidjaja S.H., tanggal 1 Februari 2012. Pola Kerja sama Bangun, Serah, Kelola (BTO) dengan jangka waktu kerja sama selama 20 tahun sampai dengan 31 Desember 2035.

Tanah di Jl. Penjernihan (Mall Ikan Higienis-Pejompongan) merupakan tanah milik Perusahaan seluas 4.158 m² yang di atasnya seluas 2.424 m² dibangun Mall Ikan Higienis yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dengan Departemen Perikanan & Kelautan sesuai dengan perjanjian kerja sama No. 083/DJ-PK2P/HK.213/VII/2003 tanggal 28 Juli 2003, dengan sistem BOT untuk jangka waktu 20 tahun sampai dengan tanggal 27 Juli 2024. Atas aset yang dikerja samakan, Perusahaan juga melakukan kerja sama pengelolaan sesuai dengan Akta Penyimpanan No. 177 oleh Notaris Ary Supratno, S.H. tanggal 23 Juli 2009 tentang Perjanjian Kerja sama Pengelolaan Pasar Ikan Higienis Mina Pejompongan dengan PT Putra Kirana Sentosa. Akta Penyimpanan telah mengalami perubahan sesuai Adendum 1 No. 19 oleh Notaris Ilyas Zaini, S.H., M.Kn., tanggal 19 Februari 2014 tentang besaran dan jangka waktu pembayaran kompensasi. Tanah seluas 1.734 m² dipinjam pakai oleh Polda Metro Jaya yang digunakan untuk Kantor Polsek Tanah Abang.

Tanah di Jl. Jambore (Cibubur Junction) merupakan tanah milik Perusahaan seluas 31.987 m² yang di atasnya dibangun Gedung Pusat Perbelanjaan Cibubur Junction yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dengan PT Cibubur Utama sesuai dengan Akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 68 tanggal 28 Juli 2003, dengan sistem BOT untuk jangka waktu 20 tahun sampai dengan 28 Juli 2025. Pada tanggal 6 Juni 2018 dilakukan penjualan atas tanah seluas 570 m² kepada Kementerian PU Republik Indonesia, dikarenakan tanah dimaksud menjadi zona lintasan LRT JABODEBEK, sehingga sisa tanah menjadi 31.417 m².

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (lanjutan)

Tanah di Jl. Cikini Raya 66-68 merupakan nilai tanah milik Perusahaan seluas 3.503 m² yang dikerja samakan dengan PT Imesco Sejahtera Utama (Imesco) untuk pembangunan Hotel Bintang 4 dengan nama Hotel Mercure Cikini. Kerja sama dengan sistem Bangun, Kelola dan Serah (BOT) selama 20 Tahun atau sampai dengan 21 Februari 2036, sesuai dengan akta Notaris Jimmi Tanal S.H., sebagai notaris pengganti Hasbullah Abdul Rasyid S.H. M.kn. No. 55 tanggal 20 Desember 2010. Atas kerja sama ini, Imesco wajib membayar biaya kompensasi dan memberikan bangunan beserta fasilitasnya kepada Perusahaan pada akhir masa kerja sama. Adendum Perjanjian Kerja sama berdasarkan Akta No. 112 tanggal 28 Oktober 2011, Akta Perjanjian Kerja sama Pengalihan Kerja sama No. 150 tanggal 22 Desember 2011, Berita Acara Penyerahan tanah dan bangunan dari Perusahaan ke PT Imesco Sejahtera Utama tanggal 7 Maret 2012 yang semuanya diaktakan oleh notaris yang sama. Adendum 2 Perjanjian Kerja sama Akta Penyimpanan (Akta Van Depot) Nomor 11 tanggal 25 Agustus 2016 oleh Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn. Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan Tahap I pembangunan hotel bintang 4 tanggal 19 Februari 2016, dan Berita Acara dimulainya jangka waktu pengelolaan bangunan hotel bintang 4 tanggal 22 Februari 2016 oleh notaris yang sama.

Perusahaan mengakui bangunan aset kerja sama operasi dengan sistem BOT atas bangunan yang akan diterima oleh Perusahaan pada akhir masa kerja sama. Nilai bangunan ditentukan dengan menghitung nilai sekarang dari nilai wajar aset tersebut pada saat akan diserahterimakan, yakni pada akhir masa kerja sama, dengan menggunakan *discount rate* sebesar 10,13% untuk Cibubur Junction dan sebesar 9,58% untuk Apartemen Palma Citra dan Hotel Mercure.

Nilai wajar Cibubur Junction ditentukan berdasarkan hasil penilaian KJPP Rengganis, Hamid dan Rekan berdasarkan laporannya No. 00064/2.0012-00/JP/03/0330/1/X/2021 tanggal 18 Oktober 2021. Sedangkan nilai wajar apartemen Palma Citra dan Hotel Mercure ditentukan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) bangunan tersebut saat ini.

10. ASET REAL ESTAT

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aset Real Estat Lancar		
Hunian dan Ruko Cilangkap	232.428.508.279	219.956.822.810
Wang Residence (Catatan 11)	174.040.000.000	-
Tanah Jl. Haji Naman (Nuansa Pondok Kelapa)	50.448.106.479	50.448.106.479
Tanah Pulo Jahe DPRD	656.661.045	656.661.045
L'Avenue Apartemen	-	2.552.600.042
Tanah Lebak Bulus	-	2.234.400.322
Sub jumlah	<u>457.573.275.803</u>	<u>275.848.590.698</u>
Cadangan kerugian penurunan nilai	(23.775.589.434)	(2.234.400.322)
Sub jumlah	<u>433.797.686.369</u>	<u>273.614.190.376</u>
Aset Real Estat Tidak Lancar		
Tanah Kawasan Rorotan	1.549.204.499.046	1.529.579.333.843
Tanah Lebak Bulus	357.327.985.278	318.525.749.261
NPK Tower B	319.914.465.210	264.299.274.748
Tanah Jalan Margonda	268.699.701.390	262.156.577.396
Tanah Proyek Pulo Gebang	267.165.502.076	267.165.502.076
Tanah Kawasan SPTA (Tanah Abang)	198.585.552.144	198.585.552.144
Tanah Cilangkap	115.891.694.004	111.627.308.604
Tanah Ir H. Djuanda Ciputat (Proyek Situ Gintung)	102.640.388.545	97.824.573.545
TOD Lebak Bulus	32.725.261.933	31.295.841.247
Tanah Nuansa Cilangkap	32.310.316.845	37.048.249.053
Ruko CBD	15.074.036.923	15.074.036.924
NPK Tower A	2.354.686.560	6.759.730.679
Pejaten Park Residence	-	68.978.984.820
Sub jumlah	<u>3.261.894.089.954</u>	<u>3.208.920.714.340</u>
Jumlah	<u>3.695.691.776.323</u>	<u>3.482.534.904.716</u>

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset real estat adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo awal	2.234.400.322	2.234.400.322
Penyisihan selama tahun berjalan	21.541.189.112	-
Saldo akhir	<u>23.775.589.434</u>	<u>2.234.400.322</u>

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Hunian dan ruko cilangkap ditentukan berdasarkan biaya-biaya langsung yang berkaitan dengan pembangunan *Tower DP 0 (nol)* Rupiah KSO Nuansa Cilangkap. Persediaan terdiri dari 26 unit ruko dan kios dengan luas 599,72 m² dan 836 unit hunian dengan luas 23.306,2 m².

Tanah Jl. H. Naman Nuansa Pondok Kelapa merupakan tanah atas proyek kerja sama operasi di Nuansa Pondok Kelapa yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk.

Tanah Pulo Jahe CBD seluas 790 m² merupakan tanah yang telah dibangun ruko atau rukan sebanyak 5 (lima) unit diserahkan pada tanggal 28 Desember 2018 oleh PT Reka Cipta Propertindo sedangkan 5 (lima) Unit lainnya dikonversi dalam bentuk nilai uang.

Tanah Pulo Jahe DPRD seluas 1.458 m² merupakan tanah untuk kavling tanah matang sesuai dengan Keputusan Gubernur No. 182 tahun 1997 tentang Penunjukkan dan Penetapan Bagi Pimpinan/Eksekutif/Pejabat/Pegawai DPRD, Pemda DKI Jakarta dan Keputusan Gubernur No. 684 Tahun 1997 tentang Penetapan Bagi Pimpinan/Eksekutif/Pejabat Pemda DKI Jakarta.

Tanah Kampung Bali seluas 9.793 m² yang terletak di Kampung Bali, Tanah Abang merupakan nilai pembayaran tanah dan pengeluaran biaya-biaya yang berkaitan dengan kegiatan proyek Sentra Primer Tanah Abang (SPTA).

Persediaan tanah Lebak Bulus (SWP) Jakarta Selatan seluas 4.632 m² sesuai Akta Perjanjian/Pengalihan hak atas tanah No. 43 tanggal 27 Agustus 2002, yang dibuat oleh Notaris PPAT Imas Fatimah, S.H.

L' Avenue merupakan pembelian 2 unit apartemen pada PT Bintang Rajawali Perkasa.

Tanah di Jl Ir H. Djuanda (Proyek Situ Gintung) Ciputat seluas 10.346 m² berdasarkan pembebasan tanah atas nama Budi Soebroto, Ny Ratna Purwaningsih Hadisoebroto dan AJB atas nama Teng Tjiu Lian dan Suryadi Lazuardi, Windi dan Sri Agam.

Tanah Rorotan merupakan tanah milik Perusahaan yang terletak di Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara seluas ±466.314 m².

Tanah Pulo Gebang merupakan tanah milik Perusahaan yang terletak di jalan Seजार Tol Sisi Timur RT 013 RW 006, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas ±41.876 m².

Tanah Cilangkap merupakan tanah milik Perusahaan yang terletak di jalan Cilangkap Raya, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas ±29.582,5 m².

Tanah Margonda merupakan tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya, Kota Depok, Jawa Barat seluas 20.496 m², merupakan hasil serah terima tanah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas konversi pengembalian investasi Perusahaan pada kerja sama pengembangan tanah untuk Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial lainnya beserta fasilitasnya antara Perusahaan dengan PT Griya Sarana Akbar seluas 14.802 m², serta sebagian Pelunasan Pembayaran Kewajiban PT Laguna Alamabadi kepada Perusahaan atas Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Ujung Menteng 5.694 m². PT Laguna Alamabadi menyerahkan fisik dan hak penguasaan tanah atas sebagian tanah seluas 14.802 m² dengan rincian seluas 2.311 m² dan 10.491 m² berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No.7185 sisa/Depok atas nama PT Griya Sarana Akbar, bidang tanah seluas 2.000 m² berdasarkan SHGB 07349/Depok atas nama PT Griya Sarana Akbar (Catatan 5).

PT Griya Sarana Akbar menyerahkan fisik dan penguasaan tanah atas sebagian tanah seluas ±5.694 m² dari luas keseluruhan 27.661 m² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7185 sisa/Depok atas nama PT Griya Sarana Akbar dengan NIB 10.27.04.06.14960 surat ukur tanggal 07-09-2015 No. 00408/Depok/2015.

Tanah dan Bangunan Apartemen Pejaten Park Residence yang terletak di Jalan Warung Buncit Raya No. 21, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta sebanyak 55 unit Apartemen merupakan hasil serah terima unit-unit Apartemen dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas konversi pengembalian daripada investasi Perusahaan pada Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah untuk Pembangunan Apartemen Pejaten Park Residence antara PT Permata Raya Pratama dengan PT Kuala Jaya Realty dengan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya (Catatan 5). PT Kuala Jaya Realty menyerahkan fisik dan hak penguasaan atas 55 unit Apartemen Pejaten Park Residence pada tanggal 27-12-2022 kepada Perusahaan sepenuhnya yang tidak dapat ditarik kembali.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

Tanah dan Bangunan Apartemen Wang Residence yang terletak di Jalan Panjang No. 5, Kebon Jeruk, Jakarta Barat berupa tanah dan 34 unit Apartemen merupakan hasil serah terima unit-unit apartemen dengan akta hibah atas konversi pengembalian investasi perusahaan pada Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah untuk Pembangunan Apartemen Wang Residence Berikut Fasilitas Pendukung dan Bangunan Komersial Lainnya antara PT Citicon Properti dengan Perusahaan.

Perusahaan telah menandatangani Akta Hibah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Martina, S.H. tanggal 22 Agustus 2022. Objek Hibah adalah 34 unit Hak Milik Satuan Rumah Susun yang beralamat di Rumah Susun Komersial Hunian Apartemen Wang Residence, Jalan Panjang – Kavling 18, RT005, RW 011, hibah ini meliputi pula bumi bersama, benda bersama dan bangunan bersama dengan nilai perbandingan proporsional sebesar 0,31645%. Objek hibah menjadi milik Perusahaan dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek hibah tersebut menjadi hak dan beban perusahaan.

Tanah dan Bangunan CBD Pulo Jahe yang terletak di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur sebanyak 27 kavling atau seluas 2.180 m² merupakan hasil serah terima tanah dan sertifikat Hak Guna Bangunan atas Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pembangunan dan Pengembangan Bangunan Komersial di Area Komersial (CBD) Berupa Rumah Toko (Ruko) dan atau Rumah Kantor (Rukan) berikut fasilitas beserta Sarana Prasarannya di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Perusahaan mencatat penerimaan aset atas pengembalian investasi sebagai Aset Real estat/Persediaan yang diperuntukan untuk dijual atau dibangun rumah, ruko atau bangunan lainnya untuk dijual.

Berdasarkan hasil penelaahan atas kondisi fisik, manajemen berpendapat bahwa nilai neto persediaan tersebut diatas dapat direalisasikan sepenuhnya, sehingga tidak diperlukan penyisihan penurunan nilai persediaan pada tanggal 31 Desember 2023.

11. PROPERTI INVESTASI – NETO

	2023				Saldo Akhir
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
Nilai Perolehan					
Tanah					
Jl. Senen Raya-Segitiga Senen	14.581.160.000	-	-	-	14.581.160.000
Jl. Cikini Raya 84-86	490.570.550	-	-	-	490.570.550
Jl. Pegangsaan Barat No.2	913.580.340	-	-	-	913.580.340
Jl. Rawamangun Muka No.59C	37.426.240.079	-	-	-	37.426.240.079
Jl. Tebet Barat IV No. 20	36.327.346	-	-	-	36.327.346
Jl. Raya Pondok Kelapa	5.091.438.124	-	-	-	5.091.438.124
Jl. Cikini Raya No 42	166.261.362.100	-	-	-	166.261.362.100
Jl. Budi Kemuliaan No 1	1.283.332.902	-	-	-	1.283.332.902
Jl. Perumahan Jatinegara Indah	220.850.180	-	-	-	220.850.180
Tanah	3.994.982.700	-	-	-	3.994.982.700
Wang Residence	174.040.000.000	-	-	174.040.000.000	-
Tanah sisa	1.482.020.381	-	-	-	1.482.020.381
Sub jumlah	405.821.864.702	-	-	174.040.000.000	231.781.864.702
Bangunan					
Ex Jaya Gas	86.107.058	-	-	-	86.107.058
Gedung Sarana Jaya	127.408.717.279	-	-	-	127.408.717.279
Gedung Mal Atrium Senen	122.598.554.712	-	-	-	122.598.554.712
Naya Pramuka	37.323.433.054	-	-	-	37.323.433.054
Naya Menteng	21.957.284.998	-	-	-	21.957.284.998
Kemari Menteng	49.918.677.732	1.605.405.691	-	-	51.524.083.423
Hotel Veranda	70.000.000.000	-	-	-	70.000.000.000
Pondok Kelapa Town Square	82.539.113.440	-	-	-	82.539.113.440
Naya Cikini	37.893.681.818	-	-	-	37.893.681.818
Ruko CBD Pulo Jahe	3.745.500.000	-	-	-	3.745.500.000
JPM Tanah Abang	40.366.394.844	-	-	-	40.366.394.844
Sarana Square	75.470.705.505	-	-	-	75.470.705.505
Sarana dan Peralatan Parkir	2.778.448.863	1.689.581.001	-	-	4.468.029.864
Sarana Square	423.847.707	-	-	-	423.847.707
L'Avenue	-	2.552.600.042	-	-	2.552.600.042
Sub jumlah	672.510.467.010	5.847.586.734	-	-	678.358.053.744
Aset Dalam Pembangunan					
Sarana dan Peralatan Parkir	373.147.000	-	(373.147.000)	-	-
Sub jumlah	373.147.000	-	(373.147.000)	-	-
Jumlah Harga Perolehan	1.078.705.478.712	5.847.586.734	(373.147.000)	174.040.000.000	910.139.918.446

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)

	2022				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Akumulasi Penyusutan Bangunan					
Mal Atrium Senen	(118.511.936.206)	(4.086.618.488)	-	-	(122.598.554.694)
Naya Menteng	(7.039.685.053)	(980.832.444)	-	-	(8.020.517.497)
Kemari Menteng	(1.767.706.656)	(2.392.271.273)	-	-	(4.159.977.929)
Naya Pramuka	(12.507.898.585)	(1.866.171.648)	-	-	(14.374.070.233)
Hotel Veranda	(22.166.666.679)	(3.500.000.004)	-	-	(25.666.666.683)
Pondok Kelapa Town Square	(26.636.711.147)	(4.120.970.676)	-	-	(30.757.681.823)
Naya Cikini	(5.865.733.601)	(2.932.438.678)	-	-	(8.798.172.279)
JPM Tanah Abang	(4.036.639.488)	(2.018.319.744)	-	-	(6.054.959.232)
Gedung Sarana Jaya	(3.561.863.430)	(6.370.435.864)	376.645.494	-	(9.555.653.800)
Ruko CBD Pulo Jahe	(99.880.000)	(168.547.500)	-	-	(268.427.500)
Sarana Square	(1.257.845.092)	(3.773.535.275)	-	-	(5.031.380.367)
Sarana dan Peralatan Parkir	(1.699.405.425)	(401.700.938)	-	-	(2.101.106.363)
Sarana Square	-	(14.128.247)	-	-	(14.128.247)
Jumlah Akumulasi Penyusutan	(205.151.971.362)	(32.625.970.779)	376.645.494	-	(237.401.296.647)
Rugi Penurunan Nilai Tanah sisa	-	(839.236.449)	-	-	(839.236.449)
Nilai Tercatat Neto	709.102.321.121				840.464.945.616

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp29.717.229.938 dan Rp32.625.970.779 dibebankan pada beban pokok pendapatan dan beban administrasi dan umum.

Pada 31 Desember 2023 terdapat reklasifikasi saldo aset properti investasi Wang Residence sebesar Rp174.040.000.000 ke akun aset real estat, hal tersebut dikarenakan 33 unit apartemen Wang Residence diperuntukan untuk dijual bukan untuk disewakan (Catatan 10).

Tanah di Segitiga Senen merupakan tanah milik Perusahaan yang di atasnya dibangun pertokoan Atrium Segitiga Senen bekerja sama dengan PT Indokisar Jaya sesuai dengan akta Notaris Imas Fatimah, S.H., No. 165, tanggal 23 November 1989 selama 10 tahun. Pada tanggal 16 Oktober 1992, dengan akta Notaris R.N Sinulingga, S.H., No. 416 tanggal 16 Oktober 1992 diatur mengenai perpanjangan hak pengelolaan sampai dengan 20 Agustus 2002 dan PT Indokisar Jaya mengalihkan hak dan kewajibannya kepada PT Segitiga Atrium. Jangka waktu pengelolaan mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta Notaris Jimmy Tanal S.H., No. 42 tanggal 8 Oktober 2010 dan No. 37 tanggal 12 Agustus 2011 mengenai jangka waktu pengelolaan pertokoan Atrium Segitiga Senen dan Atrium Extention selama 20 tahun dari tanggal 2017 sampai dengan 2037.

Realisasi penyerahan fisik dan pengelolaan Gedung Plaza Atrium Senen oleh PT Segitiga Atrium kepada Perusahaan dilaksanakan tanggal 20 Agustus 2002.

Tanah dan Bangunan di Jalan Cikini Raya No. 84 - 86 dan Jalan Pegangsaan Barat No. 2 adalah alat produksi milik perusahaan yang saat ini untuk hunian Kemari Menteng (Ciks Mansion).

Tanah Bangunan di Jalan Tebet Barat IV adalah alat produksi milik perusahaan untuk persewaan hunian dan kios bunga yang dikelola oleh PT Saranawisesa Properindo.

Hotel Veranda di Jl. Kyai Maja, Kebayoran Baru, Jakarta merupakan pencatatan Aset Bangun Serah Kelola (BTO) diatas tanah milik Perusahaan yang di atasnya dibangun hotel yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dengan PT Graha Pakubuwono Kusuma sesuai Akta Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, S.H., No. 1 Tanggal 1 Februari 2012.

Berita Acara Kemajuan Pekerjaan Pembangunan Hotel Pakubuwono per 31 Desember 2014 beserta lampirannya sebagai dasar pencatatan telah ditandatangani oleh kedua belah pihak pada tanggal 5 Januari 2015.

Gedung Naya Cikini yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 42 Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, merupakan pembelian tanah dan bangunan dan mesin-mesin berdasarkan AJB No. 26/2019 tanggal 30 Desember 2019 sesuai dengan Akta Notaris Siauw Henry Leoprasyo, S.H., Sp. N.

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 dibebankan pada beban pokok pendapatan dan beban administrasi dan umum (Catatan 33 dan 35).

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)

Aset gedung Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya senilai Rp142.474.537.279 (termasuk PPN) Merupakan penerimaan gedung dari PT Getraco Utama berdasarkan berita acara Nomor 685/-1.712 Tanggal 2 Juli 2021 terkait dengan berakhirnya perjanjian kerja sama BOT perusahaan dengan PT Getraco Utama. Dari nilai tersebut, sebesar Rp10.150.000.000 merupakan aset *tax amnesty*.

Nilai wajar properti investasi sebesar Rp2.331.904.595.000 terdiri dari Rp901.876.000.000 yang dihitung berdasarkan penilaian KJPP dan sebesar Rp1.430.028.595.000 yang dihitung berdasarkan observasi nilai jual objek pajak dari objek sejenis.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasinya kepada PT Asuransi Jasaraharja Putera dan PT Asuransi Sinar Mas terhadap risiko pencurian dan bencana alam dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp763.865.138.098 dan Rp435.058.937.351. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko-risiko tersebut.

12. BEBAN DITANGGUHKAN

	2023	2022
Beban tangguhan - pajak final	48.896.055.036	45.204.907.239
Amortisasi beban tangguhan - pajak final	(39.212.748.081)	(35.890.374.775)
Jumlah	9.683.306.955	9.314.532.464

Beban tangguhan merupakan beban atas pajak final sewa bangunan yang akan diamortisasi sesuai umur sewa tersebut.

13. ASET TETAP – NETO

	2023				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
Nilai Perolehan					
Bangunan	9.764.378.484	1.201.138.415	-	-	10.965.516.899
Inventaris	10.376.234.976	1.239.309.895	-	-	11.615.544.871
Kendaraan	1.731.516.229	-	-	-	1.731.516.229
Mesin dan Peralatan	471.950.532	-	-	-	471.950.532
Peralatan Resto Pasta			-	-	
Kangen	215.083.660	-	-	-	215.083.660
Sub jumlah	22.559.163.881	2.440.448.310	-	-	24.999.612.191
AUC - Bangunan	-	2.474.337	-	-	2.474.337
Jumlah Nilai Perolehan	22.559.163.881	2.442.922.647	-	-	25.002.086.528
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	(2.183.041.538)	(599.894.097)	-	-	(2.782.935.635)
Inventaris	(7.802.793.572)	(1.090.539.708)	-	-	(8.893.333.280)
Kendaraan	(1.413.775.783)	(81.233.478)	-	-	(1.495.009.261)
Mesin dan peralatan	(339.426.415)	(186.418.431)	-	-	(525.844.846)
Peralatan Resto Pasta			-	-	
Kangen	(203.052.412)	(72.670.331)	-	-	(275.722.743)
Jumlah	(11.942.089.720)	(2.030.756.044)	-	-	(13.972.845.765)
Nilai Buku Neto	10.617.074.161				11.029.240.763

	2022				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
Nilai Perolehan					
Bangunan	8.567.026.539	1.197.351.945	-	-	9.764.378.484
Inventaris	8.750.823.631	1.584.300.251	-	41.111.094	10.376.234.976
Kendaraan	2.513.999.206	23.142.000	(805.514.177)	(110.800)	1.731.516.229
Mesin dan Peralatan	383.564.092	89.487.345	-	(1.100.905)	471.950.532
Peralatan Resto Pasta			-	-	
Kangen	215.083.660	-	-	-	215.083.660
Jumlah Nilai Perolehan	20.430.497.128	2.894.281.541	(805.514.177)	39.899.389	22.559.163.881

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. ASET TETAP – NETO (lanjutan)

	2022				Saldo Akhir
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	(1.701.759.678)	(497.812.441)	-	16.530.581	(2.183.041.538)
Inventaris	(6.772.192.077)	(1.019.978.057)	-	(10.623.438)	(7.802.793.572)
Kendaraan	(2.098.561.213)	(107.450.998)	805.514.177	(13.277.749)	(1.413.775.783)
Mesin dan peralatan	(228.496.349)	(110.930.066)	-	-	(339.426.415)
Peralatan Resto Pasta Kangen	(160.977.975)	(42.074.437)	-	-	(203.052.412)
Jumlah	(10.961.987.292)	(1.778.245.999)	805.514.177	(7.370.606)	(11.942.089.720)
Nilai Buku Neto	9.468.509.836				10.617.074.161

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 dibebankan pada beban pokok pendapatan dan beban administrasi dan umum (Catatan 33 dan 35).

Dalam nilai perolehan aset tetap tanah Perusahaan belum termasuk hak atas tanah di jalan Matraman Raya No. 39 - 41 dengan luas ±2.030 m², karena statusnya dalam sengketa dan dikuasai oleh Bank Indonesia Raya (Bira). Menurut SK DPRD GR-DCI No. 15/P/DPRD-GR/1969, tanggal 10 September 1969, SK Gubernur KDCI No. Bd.2/12/II/1969, tanggal 10 September 1969, tanah tersebut diserahkan ke Perusahaan Tanah dan Bangunan (PTB) dan termasuk tanah yang tidak boleh dijual sesuai dengan SK Gubernur KDCI No. BD.3/14/54/96, tanggal 10 September 1969.

Pada saat Bank Bira dilikuidasi, tanah tersebut telah diambil alih oleh BPPN dan akan dilelang oleh panitia lelang BPPN pada tanggal 15 September 2000.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Perusahaan telah mengambil tindakan dengan membuat surat permohonan kepada Kepala Badan Penyehatan Perbankan Nasional untuk membatalkan pelaksanaan lelang properti tersebut diatas sesuai surat Perusahaan No. 0518/-1.712.34 tanggal 7 September 2000, dengan tembusan kepada Gubernur dan wakil Gubernur Propinsi DKI Jakarta, Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta, Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Timur dan PT Balindo. Karena belum mendapatkan tanggapan, sampai saat ini status tanah tersebut masih dalam sengketa (belum ada penyelesaian).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan telah mengasuransikan aset kendaraan kepada PT Asuransi Bangun Askrida terhadap risiko kecelakaan, pencurian dan huru-hara dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp653.670.000 dan Rp675.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko-risiko tersebut.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen Perusahaan, pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak ada aset tetap milik Perusahaan yang dijadikan sebagai jaminan.

14. ASET TAKBERWUJUD – NETO

	2023	2022
Merk Dagang "Pasta Kangen"	129.800.000	129.800.000
Akumulasi Merk Dagang "Pasta Kangen"	(129.800.000)	(110.330.000)
Sistem	136.921.667	355.556.667
Beban Pra Op - Proyek NPK Tower C	-	12.605.296
Jumlah	136.921.667	387.631.963

Aset takberwujud – sistem merupakan sistem *building management*, *E-Procurement* dan aplikasi akuntansi, dengan mutasi sebagai berikut:

	2023			Saldo Akhir
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	
Harga Perolehan				
Sistem	858.760.000	-	(5.260.000)	853.500.000
Akumulasi amortisasi				
Sistem	(503.203.333)	(213.375.000)	-	(716.578.333)
Nilai buku	355.556.667			136.921.667

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. ASET TAKBERWUJUD – NETO (lanjutan)

	2022			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Sistem	-	858.760.000	-	858.760.000
Akumulasi amortisasi				
Sistem	-	(503.203.333)	-	(503.203.333)
Nilai buku	-			355.556.667

15. ASET HAK GUNA – NETO

	2023			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Kendaraan	347.031.160	231.978.544	-	579.009.704
Bangunan	-	330.696.314	-	330.696.314
Jumlah	347.031.160	562.674.858	-	909.706.018
Akumulasi Penyusutan				
Kendaraan	(243.736.895)	(335.272.805)	-	(579.009.700)
Bangunan	-	(110.232.105)	-	(110.232.105)
Jumlah	(243.736.895)	(445.504.910)	-	(689.241.805)
Nilai Buku	103.294.265			220.464.213

	2022			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Kendaraan	153.423.913	193.607.247	-	347.031.160
Jumlah	153.423.913	193.607.247	-	347.031.160
Akumulasi Penyusutan				
Kendaraan	(68.044.075)	(175.692.820)	-	(243.736.895)
Jumlah	(68.044.075)	(175.692.820)	-	(243.736.895)
Nilai Buku	85.379.838			103.294.265

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp445.504.910 dan Rp175.692.820 dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 35).

16. UANG MUKA INVESTASI

	2023	2022
Proyek dengan PT Jakarta Tourisindo	56.145.700.000	56.145.700.000
Proyek Bintaro	-	46.778.000.000
Jumlah	56.145.700.000	102.923.700.000

Investasi pada Proyek Bintaro merupakan perjanjian kerja sama operasional antara PT Kalma Indocorpora dengan Perusahaan tentang pelaksanaan pembangunan gedung apartemen beserta sarana dan prasarananya di atas tanah Bintaro yang terletak di Kelurahan Bintaro Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan seluas ±12.015 m², sesuai akta Notaris Yurisca Lady Enggrani S.H., No. 18 Tanggal 19 Desember 2018, di mana nilai investasi porsi Perusahaan sebesar Rp89.778.000.000. Berdasarkan perjanjian perubahan dan pernyataan kembali perjanjian kerja sama operasional Bintaro antara Perusahaan dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk dan PT Kalma Indocorpora porsi Perusahaan menjadi sebesar Rp46.778.000.000.

Berdasarkan Akta No 60 tanggal 29 Juli 2022 oleh Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro S.H., tentang Perjanjian Pembatalan Investasi atas Porsi Penyertaan Kerja Sama Perusahaan pada Proyek Bintaro, dimana isi dari perjanjian ini adalah pengajuan pembatalan kerja sama PSJ terhadap investasi proyek Bintaro. Pembatalan tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak, dimana PT Kalma harus mengembalikan investasi Perusahaan sebesar 17,71% atau setara dengan Rp46.760.000.000. Sehingga atas adanya Perjanjian Pembatalan Investasi tersebut, atas saldo uang muka investasi direklasifikasi ke piutang usaha (Catatan 5)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. UANG MUKA INVESTASI (lanjutan)

Uang muka kerja sama - PT Jakarta Tourisindo dengan nilai awal sebesar Rp56.000.000.000 berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Kerja sama Pengembangan Lahan nomor 58/-1.712 tanggal 29 Januari 2020 di Jl. TB Simatupang/Jl. R.A Kartini No. 42 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan dan Adendum Nomor 851/072 dan Nomor 930/-1.712 atas Perjanjian Pendahuluan Kerja sama Pengembangan Lahan nomor 58/-1.712 tanggal 29 Januari 2020 di Jl. TB Simatupang/Jl. R.A Kartini No. 42 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan.

Pada tahun 2021 terdapat pembayaran 100% kajian realokasi PMD lahan TB Simatupang Cilandak Jakarta Selatan sebesar Rp145.700.000, sehingga saldo uang muka investasi PT Jaktour berjumlah Rp56.145.700.000.

Pada tahun 2023, diterbitkan Akta No 21 tanggal 15 Juni 2023 perihal Akta Perjanjian Kerjasama Induk, dimana maksud dari Perjanjian ini di antaranya:

- a. Menyepakati pemberian HGB kepada Perumda Pembangunan Sarana Jaya setelah diterbitkannya HPL kepada PT Jaktour.
- b. Melakukan pemanfaatan dan melaksanakan proyek diatas tanah kerjasama dengan memebrikan hak pemanfaatan selama jangka waktu perjanjian kerjasama antara para pihak dan mitra sehubungan dengan pelaksanaan hak pemanfaatan dalam kerjasama.

Berdasarkan SK BPN No 184/HPL/KEM-ATR/BPN/XII/2023 tanggal 14 Desember 2023, terdapat beberapa poin putusan diantaranya:

Keputusan poin 3 : Pemberiaan Hak Pengelolaan Tanah kepada PT JakTour

Keputusan poin 5 : PT Jaktour memiliki kewajiban untuk membayar BPHTB atas tanah tersebut.

Keputusan poin 7 :Untuk memperoleh tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Pengelolaan, penerima hak wajib mendaftarkan Keputusan ini pada kantor Pertanahan paling lambat 6 bulan terhitung tanggal keputusan ini.

Sampai dengan 31 Desember 2023 proyek tersebut masih belum terselesaikan.

17. UANG MUKA PEMBELIAN ASET

	2023	2022
Tanah dan bangunan hotel (Novotel)	646.845.700.000	646.845.700.000
Kampung Bali Tanah Abang	2.372.200.000	2.372.200.000
Pondok Rangon/ Munjul	-	151.223.076.600
Jumlah	649.217.900.000	800.440.976.600

Uang muka pembelian tanah dan bangunan PT Hotel Batavia Harmoni (Novotel) sebesar Rp646.845.700.000 berdasarkan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn No. 27 dan No. 28 tanggal 27 Maret 2019 tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Cikini Raya Nomor 107-109, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat atas nama PT Hotel Batavia Harmoni "Hotel Novotel Cikini".

Sesuai dengan Putusan Perkara Hotel Batavia Harmoni dari PN Jakarta Pusat No 638/pdt.G/2022/PM Jkt.Pst tanggal 15 November 2023, memutuskan bahwa Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi sisa pembayaran sesuai dengan PPJB No 27 dan 28 tanggal 27 Maret 2019 yang seharusnya Nilai Jual Beli Aset sebesar Rp645.000.000.000 namun baru dibayarkan Rp634.000.000.000 sehingga sisa yang belum dibayar Rp11.000.000.000.

Pada tanggal 14 Maret 2024, Perumda Pembangunan Sarana Jaya telah membayarkan sisa nilai jual beli aset atas Hotel Batavia Harmoni sebesar Rp11.000.000.000 melalui rekening Bank DKI.

Uang muka pembelian tanah Pondok Rangon merupakan pembelian bidang tanah yang terletak di Jalan Asri I RT 002 RW 03 Kelurahan Pondok Rangon, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas ±41.921 m². Per 31 Desember 2021 belum terjadi pembatalan pembelian, dan dalam proses pengadilan Tindak Pidana Korupsi dalam kasus korupsi pengadaan tanah di Munjul, Pondok Rangon, Jakarta Timur. KPK menjerat mantan Direktur Utama (Dirut) Perusahaan yakni Yoory Corneles Pinontoan (YRC), Wakil Direktur PT Adonara Propertindo Anja Runtunewe, Direktur PT Adonara Propertindo yakni Tommy Adrian (TA) dan juga menetapkan PT Adonara Propertindo sebagai tersangka korporasi. Perlakuan atas nilai pembelian tanah Munjul tersebut akan ditentukan setelah adanya putusan Pengadilan.

Uang muka tanah Kampung Bali merupakan pembelian bidang tanah yang terletak di Kampung Bali, Tanah Abang yang berkaitan dengan kegiatan proyek Sentra Primer Tanah Abang (SPTA).

Sampai dengan 31 Desember 2023 aset tersebut masih belum menjadi hak Perusahaan.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. ASET LAIN-LAIN

	2023	2022
Tanah Pondok Rangon/ Munjul	151.223.076.600	-
SBU ITF	38.812.607.168	31.635.548.216
Perumda Pembangunan Sarana Jaya	13.838.065.519	11.246.354.146
Proyek dalam Pelaksanaan - Cilangkap	15.138.190.256	9.447.061.143
Dana Stimulus	4.948.627.810	2.584.644.212
Proyek Situ Gintung	3.218.346.096	-
Gedung Sarana Jaya Tebet	3.023.606.464	3.023.606.464
Piutang PT Totalindo Eka Persada Tbk	1.537.562.835	13.681.400.392
Tanah Abang	1.212.526.606	1.212.526.606
Pejaten Park	509.790.097	-
Proyek NPK Tower C	344.671.102	487.560.098
Lebak Bulus	244.969.000	244.969.000
Dana talangan	-	597.768.257
Proyek TMII	-	225.815.000
Studi kelayakan	-	184.158.963
Lain-lain	1.761.209.365	1.577.050.399
Sub jumlah	235.813.248.918	76.148.462.896
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	-
Jumlah	235.813.248.918	76.148.462.896

Tanah Pondok Rangon/ Munjul ini sebelumnya dicatat sebagai uang muka pembelian aset tetap (Catatan 17). Kasus korupsi pengadaan tanah Munjul ini telah selesai berdasarkan putusan MA No. 7092 K/Pid.Sus/2022 tanggal 8 Desember 2022 jo Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 20/Pid. Sus-TPK/2022/PT.DKI tanggal 14 Juli 2022 jo. Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 26/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Jkt.Pst tanggal 25 April 2022, dan KPK juga telah melaksanakan putusan pengadilan tersebut dengan melakukan perampasan aset terpidana korupsi yang berupa uang, kendaraan dan tanah.

Pada tanggal 5 April 2023, Perusahaan mengirimkan surat kepada KPK dengan No. 782/-1.871 untuk mendapatkan informasi dan penjelasan dari KPK mengenai pemulihan atas uang yang telah dikeluarkan Perusahaan berkaitan dengan sejumlah uang dan aset/benda tidak bergerak yang dirampas dari para terpidana korupsi terkait kasus tanah Munjul ini. Pada tanggal 22 Mei 2023, KPK mengirimkan surat balasan kepada Perusahaan melalui surat No. B-2863//Eks.01/08/26/05/2023 yang menyatakan bahwa aset-aset tersebut dirampas untuk negara dan tidak ada uang atau aset yang diserahkan ke Perusahaan.

Pada tanggal 16 Mei 2023, Perusahaan melaksanakan audiensi dengan Direktorat Labuksi KPK untuk menyampaikan maksud Perusahaan agar uang atau aset/benda tak bergerak yang dirampas dari para tersangka, untuk dapat diberikan kepada Pemprov DKI Jakarta. Dari audiensi tersebut, KPK menyaran agar Kepala Daerah mengajukan surat kepada KPK terkait permohonan Penetapan Status Penggunaan (PSP) atas aset tanah yang dirampas dan Perusahaan akan mengajukan permohonan kepada Kementerian Keuangan agar uang yang dirampas dapat disetorkan kepada Pemprov DKI.

Pada tanggal 30 Mei 2023, Perusahaan mengirimkan surat kepada Pemprov DKI Jakarta melalui surat No. 1212/-871.3 yang memohon Pemprov DKI untuk membantu proses permohonan Penetapan Status Penggunaan (PSP) atas aset tanah yang dirampas. Pada tanggal 25 Oktober 2023, melalui surat No. 631/UD.09, Pemprov DKI Jakarta mengirimkan surat kepada KPK sebagai permohonan untuk memproses pemindahtanganan barang rampasan melalui pengajuan usul penetapan status penggunaan atau pemindahtanganan dari dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta agar aset tersebut dapat dimanfaatkan oleh Pemprov DKI dalam rangka pemulihan kerugian daerah dan penatausahaan aset.

Sampai dengan tanggal laporan keuangan ini, belum ada tanggapan lagi yang diterima dari KPK.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. ASET LAIN-LAIN (lanjutan)

Berdasarkan Surat Klarifikasi Hukum Terkait Tanah Munjul yang ditandatangani oleh Direktur Utama Perusahaan menyatakan bahwa:

- a. Pemulihan terhadap keuangan yang diakibatkan oleh Kasus Transaksi Lahan Munjul akan diselesaikan dengan pemindahtanganan/ hibah aset tanah terletak di Jalan Margonda, Depok, Jawa Barat dari KPK ke Pemprov DKI.
- b. Pemindahtanganan tersebut saat ini sedang diproses antara KPK RI dengan Pemprov DKI Jakarta, yang mana setelah tanah tersebut diserahkan maka Pemprov DKI Jakarta akan melakukan divestasi terhadap penyeteroran modal daerah yang telah dilakukan.

Berdasarkan surat pernyataan diatas, Perusahaan meyakini bahwa aset lain-lain atas Tanah Munjul tersebut akan dikembalikan kepada Perusahaan melalui Pemprov DKI, baik dalam bentuk pengurangan PMD atau dalam bentuk aset lainnya, sehingga tidak ada biaya yang akan diakui dari pelepasan uang muka tersebut.

Aset lain-lain berupa SBU ITF merupakan pengeluaran biaya proyek FPSA (Unit Fasilitas Pengolahan Sampah Antara) antara lain untuk pembayaran konsultan teknis dan bisnis pendampingan mitra FPSA, pembayaran jasa konsultasi teknis dan bisnis proyek FPSA, pembayaran penelitian sampling area Jakarta Zona Timur dan Selatan – FPSA.

Aset lain-lain Perumda Pembangunan Sarana Jaya tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp 13.838.065.519 dan Rp11.246.354.145 merupakan aset real estat *Tower C, D* dan Bangunan *Marketing Galery* milik KSO Nuansa Pondok Kelapa yang menjadi porsi kepemilikan PSJ, di mana porsi kepemilikan sebesar 90%.

Di dalam lain-lain antara lain terdapat:

KTM Pondok Aren merupakan Tanah Kantong yang berada di beberapa lokasi di Pondok Aren seluas ±3.024,58 m² pada Tahun 2016 terjadi penjualan tanah kantong seluas 701 m² kepada PT Saranawisesa Properindo sesuai PPJB tanggal 23 Desember 2016.

Tanah Kantong - Pondok Kelapa merupakan tanah sisa yang masih bisa dimanfaatkan seluas 23.092 m² atau senilai Rp578.160.196, sebagian besar fisiknya dikuasai oleh masyarakat sedangkan bukti kepemilikan dikuasai oleh Perusahaan. Tahun 2022 tanah ini direklas ke akun properti investasi.

Beban Pra Operasi Naya Menteng, Sarana Square, dan Bundaran HI merupakan beban praoperasi atas proyek dan calon proyek tersebut.

19. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

	2023	2022
Utang milik KSO Nuansa Pondok Kelapa	20.593.394.287	15.055.962.461
PT Totalindo Eka Persada	16.185.289.350	16.069.722.551
PT Hotel Batavia Harmoni	11.000.000.000	11.000.000.000
PT. Pratama Widya	6.226.479.750	-
Utang milik KSO Lebak Bulus	3.268.951.706	6.993.561.945
Tanah Abang	3.228.000.000	3.678.000.000
PT Lesindo Bersinar	2.494.970.959	6.611.831.905
PT Easy Manajemen System (Gaji Gesa)	1.696.566.452	-
PT Plaza Adika Lestari	1.376.994.751	-
PT Integrasi Transit Jakarta	147.101.268	1.492.823.623
KSO Nuansa Pondok Kelapa (Porsi PT Totalindo Eka Persada)	-	1.197.430.076
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	4.677.404.628	3.129.842.974
Jumlah	70.895.153.151	65.229.175.535

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dana Sosial & Pensiun (Dana pensiun, pendidikan, tunjangan hari tua dan sosial)	7.667.915.451	7.667.915.451
Titipan Nuansa Pondok Kelapa KTA	2.789.206.719	3.453.185.719
Deposit sewa dan <i>service charge</i>	1.411.196.285	1.389.626.285
Titipan KSO Cilangkap	934.762.442	-
Titipan Menara Samawa	851.391.278	-
Titipan dari Legalisasi & Rekomendasi	635.247.703	-
Titipan SPTA PPh Final	511.525.000	489.025.000
Jasa Produksi	286.465.860	362.701.086
Menara Swasana	223.235.398	-
Titipan PPh 4(2) Lebak Bulus	166.474.359	166.474.359
Titipan SPTA Notaris	167.334.000	160.584.000
Titipan Bendungan Hilir	119.541.000	119.541.000
Utang konstruksi	-	185.126.522
Lain-lain (Di bawah Rp100 juta)	1.621.997.140	724.502.622
Jumlah	<u>17.386.292.635</u>	<u>14.718.682.044</u>

Dana pensiun, pendidikan, tunjangan hari tua dan sosial merupakan kewajiban perusahaan bagi pegawai dan Direksi, nilai tersebut adalah sebesar 15% dari laba bersih sesuai dengan Perda DKI No. 2 Tahun 1982 dan Perda No. 6 Tahun 1990.

Deposit sewa dan *service charge* merupakan deposit persewaan Gedung Sarana Jaya 3 dan Mall Pondok Kelapa.

Titipan merupakan jumlah yang telah diterima perusahaan antara lain berupa biaya operasional pelaksanaan administrasi tanah, pajak dan kelebihan pembayaran kewajiban pihak lain.

Jasa produksi bagi pegawai, Direksi, Badan Pengawas dan Pembina Perusahaan dihitung sebesar 3,5% dari laba bersih perusahaan.

21. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pajak Pertambahan Nilai		
Perusahaan	56.121.214.678	159.795.796.459
Entitas anak dan asosiasi	47.122.558.232	41.417.861.364
Pajak penghasilan		
Perusahaan:	-	-
Entitas anak:		
Pasal 4 (2)	48.032.647	-
Pasal 28 2021	-	194.123.017
Jumlah	<u>103.291.805.557</u>	<u>201.407.780.840</u>

Pada tanggal 18 April 2022, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak Lebih bayar (SKPLB) atas pajak pertambahan nilai untuk tahun 2021 sebesar Rp110.679.060.982 dari sebesar Rp110.799.291.317 yang telah diajukan. Seluruh kelebihan ini telah diterima pada Juli 2023.

Pada tanggal 18 April 2022, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Pajak untuk tahun 2020 yang terdiri dari Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) atas pajak penghasilan badan sebesar Rp492.227.031, Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) atas PPh 21 sebesar Rp259.840.605, SKPKB atas PPN sebesar Rp229.509.127 dan SKPKB atas pajak penghasilan pasal 4 ayat 2 dan pasal 23 serta STP atas PPN sebesar Rp9.496.365. Seluruh kekurangan ini telah dibayarkan pada Mei 2022.

Berdasarkan SPT PPN Masa Desember 2023, Perusahaan saat ini dalam tahap pengajuan restitusi atas nilai PPN Masukan, namun menunggu surat perintah pemeriksaan dari KPP Madya Jakarta Pusat.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Utang Pajak

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perusahaan		
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	729.522.173	811.315.198
Pasal 4 (2) Final	130.301.029	137.230.728
Pasal 23	31.615.095	112.681.006
Pasal 25	7.420.312	9.396.382
Pasal 29 (Catatan 21c)	1.431.517	914.020.633
Pajak pertambahan nilai - keluaran	-	28.837.223.513
Entitas anak dan asosiasi		
Pasal 4 (2) Final	313.174.854	1.090.820.518
Pasal 21	227.674.652	25.744.480
Pasal 23	65.803.491	60.187.460
Pasal 29	-	8.292.219
Pajak pertambahan nilai - keluaran	21.110.796.065	14.476.154.465
Pajak parkir	150.009.568	53.977.000
PBB dan BPHTB	1.030.463	-
Jumlah	<u>22.768.779.219</u>	<u>46.537.043.602</u>

c. Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan – Neto

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kini		
Perusahaan	(156.374.680)	(1.162.451.840)
Entitas anak dan KSO	-	(9.023.411)
Final		
Perusahaan	(1.858.230.808)	(2.657.102.043)
Entitas anak dan KSO	-	(98.297.610)
Tanggungan		
Perusahaan	(479.111.434)	22.595.447.948
Entitas anak dan KSO	(8.708.056)	(11.237.476)
Jumlah	<u>(2.502.424.978)</u>	<u>18.657.335.568</u>

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak penghasilan menurut laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan taksiran laba fiskal yang dihitung oleh Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
(Rugi)/ laba konsolidasian sebelum pajak penghasilan	(96.360.815.381)	60.303.903.635
Dikurangi:		
(Rugi)/ laba entitas anak dan asosiasi sebelum pajak penghasilan	(16.513.875.042)	20.331.371.241
Penyesuaian akibat penyajian kembali entitas anak dan asosiasi	-	(9.026.078.243)
(Rugi)/ laba sebelum pajak perusahaan	<u>(79.846.940.339)</u>	<u>71.609.196.633</u>
Dikurangi:		
Penghasilan bersih yang telah dikenakan PPh Final	(43.755.303.823)	(54.962.864.277)
Beban pokok dan beban usaha penghasilan terkait	77.063.295.487	62.696.404.732
Jumlah	<u>(46.538.948.675)</u>	<u>79.342.737.088</u>
Beda Tetap		
Penghasilan bukan objek pajak	(26.032.333.636)	(274.677.835.960)
Beban usaha yang tidak dibiayakan	71.417.923.856	(11.052.200.676)
Bagian laba entitas anak	-	9.336.959.600
Sub jumlah	<u>45.385.590.220</u>	<u>(276.393.077.036)</u>
Beda Temporer		
Cadangan kerugian penurunan nilai	9.999.999	198.925.424.175
Imbalan pasca kerja	1.898.287.510	3.419.468.368
Penyusutan aset hak guna	592.740.187	96.501.617
Beban sewa	(636.874.747)	(107.181.818)
Sub jumlah	<u>1.864.152.949</u>	<u>202.334.212.342</u>

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan – Neto (lanjutan)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Penghasilan kena pajak	710.794.494	5.283.872.394
Penghasilan kena pajak yang dibulatkan	710.794.000	5.283.872.000
Beban pajak kini	156.374.680	1.162.451.840
Dikurangi:		
Pajak penghasilan Pasal 23	(59.971.212)	(28.289.962)
Pajak penghasilan Pasal 25	(94.971.951)	(220.141.245)
Kurang/(lebih) bayar	<u>1.431.517</u>	<u>914.020.633</u>

d. Aset pajak tangguhan

	<u>2023</u>				
	<u>Saldo awal</u>	<u>Dikreditkan ke laporan laba rugi</u>	<u>Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya</u>	<u>Penyesuaian</u>	<u>Saldo akhir</u>
Perusahaan					
Cadangan kerugian penurunan nilai	19.548.559.057	(2.200.000)	-	-	19.546.359.057
Imbalan pasca kerja	3.106.139.371	(465.482.591)	(835.216.157)	(1.719.241)	1.803.721.382
Aset ROU	(2.349.644)	(9.709.602)	-	-	(12.059.246)
Aset pajak tangguhan – neto Perusahaan	22.652.348.784	(477.392.193)	(835.216.157)	(1.719.241)	21.338.021.193
Entitas anak					
Cadangan kerugian penurunan nilai	491.568.070	-	-	-	491.568.070
Imbalan pasca kerja	148.106.524	(8.708.056)	-	-	139.398.468
Realisasi imbalan kerja	(1.334.390)	-	-	-	(1.334.390)
Aset pajak tangguhan – neto entitas anak	638.340.204	(8.708.056)	-	-	629.632.148
Jumlah	<u>23.290.688.988</u>	<u>(486.100.249)</u>	<u>(835.216.157)</u>	<u>(1.719.241)</u>	<u>21.967.653.341</u>
	<u>2022</u>				
	<u>Saldo awal</u>	<u>Dikreditkan ke laporan laba rugi</u>	<u>Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya</u>	<u>Penyesuaian saldo awal</u>	<u>Saldo akhir</u>
Perusahaan					
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	(43.763.593.319)	-	63.312.152.376	19.548.559.057
Imbalan pasca kerja	-	752.283.041	56.900.836	2.296.955.494	3.106.139.371
Aset ROU	-	(2.349.644)	-	-	(2.349.644)
Aset pajak tangguhan – neto Perusahaan	-	(43.013.659.922)	56.900.836	65.609.107.870	22.652.348.784
Entitas anak					
Cadangan kerugian penurunan nilai	491.568.070	-	-	-	491.568.070
Imbalan pasca kerja	128.981.307	(9.903.085)	29.028.302	-	148.106.524
Realisasi imbalan kerja	-	(1.334.390)	-	-	(1.334.390)
Aset pajak tangguhan – neto entitas anak	620.549.377	(11.237.475)	29.028.302	-	638.340.204
Jumlah	<u>620.549.377</u>	<u>(43.024.897.397)</u>	<u>85.929.138</u>	<u>65.609.107.870</u>	<u>23.290.688.988</u>

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERPAJAKAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 ("Perpu No.1 2020") tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk menangani pandemi *Coronavirus disease 2019* ("COVID-19"). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan baru dan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021, dan
- tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022.

22. KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Saldo kas yang dibatasi penggunaannya pada 31 Desember 2023 sebesar Rp92.000.000.000 merupakan saldo Bank DKI yang dibatasi penggunaannya karena digunakan sebagai jaminan untuk fasilitas kredit *cash collateral*. Sedangkan saldo kas yang dibatasi penggunaannya untuk tahun 2022 sebesar Rp74.901.049 merupakan penempatan kas milik entitas anak (PT Sarana Wisesa Properindo) yang digunakan untuk dana operasional Samawa dan jaminan pelaksanaan pekerjaan.

23. BEBAN AKRUAL

	2023	2022
Beban yang masih harus dibayar	4.811.793.427	2.508.479.987
Gedung Sarana Jaya Pusat	515.437.482	277.899.676
Proyek	465.001.231	1.474.265.510
JPM	179.005.883	54.034.047
Pondok Kelapa Town Square	145.374.250	155.690.093
Naya Menteng	100.400.542	52.559.219
Naya Pramuka	28.836.638	65.137.251
Pajak pertambahan nilai	-	76.325.940
Beban audit	-	215.000.000
Kemari Menteng	-	23.240.707
Dana cadangan Menara Kanaya	-	9.280.551
Jumlah	6.245.849.453	4.911.912.981

24. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	2023	2022
a. Sewa		
KSO – Palma Citra	12.181.685.383	12.181.685.383
Gedung Naya Cikini	8.524.111.926	8.133.064.500
Kemari Menteng	3.408.333.331	4.090.000.000
PT Gowa Modern Moto	1.600.000.002	-
Mall Pondok Kelapa Town Square	835.638.074	915.770.182
Ruko CBD Pulo Jahe Blok B 2-5	792.000.000	1.170.000.000
Gedung Sarana Jaya Pusat	558.749.996	1.357.142.851
Eks. Jaya Gas	540.000.000	540.000.000
Naya Pramuka	495.472.501	539.467.302
Ruko CBD Pulo Jahe Blok BI No. 1	99.166.673	169.166.669
KSO – Cibubur Junction	-	31.122.430.653
KSO – Hotel Mercure Cikini	-	10.324.820.925
Lainnya	213.265.026	-
Jumlah	29.248.422.912	70.543.548.465
b. Penjualan dan kerja sama		
Titipan Tanda Jadi	7.025.772.929	1.124.933.178
Uang Muka Penjualan	1.450.585.163	3.437.087.067
Bendungan Hilir	926.170.250	926.170.250
Sarana Square	466.743.693	1.600.848.467
Pulo Jahe DPRD	43.347.587	43.347.587
Uang muka penjualan lainnya	255.025.628	-
Jumlah	10.167.645.250	7.132.386.549
Bagian jangka pendek	721.769.321	1.600.848.467
Bagian jangka panjang	9.445.875.929	5.531.538.082

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (lanjutan)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
c. Aset kerja sama operasi		
Atrium Segitiga Senen	71.723.131.745	77.004.703.242
Gedung Sarana Jaya	13.377.220.331	4.573.920.000
Mall Atrium Senen	1.357.529.148	1.789.347.330
Hotel Veranda	380.000.009	380.000.009
Mal Ikan Higienis	134.166.649	134.166.652
Mercure Cikini	91.666.674	91.666.667
Jumlah	<u>87.063.714.556</u>	<u>83.973.803.900</u>
Bagian jangka pendek	<u>91.666.674</u>	<u>91.666.667</u>
Bagian jangka panjang	<u>86.972.047.882</u>	<u>83.882.137.233</u>

Bangunan Plaza Atrium merupakan nilai penyerahan aset KSO kepada pemilik aset di akhir masa konsesi, Perusahaan mencatat penyerahan tersebut pada bulan Agustus tahun 2002 sebesar Rp122.598.554.712.

Uang muka penjualan rumah susun Bendungan Hilir (Benhil) merupakan titipan sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1353 tahun 1995 dan surat kuasa Gubernur DKI Jakarta kepada Perusahaan No. 660/1995, tanggal 28 Februari 1995 diantaranya disebutkan bahwa Perusahaan diberikan kuasa untuk menerima dan menyetorkan hasil penjualan satuan rumah susun kepada Pemerintah DKI Jakarta, setelah dikurangi biaya-biaya yang timbul dari pelaksanaan surat kuasa ini.

Uang muka penjualan KTM Pulo Jahe DPRD merupakan penerimaan dari penjualan KTM kepada para eksekutif Pemda DKI dengan nama-nama yang ditetapkan dengan SK Gubernur DKI Jakarta nomor 182, tanggal 5 Februari 1997 dan nomor 684 tanggal 2 Mei 1997.

25. PINJAMAN BANK

Merupakan utang kepada PT Bank DKI dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Jangka pendek</u>		
Kredit <i>cash collateral</i>	92.000.000.000	-
KMK 1	13.672.128.000	150.000.000.000
KMK 2	13.672.128.000	150.000.000.000
KMK No. 32	-	100.000.000.000
Jumlah	<u>119.344.256.000</u>	<u>400.000.000.000</u>
<u>Jangka panjang</u>		
KMK 1	147.037.183.440	-
KMK 2	147.037.183.440	-
Jumlah	<u>294.074.366.880</u>	<u>-</u>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(27.344.256.000)	-
Bagian jangka panjang	<u>266.730.110.880</u>	<u>-</u>

Kredit cash collateral

Berdasarkan Perjanjian kredit *cash collateral* No. 10/KKM/XII/2023 tanggal 29 Desember 2023, Perusahaan menandatangani perjanjian pemberian fasilitas Kredit dengan *plafond* maksimal sebesar Rp92.000.000.000. Fasilitas kredit berbentuk kredit berjaminan tunai (*cash collateral*) yang diberikan dengan tujuan sebagai tambahan modal kerja Perusahaan. Fasilitas kredit harus dilunasi paling lambat 3 (tiga) bulan setelah tanggal perjanjian serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 0,70% per tahun.

KMK 1

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 13 tanggal 30 September 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja dengan *plafond* kredit sebesar Rp150.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat *revolving* dan diberikan dengan tujuan sebagai tambahan modal kerja untuk operasional Perusahaan, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 30 September 2023 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini. Atas fasilitas kredit ini Perusahaan telah memperoleh persetujuan perpanjangan jangka waktu fasilitas kredit berdasarkan surat Pemberitahuan Persetujuan Perpanjangan Kredit Sementara No. 1548/SPPK/925/IX/2023, yang memperpanjang jangka waktu kredit sampai dengan 30 Desember 2023.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. PINJAMAN BANK (lanjutan)

KMK 2

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 02 tanggal 3 Desember 2021, Perusahaan menandatangani perjanjian pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja dengan *plafond* kredit sebesar Rp150.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat *revolving* dan diberikan dengan tujuan sebagai *project financing* khusus untuk membiayai proyek penugasan dari Pemprov DKI Jakarta yang tercantum dalam Penyertaan Modal Daerah Pemprov DKI Jakarta, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 3 Desember 2022 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.

Perjanjian ini telah diperbaharui dengan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 18 tanggal 26 Desember 2022. Fasilitas kredit bersifat *revolving* dan diberikan dengan tujuan sebagai tambahan modal kerja untuk operasional Perusahaan, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 26 Desember 2023 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.

Restrukturisasi kredit

Berdasarkan Akta Notaris Aristiawan Dwi Putranto S.H., M.Kn. No. 36 tanggal 22 Desember 2023 tentang adendum perjanjian kredit KMK pinjaman tetap berjangka 1 dan KMK pinjaman tetap berjangka 2, Perusahaan menandatangani perjanjian restrukturisasi kredit atas KMK 1 dan KMK 2 dengan perubahan sebagai berikut:

1. Fasilitas kredit dengan limit sebesar Rp294.477.975.221 yang terdiri dari:
 - a. Fasilitas KMK 1, maksimal sebesar Rp147.238.987.611
 - b. Fasilitas KMK 1, maksimal sebesar Rp147.238.987.611
2. Fasilitas kredit bersifat *non-revolving*
3. Tujuan fasilitas untuk kredit modal kerja restrukturisasi
4. bunga pinjaman sebesar 8,5% per tahun
5. Jangka waktu fasilitas kredit sampai dengan 28 Februari 2028 dan jangka waktu perjanjian sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.
6. Fasilitas ini dijamin dengan:
 - Sertifikat HGB No. 901/Rawasari
 - Sertifikat HGB No. 1022/ Cikini
 - Sertifikat HGB No. 01005/Rorotan
 - Sertifikat HGB No. 01011/Rorotan
 - Sertifikat HGB No. 03103/Rorotan
 - Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMSRS) No. 1133, 1226, 1210, 1200, 1182, 1180, 1211, 1183, 1171, 1164, 1163, 1158, 1157, 1201, 1145, 1146, 1152, 112, 1110, 1090, 1072, 1078, 1079, 1080, 1085, 985, 978, 992, 971, 998, 1021, 1212, Kedoya Utara.
7. Memelihara rasio keuangan sebagai berikut:
 - *Current ratio* minimal 1x
 - *Debt to equity ratio* maksimal sebesar 3x
 - *Debt service coverage ratio* minimal sebesar 100%

Berdasarkan Akta Notaris Dr. Agung Iriantoro S.H., M.H., No. 32 tanggal 29 Juni 2022, Perusahaan menandatangani perjanjian pemberian fasilitas Kredit Modal Kerja dengan *plafond* kredit sebesar Rp100.000.000.000. Fasilitas kredit bersifat *revolving* dan diberikan dengan tujuan sebagai tambahan modal kerja untuk operasional Perusahaan, serta dibebankan bunga pinjaman sebesar 8,50% per tahun. Fasilitas pinjaman berlaku sampai dengan 29 Juni 2023 dan perjanjian pinjaman berlaku sampai dengan jumlah yang terutang telah dibayar lunas kepada bank berdasarkan perjanjian ini.

Pembatasan penting mengenai perjanjian kredit ini adalah:

- Debitur tidak diperkenankan membayar/melunasi hutang pemegang saham.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan atau menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain.
- Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau lembaga lain.
- Mengalihkan/menyerahkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya.
- Debitur wajib memberitahukan perubahan pengurus dan pemegang saham dan melakukan perubahan struktur permodalan membagi dividen dan melakukan penyertaan modal pada perusahaan lain.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. IMBALAN PASCA KERJA

Dana Pesangon

Perusahaan menyelenggarakan Program Pengelolaan Dana Pesangon (PPDP) untuk semua karyawan yang memenuhi syarat yang dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Bank Rakyat Indonesia.

Liabilitas Imbalan Kerja

Liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian ditentukan melalui perhitungan aktuaria independen KKA Arya Bagiastra berdasarkan laporannya masing-masing tanggal 13 Maret 2024 dan 6 Februari 2023.

Asumsi-asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tingkat diskonto	6,72%	6,98%
Tingkat kenaikan gaji rata-rata pertahun	5,00%	5,00%
Tabel mortalita	TMI 2019	TMI 2019
Usia pensiun normal	56 tahun	56 tahun
Tingkat cacat	10% dari TMI IV (2019)	10% dari TMI IV (2019)

Metode valuasi aktuaria sesuai dengan aturan pada PSAK No. 24 (REVISI 2015), dalam perhitungan kewajiban kini, biaya jasa kini serta biaya jasa lalu (*past service cost*) menggunakan metode *projected unit credit method* (PUC). Berdasarkan metode ini, manfaat imbalan kerja diakui secara prorata sesuai jasa atau dengan kata lain manfaat/imbalan dibagi tahun jasa, menganggap setiap periode jasa akan menghasilkan satu unit tambahan manfaat/imbalan dan mengukur setiap unit secara terpisah untuk menghasilkan kewajiban final.

a. Beban imbalan kerja bersih

Rincian beban imbalan kerja Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2023</u>
Perusahaan		
Biaya jasa kini	1.101.692.492	2.041.926.300
Biaya bunga	962.466.778	374.841.788
Harapan dari Hasil Investasi	(165.871.760)	-
Pengakuan segera biaya jasa lalu yang <i>vested</i>	-	(774.948.824)
Dampak Kurtailmen/Penyelesaian	-	1.777.649.104
Jumlah	<u>1.898.287.510</u>	<u>3.419.468.368</u>

Jumlah beban imbalan kerja dari KSO Cilangkap yang menjadi bagian Perusahaan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Biaya jasa kini	-	137.568.488
Jumlah	<u>-</u>	<u>137.568.488</u>

b. Mutasi kewajiban imbalan kerja

Mutasi kewajiban imbalan kerja Perusahaan pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perusahaan		
Kewajiban imbalan kerja - awal tahun	13.779.856.494	5.780.420.086
Beban imbalan kerja yang diakui pada tahun berjalan	1.898.287.510	3.419.468.368
Iuran Perusahaan	(4.101.906.156)	-
Realisasi pembayaran manfaat	-	(2.074.177.997)
Perubahan program manfaat	-	6.395.505.875
Pendapatan komprehensif lain	(4.057.240.746)	258.640.162
Kewajiban imbalan kerja - akhir tahun	<u>7.518.997.102</u>	<u>13.779.856.494</u>
Saldo iuran DPLK	-	(465.755.718)
Jumlah kewajiban imbalan kerja Perusahaan	<u>7.518.997.102</u>	<u>13.314.100.776</u>
Jumlah kewajiban imbalan kerja entitas anak dan KSO Cilangkap	679.736.457	804.714.545
Jumlah	<u>8.198.733.559</u>	<u>14.118.815.321</u>

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. IMBALAN PASCA KERJA (lanjutan)

b. Mutasi kewajiban imbalan kerja (lanjutan)

Pada 2022, Perusahaan mengubah kebijakan terkait manfaat program di mana pada tahun 2021, manfaat yang diterima karyawan terkait imbalan kerja mengacu pada Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 sedangkan pada tahun 2022 kebijakan terkait manfaat yang diterima oleh karyawan mengacu pada Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020. Perubahan manfaat ini, dihitung ulang oleh aktuaria dari tahun-tahun sebelumnya sehingga terdapat perubahan saldo awal kewajiban yang dibebankan pada saldo laba ditahan.

Jumlah kewajiban imbalan kerja dari entitas anak dan KSO Cilangkap yang menjadi bagian Perusahaan pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
KSO Cilangkap	-	137.568.488
PT Sarana Wisesa Properindo	679.736.457	667.146.057
Jumlah	<u>679.736.457</u>	<u>804.714.545</u>

c. Pendapatan komprehensif lain

Mutasi pendapatan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perusahaan		
Saldo awal	9.631.445.358	9.372.805.196
Keuntungan/kerugian aktuarial	(4.057.240.746)	258.640.162
Saldo akhir	<u>5.574.204.612</u>	<u>9.631.445.358</u>

27. PENDAPATAN DITANGGUHKAN

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cibubur Junction	31.122.430.653	-
Hotel Mercure Cikini	10.324.820.925	-
Hotel Veranda	40.833.333.311	44.333.333.315
Bagian jangka pendek	<u>(3.500.000.000)</u>	<u>(3.500.000.000)</u>
Bagian jangka panjang	<u>78.780.584.889</u>	<u>40.833.333.315</u>

Bangunan Hotel Veranda di Jl. Kyai Maja No. 63, Kebayoran Baru, Jakarta merupakan pencatatan Aktiva Bangun serah Kelola (BTO) diatas tanah milik Perusahaan yang di atasnya dibangun hotel yang merupakan kerja sama antara Perusahaan dan PT Graha Pakubuwono Kusuma sesuai Akta Notaris Wenda Taurusita Amidjaja, SH No. 1 Tanggal 1 Februari 2012.

Pendapatan Ditangguhkan atas Bangunan Cibubur Junction, Hotel Mercure merupakan hasil perhitungan atas aset kerjasama operasi dengan sistem BOT atas bangunan yang akan diterima oleh Perusahaan pada akhir masa kerja sama. Nilai bangunan ditentukan dengan menghitung nilai sekarang dari nilai wajar aset tersebut pada saat akan diserahkan, yakni pada akhir masa kerja sama (Catatan 9).

28. PROVISI LITIGASI

Perusahaan menerima gugatan wanprestasi (Ingkar Janji) atas penjualan tanah yang terletak di Jl. Pondok Kelapa Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, Seluas 1.936 m² berdasarkan Nomor Perkara 296/Pdt.G/2017/PN. Jkt.Pst, dengan penggugat ahli waris dari Hj. Fatmah Abdullah Hariz. Perusahaan sebagai tergugat, dinyatakan menang pada tingkat Pengadilan Negeri sebagaimana putusan pada tanggal 27 Maret 2018. Selanjutnya gugatan dilanjutkan melalui banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Nomor Perkara 434/PDT/2018/PT.DKI. Melalui putusan tanggal 4 September 2018, Perusahaan dinyatakan menang. Pihak lawan selanjutnya mengajukan peninjauan kembali melalui Mahkamah Agung berdasarkan Nomor Perkara 69/PK/Pdt/2022. Dari putusan Mahkamah Agung pada tanggal 23 Februari 2022, Mahkamah Agung mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pihak penggugat, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri dan menyatakan Perusahaan telah melakukan wan prestasi atas penjualan tanah serta menghukum Perusahaan untuk melakukan pembayaran ganti kerugian sebesar Rp8.001.488.000 ditambah bunga 6% per tahun sejak diajukan gugatan. Saat ini Perusahaan masih dalam proses melakukan *Aanmaning*. Atas putusan ini, Perusahaan telah membentuk provisi litigasi sebesar Rp8.001.488.000 yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian per 31 Desember 2023 dan 2022.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. MODAL

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PENYERTAAN MODAL DAERAH (PMD)		
Modal Dasar (Perda No. 11 Tahun 2018 dan No. 8 Tahun 2014)	10.000.000.000.000	10.000.000.000.000
Modal belum disetor	<u>(4.375.000.000.000)</u>	<u>(4.375.000.000.000)</u>
Modal telah disetor	<u>5.625.000.000.000</u>	<u>5.625.000.000.000</u>
Modal telah disetor terdiri atas:		
PMP Perda No. 2/1982 Jo. No. 6/1990	47.218.565.236	47.218.565.236
PMP <i>Privilege</i> Pemda DKI atas pembebasan tanah di Segitiga Senen	18.754.183.000	18.754.183.000
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1914 Tahun 2013 tentang Pemenuhan Penyertaan Modal Pemerintah Tahun 2013	130.000.000.000	130.000.000.000
Aset Tetap Tanah Rawa Bilal	30.022.600	30.022.600
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1189 Tahun 2014	200.000.000.000	200.000.000.000
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1879 Tahun 2014	543.000.000.000	543.000.000.000
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 2312 Tahun 2017	125.000.000.000	125.000.000.000
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1851 Tahun 2018	935.997.229.164	935.997.229.164
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 405 Tahun 2019	1.450.000.000.000	1.450.000.000.000
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1684 Tahun 2019	800.000.000.000	800.000.000.000
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1060 tahun 2020	450.000.000.000	450.000.000.000
Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 1062 tahun 2020	500.000.000.000	500.000.000.000
Perjanjian Investasi Tahun 2021 Nomor 2186/-071.242, 1511/-072.1	175.000.000.000	175.000.000.000
Perjanjian Investasi Tahun 2022 Nomor 535/-071.241, 776/-072.26	250.000.000.000	-
Jumlah Modal	<u>5.625.000.000.000</u>	<u>5.375.000.000.000</u>

30. SALDO LABA

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo awal	17.764.369.784	48.773.358.468
Laba/(rugi) tahun berjalan	<u>(98.486.101.866)</u>	<u>79.284.588.948</u>
Sub jumlah	<u>(80.721.732.082)</u>	<u>128.057.947.416</u>
Penyesuaian	31.852.438.273	-
Dampak pelepasan tower A KSO NPK	(14.480.102.275)	-
Penyajian kembali	-	(110.293.577.631)
Saldo akhir	<u>(63.349.396.084)</u>	<u>17.764.369.785</u>

Penyesuaian saldo laba sebesar Rp31.852.438.273 terdiri dari :

- Penyesuaian sebesar Rp49.951.111.579 merupakan penyesuaian atas pengakuan investasi PT Totalindo Eka Persada Tbk (PT TEP) di Tower A KSO Nuansa Pondok Kelapa (KSO NPK). Merujuk pada Berita Acara Perhitungan Harga Satuan Rumah Susun pada Bangunan Menara Samawa (Tower A) Perusahaan telah memberikan dana talangan atas bagian porsi keuntungan kepada PT Totalindo Eka Persada, sehingga dengan adanya dana talangan tersebut seluruh kerugian dan keuntungan yang terjadi untuk tower A akan ditanggung seluruhnya oleh Perusahaan, oleh karena itu atas porsi modal PT TEP menjadi milik Perusahaan.
- Penyesuaian sebesar minus Rp17.002.103.845 merupakan reklasifikasi atas pengakuan saldo awal piutang Perusahaan kepada KSO NPK. Sedangkan untuk penyesuaian Rp374.724.066 merupakan penyesuaian bawaan dari tahun sebelumnya.
- Penyesuaian sebesar minus Rp1.471.293.526 merupakan penyesuaian yang terjadi pada KSO Cilangkap atas transaksi buybak atas unit subsidi DP Rp0.

Saldo dampak pelepasan Tower A merupakan hasil perhitungan atas porsi kepemilikan Perusahaan yang sebelumnya telah mengakui 73,12% dari akumulasi rugi atas Tower A, sehingga dampak pelepasan Tower A tercermin dalam laporan perubahan ekuitas sebesar Rp14.480.102.275.

Dasar pembagian laba adalah Perda DKI Jakarta No. 2 tanggal 20 Maret 1982 dan perubahannya Perda nomor 6 tanggal 5 November 1990 yang telah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri No. 539.31-129 tanggal 7 Februari 1991:

Setoran PAD	:	40% dari laba bersih
Cadangan umum	:	30% dari laba bersih
Jasa produksi	:	15% dari laba bersih
Dana sosial dan pensiun	:	15% dari laba bersih

Dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah terdapat perubahan penggunaan laba BUMD sebagaimana tercantum dalam Bab VIII tentang Penggunaan Laba BUMD.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
YKK Sarana Jaya	689.272.434	1.057.130.933
Jumlah	<u>689.272.434</u>	<u>1.057.130.933</u>

32. PENDAPATAN

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Land Bank		
Legalisasi dan Rekomendasi	10.345.046.543	1.618.978.923
Sewa Lahan di Rorotan	439.999.998	-
Pengembangan Lingkungan		
Pendapatan Mall Atrium Senen	5.602.229.275	9.680.113.070
Pendapatan Hotel Veranda	4.130.000.004	4.130.000.004
Pendapatan JPM	2.707.423.664	2.607.226.330
Mercure Cikini	2.322.403.248	609.999.996
Pendapatan STS - Fasilitas Lingkungan	584.588.004	607.364.160
Pendapatan Pulo Jahe - CBD	447.999.996	2.060.283.330
Sub jumlah	<u>26.579.690.732</u>	<u>21.313.965.813</u>
Pengelolaan Aset		
Menara Swasana	27.628.334.582	53.973.048.328
Cibubur Junction	18.112.983.488	1.854.545.456
Menara Kanaya	12.182.629.500	9.829.761.014
Gedung Sarana Jaya	10.539.399.381	9.549.423.149
Naya Cikini	8.967.356.842	8.872.434.000
Palma Citra	7.416.644.422	807.899.188
Pondok Kelapa Town Square (POKETS)	3.386.358.040	3.644.233.185
Naya Pramuka	2.597.150.849	8.102.137.659
Kemari Menteng	681.666.669	-
Eks. Jaya Gas	540.000.000	-
Mall Ikan	230.000.004	230.000.004
Wang Residence	212.477.477	-
Naya Menteng	51.004.231	6.020.228.200
Sub jumlah	<u>92.546.005.485</u>	<u>102.883.710.183</u>
Pendapatan Operasional Lainnya		
Jasa Outsourcing	72.300.513.682	25.356.528.552
Pendapatan Parkir	10.419.465.984	4.489.751.939
Pengelolaan Gedung	9.144.790.223	759.937.678
Kuliner	183.851.733	304.078.290
L'Avenue	222.522.522	3.327.165.256
Pengembangan IT	557.420.000	-
Sub jumlah	<u>92.828.564.144</u>	<u>34.237.461.715</u>
JUMLAH	<u>211.954.260.361</u>	<u>158.435.137.711</u>

Pendapatan Sisa Kavling Pulo Jahe adalah penerimaan penjualan tanah di Pulo Jahe berdasarkan PPJB dengan H. Jan Siregar, Mufid Rosidin dan Sapto Wardoyo.

Penjualan Apartemen Menara Kanaya Nuansa Cilangkap sebanyak 33 unit apartemen, pendapatan dan beban pokok penjualan tersebut diakui pada laporan keuangan KSO Nuansa Cilangkap.

Penjualan Apartemen Menara Samawa Nuansa Pondok Kelapa tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebanyak 29 dan 52 unit. Penjualan Apartemen Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebanyak 40 dan 101 unit. Pendapatan dan beban pokok penjualan tersebut diakui pada laporan keuangan KSO Nuansa Pondok Kelapa.

Penerimaan Palma Citra merupakan penerimaan rutin dari PT Bima Sarana Perkasa atas kompensasi kerja sama pengelolaan Apartemen Palma Citra di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan.

Pendapatan Pulo Jahe CBD merupakan pendapatan persewaan hunian berupa ruko di Pulo Jahe.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. PENDAPATAN (lanjutan)

Pendapatan Hotel Veranda merupakan pengakuan pendapatan kerja sama pengelolaan berdasarkan pola Bangun Serah Guna dengan PT Graha Pakubuwono Kusuma. Nilai pendapatan adalah nilai penyerahan bangunan yang diakui secara proporsional selama 20 tahun dan pembayaran kompensasi masa pengelolaan selama 20 tahun.

Pendapatan Hotel Mercure Cikini merupakan pengakuan pendapatan kerja sama berdasarkan pola Bangun Guna Serah dengan PT Imesco Sejahtera Utama dimana nilai pendapatan adalah nilai kompensasi pengelolaan selama 20 tahun.

Pendapatan Gedung Sarana Jaya merupakan pengakuan atas penyerahan Gedung Sarana Jaya di Jalan Budi Kemuliaan I No 1 dengan nilai penyerahan sebesar Rp127.408.717.279 yang diakui proporsional selama 3 (tiga) tahun sejak berakhirnya masa kerja sama Bangun Guna Serah dengan PT Getraco Utama. Pada saat yang sama perusahaan menyewakan kembali gedung Sarana Jaya yang telah diterima perusahaan kepada PT Getraco Utama selama 3 (tiga) tahun.

Pendapatan Naya Pramuka merupakan pendapatan dari persewaan gedung yang diperuntukan untuk perkantoran di Jalan Rawamangun No.59, Jakarta Pusat.

Pendapatan Naya Cikini merupakan pendapatan dari persewaan gedung yang diperuntukan untuk perkantoran di Jalan Cikini Raya No. 42, Jakarta Pusat.

Pendapatan Naya Menteng merupakan pendapatan dari persewaan gedung yang diperuntukan untuk perkantoran di Jalan Cikini Raya No. 84-86, Jakarta Pusat.

Pendapatan Fasilitas STS merupakan pendapatan atas perjanjian Perusahaan dengan PT Plaza Adika Lestari, sesuai dengan perjanjian nomor 0094/PAL/LGL/LT-KSTS/IV/2020 dan 333/-1.712 tanggal 14 April 2020 tentang Perjanjian Pengelolaan Fasilitas Lingkungan Terbuka Komplek Segitiga Senen.

Pendapatan Jembatan Penyeberangan Multiguna Tanah Abang adalah penerimaan sewa sebanyak 446 unit kios pada area penghubung antar moda transportasi Transjakarta dengan Stasiun Kereta Api dan Pusat Perdagangan Tanah Abang di Jalan Jatibaru Raya, Tanah Abang, Jakarta Pusat dan merupakan dalam area pengembangan Sentra Primer Tanah Abang (SPTA).

Pendapatan Mall Atrium Senen merupakan pendapatan yang dihitung secara proporsional atas sewa jangka panjang Mall Atrium Senen Jalan Senen Raya, Jakarta Pusat yang telah diterima dimuka dan diakui pendapatan dimulai tahun 2017 sampai dengan 2037, dan pengakuan penyerahan Gedung Mall Atrium Senen dengan nilai penyerahan sebesar Rp122.598.554.712 diakui proporsional selama 20 tahun sejak berakhirnya masa kerja sama Bangun Guna Serah dengan PT Plaza Adika Lestari pada tahun 2002 sampai dengan tahun 2022.

Pendapatan Pondok Kelapa Town Square (POKETS) merupakan pendapatan sewa bangunan oleh tenant pusat perbelanjaan pada di Mall Pondok Kelapa Town Square Jalan Pondok Kelapa Raya, Jakarta Timur.

Pendapatan Cibubur Junction merupakan pengakuan pendapatan atas kerja sama berdasarkan pola Bangun Guna Serah dengan PT Cibubur Utama di Mall Cibubur Junction di Jalan Jambore, Jakarta Timur, pendapatan adalah nilai kompensasi pengelolaan selama 20 tahun dan pengakuan proporsi atas nilai uang muka yang telah diterima.

Pendapatan Mall Ikan Higienis merupakan pengakuan pendapatan atas kerja sama berdasarkan pola Bangun Guna Serah dengan PT Putra Kirana Sentosa di Tanah Milik Perusahaan yang dibangun bangunan Pusat Ikan Higienis di Jalan Penjernihan, Jakarta Pusat, pendapatan adalah nilai kompensasi pengelolaan selama 20 tahun.

Pendapatan Jasa Rekomendasi dan Legalisasi merupakan pendapatan atas penerbitan Surat Keterangan/Rekomendasi dan pemohon dikenakan biaya administrasi berdasarkan Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 31 Tahun 2015 tanggal 26 Juni 2015 tentang Prosedur Pemberian dan Persyaratan Administrasi Penerbitan Surat Keterangan/Rekomendasi atas tanah diatas bidang tanah sertifikat hak pengelolaan atas nama PD Pembangunan Sarana Jaya, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dan Bukti Kepemilikan atas tanah dan atau bangunan lainnya yang dikeluarkan oleh PD Pembangunan Sarana Jaya untuk keperluan Peralihan Hak, Perpanjangan Hak dan Pembebanan Hak Tanggungan.

Pendapatan Jasa Pengawasan dan Jasa Manajemen adalah pendapatan diluar kompensasi masa pengelolaan yang merupakan bagian dari perjanjian kerja sama pengelolaan dengan pola bangun kelola serah dalam Perjanjian Hotel Veranda, Mall Cibubur Junction, Mall Atrium Senen, Hotel Mercure Cikini.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2023	2022
Land Bank		
Sewa Lahan di Rorotan	43.999.998	-
Pengembangan Lingkungan		
BPP Menara Swasana	36.500.357.370	55.913.264.354
BPP Menara Kanaya dan Tower A	14.694.096.937	10.207.951.314
BPP JPM	6.905.969.755	2.745.764.284
BPP Hotel Veranda	3.500.000.004	3.500.000.004
BPP Pulo Jahe - CBD	346.892.206	212.856.689
BPP Apartemen Wang Residence	94.197.884	182.668.040
BPP Mall Atrium Senen	-	4.086.618.488
BPP Sarana Square	-	14.128.257
Sub jumlah	62.041.514.156	76.863.251.430
Pengelolaan Aset		
Pondok Kelapa Town Square (POKETS)	9.441.981.003	9.139.961.227
Gedung Sarana Jaya	8.594.490.401	1.544.800.000
Naya Cikini	6.861.618.986	6.783.821.099
Naya Pramuka	4.403.553.350	5.676.544.624
Naya Menteng	3.033.761.350	4.378.258.441
Kemari Menteng	2.696.578.676	3.600.764.109
Sarana Jaya Tebet	241.570.186	246.408.907
Eks. Jaya Gas	174.331.412	125.078.683
Sub jumlah	35.447.885.364	31.495.637.090
Beban Pokok Operasional Lainnya		
Beban pokok jasa <i>outsourcing</i>	65.475.976.447	27.774.944.308
Beban pokok pengelolaan gedung	11.067.679.879	11.399.522.846
Beban pokok parkir	10.209.988.333	3.988.586.236
Pengembangan IT	286.901.743	-
Kuliner	146.207.564	232.723.013
L'Avenue	86.874.440	69.497.569
Diklat	12.384.912	-
Sub jumlah	87.286.013.318	43.465.273.972
Jumlah	184.819.412.836	151.824.162.492

34. BEBAN PEMASARAN

	2023	2022
Beban <i>marketing</i>	2.442.719.542	4.758.670.030
Beban <i>entertainment</i>	302.356.364	64.821.237
Komisi Penjualan	243.511.500	-
Beban operasional	-	7.660.695
Beban tangguhan	-	(771.536.841)
Jumlah	2.988.587.406	4.059.615.121

35. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

	2023	2022
Beban pegawai	66.007.380.181	57.087.656.552
Beban umum	27.039.808.482	39.319.717.047
Beban pajak	6.763.804.904	1.116.226.891
Beban kantor	4.551.239.889	3.617.250.496
Beban penyusutan dan amortisasi	2.387.416.924	8.574.903.423
Beban pemeliharaan dan perbaikan	1.252.288.033	2.196.353.474
Beban lain-lain	368.032.571	314.162.700
Jumlah	108.369.970.984	112.226.270.583

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

36. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN

	2023	2022
Pendapatan bunga	2.874.523.862	2.706.015.821
Jasa giro	2.428.772.064	2.416.854.250
(Rugi)/laba atas operasi bersama	(1.308.920.895)	63.842.710
Cadangan kerugian piutang	-	(104.610.780.209)
Lain-lain	(16.131.479.547)	269.402.881.549
Jumlah	(12.137.104.516)	169.978.814.121

Rugi atas operasi bersama sebesar Rp1.308.920.895 merupakan pengakuan kerugian atas pelepasan tower A atas KSO Nuansa Pondok Kelapa. Merujuk pada Berita Acara Perhitungan Harga Satuan Rumah Susun pada Bangunan Menara Samawa (Tower A) Perusahaan telah memberikan dana talangan atas bagian porsi keuntungan kepada PT Totalindo Eka Persada, sehingga dengan adanya dana talangan tersebut seluruh kerugian dan keuntungan yang terjadi untuk tower A akan ditanggung seluruhnya oleh Perusahaan. Hal tersebut mengakibatkan Perusahaan mengakui akumulasi rugi laba atas penjualan tower A di tahun 2023 sebesar Rp54.473.778.170 dimana ada bagian yang dicatat ke saldo laba rugi (*Retained Earnings*) sebesar Rp51.164.857.275 dan dicatat ke saldo rugi tahun berjalan sebesar Rp1.308.920.895.

Cadangan kerugian piutang untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 merupakan pencadangan atas piutang pembatalan pembelian tanah Rorotan atas nama Fiandy sebesar Rp71.000.000.000 dan penyisihan piutang PT Kualajaya Lestari sebesar Rp33.610.780.209.

Pendapatan lain-lain tahun 2022 antara lain merupakan nilai atas pengembalian piutang atas penyisihan piutang PT Kualajaya Realty pada Proyek Apartemen Pejaten Park Residence sebesar Rp42.110.780.209, Piutang PT Griya Sarana Akbar pada Proyek Apartemen Grand Zam-Zam Margonda sebesar Rp72.830.348.292, Piutang PT Laguna Alamabadi pada Pengakhiran Jual Beli Tanah Ujung Menteng sebesar Rp120.397.629.104, dan Piutang PT Reka Cipta Propertindo pada Proyek CBD Pulo Jahe sebesar Rp15.074.036.923, biaya manfaat pelaksanaan kerja sama pada proyek ITF/FPSA dengan PT Hidro Energi Persada dan *cost of money* atas perjanjian KSO Cilangkap dengan PT Cipta Multi Sarana dan pendapatan lain-lain.

37. INSTRUMEN KEUANGAN

Berikut ini adalah nilai tercatat dan estimasi nilai wajar atas aset dan liabilitas keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

	31 Desember 2023	
	Nilai tercatat	Nilai Wajar
<u>Aset Keuangan</u>		
Kas dan setara kas	226.654.238.993	226.654.238.993
Piutang usaha – pihak ketiga	183.233.884.576	183.233.884.576
Piutang lain-lain – pihak ketiga	50.095.190.684	50.095.190.684
Investasi jangka panjang lainnya	4.025.141.075	4.025.141.075
Jumlah	464.008.455.328	464.008.455.328
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang usaha – pihak ketiga	70.895.153.151	70.895.153.151
Utang lain-lain – pihak ketiga	18.261.105.248	18.261.105.248
Beban akrual	6.245.849.453	6.245.849.453
Pinjaman bank	386.074.366.880	386.074.366.880
Jumlah	481.476.474.732	481.476.474.732

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	31 Desember 2022	
	Nilai tercatat	Nilai Wajar
Aset Keuangan		
Kas dan setara kas	439.613.667.328	439.613.667.328
Piutang usaha – pihak ketiga	93.165.896.633	93.165.896.633
Piutang lain-lain – pihak ketiga	33.788.950.652	33.788.950.652
Investasi jangka panjang lainnya	4.025.404.843	4.025.404.843
Jumlah	570.593.919.456	570.593.919.456
Liabilitas Keuangan		
Utang usaha – pihak ketiga	65.229.175.535	65.229.175.535
Utang lain-lain – pihak ketiga	15.456.493.453	15.456.493.453
Beban akrual	4.911.912.981	4.911.912.981
Pinjaman bank	400.000.000.000	400.000.000.000
Jumlah	485.597.581.969	485.597.581.969

38. PENGESAHAN LAPORAN KEUANGAN DAN PAD

Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 131 Tahun 2019 tentang Pembinaan Badan Usaha Milik Daerah Pasal 39 dan Pasal 46 menyatakan bahwa Direksi dan Badan Pengawas menyampaikan laporan tahunan yang telah diaudit dan laporan manajemen yang ditandatangani bersama Direksi dan Dewan Pengawas kepada Kepala Badan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kerja setelah tahun buku BUMD ditutup.

Jadwal pembayaran PAD dan tata caranya berdasarkan atau setelah diterimanya pengesahan Laporan Keuangan oleh Kepala BPBUMD Provinsi DKI Jakarta.

39. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK-PIHAK BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Grup melakukan transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan dengan syarat yang disepakati oleh para pihak. Entitas dianggap sebagai pihak berelasi dari Grup berkaitan dengan kesamaan partisipan dan manajemen.

Sifat Hubungan dengan Pihak-Pihak Berelasi

Sifat Relasi	Nama Pihak Berelasi	Jenis Transaksi
Entitas anak Operasi Bersama	PT Saranawisesa	Pengelolaan Gedung Pengelolaan Gedung
	Properindo	
Operasi Bersama Operasi Bersama	KSO Lebak Bulus	Pengelolaan Gedung Pengelolaan Gedung
	KSO Nuansa Pondok Kelapa	
	KSO Nuansa Cilangkap	

40. IKATAN PERJANJIAN

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan dan Entitas Anak melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan relasi, meliputi antara lain:

a. Nuansa Pondok Kelapa

Investasi pada proyek Nuansa Pondok Kelapa sesuai Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani No. 7 Tanggal 15 Januari 2018 tentang Kerja sama Operasional, Perusahaan bekerja sama dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk (Totalindo) untuk melaksanakan pembangunan hunian berserta fasilitasnya berupa 1 (satu) tower yang diperuntukkan untuk menunjang dan mendukung program pemerintah dalam program hunian DP 0 diatas tanah seluas 14.381 m², di mana porsi penyertaan Totalindo sebesar 25%. Penyertaan tanah Totalindo sebesar Rp14.740.525.000 atau seluas ±3.595 m². Pada Tanggal 26 September 2018 dilakukan adendum PKS dengan mengubah luas kerja sama yang sebelumnya 14.381 m² menjadi 29.758 m² atau terdapat penambahan seluas 15.377 m², di mana penyertaan modal Totalindo menjadi sebesar Rp59.783.822.000 atau 14.581 m² atau sebesar 49%.

Berdasarkan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani S.H., No.27 tanggal 29 November 2019 tentang Adendum 3 Akta Perjanjian Kerja sama Operasional Pondok Kelapa, diantaranya dilakukan kesepakatan tentang dana talangan atas bagi hasil penjualan kepada Totalindo.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN (lanjutan)

a. Nuansa Pondok Kelapa (lanjutan)

Berdasarkan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn No. 10 Tanggal 26 Agustus 2021 tentang Adendum 4 Perjanjian Kerja Sama Operasional Pondok Kelapa, diatur ruang lingkup kerja sama dengan menghentikan kerja sama pembangunan *Tower C* dan *Tower D* diatas tanah seluas 12.682 m² (tanah 10.540 m² fasum fasos 2.142, m²), di mana besaran porsi Totalindo sebesar 49% dibeli kembali oleh Perusahaan dengan harga Rp4.100.000 per m² atau senilai Rp28.025.781.670.

Berdasarkan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., No. 10 Tanggal 26 Agustus 2021 tentang Adendum 5 Perjanjian Kerja Sama Operasional Pondok Kelapa, diatur ruang lingkup kerja sama dengan *plotting* untuk hunian DP 0 sebanyak 480 unit pada lantai 13 sampai dengan lantai 21 di Menara Swasana (*Tower B*). Perubahan porsi masing-masing pihak pada kerja sama Menara Swasana (*Tower B*) yakni Perusahaan menjadi 90% dan Totalindo menjadi 10%. Porsi Totalindo sebesar 39% atas tanah pada Tower B seluas 10.123 m² (tanah seluas 8.414 m², fasum dan fasos seluas 1.709 m²) telah dibeli kembali oleh Perusahaan dengan harga Rp4.100.000 per m² atau senilai Rp17.806.893.374 termasuk PPN 10%.

Berdasarkan Akta Notaris Irma Bonita, S.H., No. 52 tanggal 26 Juli 2022 terkait Adendum 6 Perjanjian Kerja sama Operasional Pondok Kelapa antara Perusahaan dengan Totalindo ditentukan jangka waktu perjanjian KSO Pondok Kelapa sampai dengan 18 Agustus 2022.

Pada tanggal 19 Agustus 2022 dilaksanakan penandatanganan Berita Acara Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Operasi Proyek Nuansa Pondok Kelapa. Dari pengakhiran tersebut terdapat beberapa kewajiban yang harus diselesaikan diantaranya penyelesaian *defect list*, penjualan yang tersendat dan penyelesaian administrasi lainnya, sehingga Perusahaan membentuk tim likuidasi. Terdapat beberapa surat tugas tentang penunjukan tim likuidasi, yang terakhir berdasarkan surat tugas No. 453/-071.2 tentang perpanjangan masa kerja tim likuidasi sampai dengan 31 Desember 2023.

Pada tahun 2023, terdapat pelepasan tower A atas KSO Nuansa Pondok Kelapa, merujuk pada Berita Acara Perhitungan Harga Satuan Rumah Susun pada Bangunan Menara Samawa (*Tower A*) Perusahaan telah memberikan dana talangan atas bagian porsi keuntungan kepada PT Totalindo Eka Persada, sehingga dengan adanya dana talangan tersebut seluruh kerugian dan keuntungan yang terjadi untuk tower A akan ditanggung seluruhnya oleh Perusahaan. Hal tersebut mengakibatkan Perusahaan mengakui akumulasi rugi laba atas penjualan tower A di tahun 2023 sebesar Rp54.473.778.170.

b. Lebak Bulus

Investasi pada Proyek Lebak Bulus merupakan Perjanjian kerja sama antara Totalindo dengan Perusahaan tentang kerja sama pengembangan lahan untuk pembangunan bangunan komersial dan hunian berikut fasilitas pendukungnya yang terletak di Jalan H. Ilyas, Lebak Bulus, Cilandak Jakarta Selatan dengan luas 18.854 m², sesuai dengan Berita Acara tanggal 22 November 2017. Pada tanggal 19 Desember 2018 dilakukan adendum 1 perjanjian yang didalamnya terdapat penambahan partner proyek yaitu PT Kalma Indocorpora (Kalma) dengan penyertaan sebesar 29% dan perubahan porsi penyertaan Totalindo menjadi 20%. Kalma juga menyerahkan tanah dalam proyek tersebut sebesar Rp44.673.300.000 yang dibayarkan langsung kepada Perusahaan sebagai pemilik tanah. Pada adendum 1 juga terdapat perubahan luas tanah yang diperjanjikan menjadi seluas 19.960 m². Pada tanggal 29 November 2019 dilakukan adendum 2 perjanjian mengenai perubahan porsi penyertaan, yaitu Totalindo sebesar 5% dan Kalma sebesar 44%.

Berdasarkan Adendum 3 Perjanjian Kerja sama Operasional No. 03 tanggal 29 Desember 2020 oleh Notaris Julius Bilal Tadjoeidin, S.H., M. Kn., Notaris di Tangerang, telah dilakukan beberapa perubahan lebih lanjut terhadap syarat dan ketentuan dalam Perjanjian KSO, antara lain tentang perubahan porsi penyertaan para pihak yakni 51% untuk Perusahaan, 10% untuk Totalindo dan 39% untuk Kalma.

Akta Perjanjian Perubahan dan Pernyataan Kembali Perjanjian Kerja sama Operasional Lebak Bulus No. 04 yang dibuat di hadapan Ati Mulyati, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, di mana para pihak sepakat mengatur perubahan modal kerja sama pengembangan dan pembangunan menjadi Rp50.000.000.000. Kewajiban Perusahaan untuk menerbitkan sertifikat HGB atas tanah yang menjadi objek kerja sama, dan terdapat perubahan luasan yang semula seluas 19.510 m² menjadi 18.240 m², karena belum selesainya proses pembebasan tanah yang dilakukan oleh Perusahaan.

Berita Acara tanggal 25 Oktober 2021 tentang Kesepakatan Perubahan Serta Pengembalian Kelebihan dan kekurangan porsi penyertaan modal tanah terhadap kelebihan luas tanah pada Proyek Lebak Bulus, Jakarta Selatan, disepakati bahwa terhadap perubahan luasan objek kerja sama menyebabkan adanya kelebihan bayar yang dilakukan oleh Totalindo sebesar Rp18.167.205.494 dan kekurangan bayar yang belum dilaksanakan oleh Kalma sebesar Rp4.483.940.883.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN (lanjutan)

b. Lebak Bulus (lanjutan)

Pada tahun 2023 terdapat Perjanjian Pembelian Kembali (Buyback) atas Porsi Penyertaan Kerjasama PT Totalindo Eka Persada Tbk (PT TEP) Pada Proyek Azraya TOD Lebak Bulus yang dicantumkan pada Akta No 46 tanggal 18 April 2023 oleh Notaris Irma Bonita, S.H., dimana pada pasal 1 dijelaskan Perusahaan membeli kembali porsi penyertaan kerjasama PT TEP sebesar 7,0595% atas Tanah seluas 18.175 m² di Proyek Azraya dengan harga Rp38.491.923.750, atas saldo *buy back* tersebut dicatat sebagai aset real estate.

c. Nuansa Cilangkap

Investasi pada Proyek Cilangkap merupakan perjanjian kerja sama operasi antara Perusahaan, Totalindo dan Kalma tentang pelaksanaan pengembangan dan pembangunan hunian beserta fasilitasnya di mana sebagian diperuntukan untuk menunjang atau mendukung program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka menyediakan hunian bagi masyarakat DKI Jakarta dengan DP Rp0 yang terletak di Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas ±29.582 m² sesuai akta Notaris Yurisca Lady Enggrani S.H., No. 19 Tanggal 19 Desember 2018 dengan porsi Perusahaan sebesar 55%.

Berdasarkan Akta Notaris Yurisca Lady Enggrani, S.H., M.Kn., No. 01 Tanggal 16 April 2020 tentang Addendum 2 Akta Perjanjian Kerja sama Operasional diatur tentang perubahan porsi para pihak terutama pada *tower* DP 0 di mana Perusahaan sebesar 90% dan Totalindo menjadi sebesar 10%. Tidak ada perubahan untuk porsi kerja sama pada *tower* komersial yakni Perusahaan sebesar 55% dan Totalindo sebesar 45%.

Berdasarkan Akta Notaris Aslina Perangin-Angin, S.H., M.Kn., No. 4 Tanggal 12 Juli 2021 tentang Addendum 3 Perjanjian Kerja Sama Operasional, diatur ruang lingkup kerja sama yang sebelumnya seluas ±29.582 m² menjadi seluas ±7.395,5 m² dari sisa tanah seluas ±22.186,5 m² di mana porsi Totalindo sebesar 45% pada *tower* komersial dibeli kembali oleh Perusahaan dengan harga Rp5.400.000 per m² atau senilai Rp53.913.195.000.

Berdasarkan Addendum 4 Nomor 1456/-072.tanggal 26 Juni 2023 Perjanjian Kerjasama Operasional Antra Perumda Pembangunan Sarana Jaya dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk (PT TEP) tentang Perubahan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 19 tanggal 19 Desember 2018 tentang Kerjasama Pengembangan dan Pembangunan Proyek Rumah Susun DP 0 Rupiah dan Apartemen milik berikut fasilitasnya. Para pihak sepakat untuk mengubah klausul dan menandatangani Addendum 4 yang berisikan:

1. Terdapat perubahan luasan lahan Tower A yang sebelumnya 7.395,5 m² menjadi 6.408 m².
2. Terdapat perubahan porsi kepemilikan atas tanah dan bangunan tower hunian DP Rp0 dimana sebelumnya porsi PSJ 90% dan PT TEP 10%, menjadi porsi PSJ 91,84% dan PT TEP 8,16%.
3. Terdapat perubahan jangka waktu perjanjian KSO Cilangkap yang awalnya 4 tahun 6 bulan, terhitung 19 Desember 2018 sampai dengan 16 Juni 2024, menjadi sampai dengan 31 Desember 2024.
4. Terdapat perubahan modal kerjasama dimana modal kerjasama pengadaan tanah Tower A seluas 6.408 m² beserta fasilitas sarana prasarana dan/atau infrastruktur kawasan proyek KSO Cilangkap yang diperuntukan pada tower A seluas 3.108,84 m² adalah sebesar Rp52.793.984.908 yang menjadi kewajiban para pihak berdasarkan porsi penyertaan masing-masing.
5. Terdapat perubahan modal pengembangan dan pembangunan yang diperkirakan sebesar Rp301.747.594.640 yang disetor seluruhnya dan ditanggung secara proporsional sesuai porsi masing-masing pihak.
6. Modal Kerjasama Pengembangan dan Pembangunan yang telah terealisasi adalah Rp292.660.932.392 berdasarkan Laporan Keuangan Badan KSO per tanggal 18 Juni 2023.

d. Perusahaan melaksanakan kerja sama dengan PT Plaza Adika Lestari untuk pengelolaan bangunan Gedung Plaza Atrium Segitiga Senen untuk Periode Tahun 2017 Hingga Tahun 2037, sebagaimana Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. Perjanjian Kerjasama Pengelolaan No. 42 tanggal 8 Oktober 2010. Akta Notaris Jimmy Tanal, SH. Addendum I Perjanjian Kerjasama Pengelolaan No. 137 tanggal 12 Agustus 2011 jo. Akta Notaris A. Wahono P., SH. Addendum II Perjanjian Kerjasama Pengelolaan No. 29 tanggal 13 Desember 2016. Sehubungan dengan status dalam pailit (*going concern*) PT Plaza Adika Lestari, telah ditandatangani Akta Notaris Ny. Trie Sulistiowarni, SH., Perjanjian Novasi atas Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Gedung Atrium Senen tanggal 16 Agustus 2023, di mana hak, kewajiban dan tanggung jawab PT Plaza Adika Lestari dialihkan kepada PT Euro Tanada selaku pemegang.

e. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Graha Pakubuwono Kusuma untuk kerja sama pembangunan dan pengelolaan bangunan apartemen/perkantoran/hotel terletak di atas tanah milik PD Pembangunan Sarana Jaya di Jl. Kyai Maja no. 63, Jakarta Selatan.

f. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Cibubur Utama untuk kerja sama pendayagunaan, pembangunan dan pengembangan gedung pusat perbelanjaan beserta fasilitasnya di atas tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Jambore, Cibubur, Jakarta Timur.

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN (lanjutan)

- g. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan Direktorat Jenderal Peningkatan Kapasitas Kelembagaan dan Pemasaran Departemen Kelautan dan Perikanan serta PT Putra Kirana Sentosa untuk kerja sama melaksanakan pendayagunaan lahan untuk meningkatkan pemasaran hasil laut dan ikan melalui pembangunan dan pengembangan pasar (mal) ikan higienis beserta fasilitasnya di atas tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Penjernihan, Jakarta Pusat.
- h. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Bima Sarana Perkasa untuk kerja sama pendayagunaan lahan pembangunan Apartemen diatas tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Gatot Subroto, Jakarta Selatan, dengan perjanjian kerja sama No. 191 tanggal 17 November 2003 sebagaimana telah diubah dengan addendum V Akta Perjanjian Kerja sama Operasional No. 5 tanggal 12 Juli 2019.
- i. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Reka Cipta Propertindo untuk kerja sama melaksanakan pembangunan dan pengembangan lingkungan perumahan dengan sarana dan prasarananya serta fasilitas lainnya sesuai peruntukannya di atas lahan milik Perusahaan di Pulo Jahe Jakarta Timur. Berita acara pengakhiran PKS No. 5 Tanggal 28 November 2017 dan Berita Acara Penyelesaian Kewajiban Proyek tanggal 21 Desember 2022.
- j. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya untuk pinjam pakai penggunaan lahan Sarana Jaya untuk digunakan Markas Polisi Sektor Metro Tanah Abang dan Rumah Dinas, kesepakatan Bersama No. 119/-1.711.11 No: BA/23/11/2020/R0109.
- k. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Imesco Sejahtera Utama untuk melaksanakan pembangunan dan pengelolaan bangunan hotel bintang 4 beserta fasilitas dan utilitasnya di atas lahan milik Perusahaan di Jl. Cikini Raya No. 66-68, Jakarta Pusat.
- l. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Citicon Propertindo untuk melaksanakan pengembangan lahan untuk pembangunan apartemen, fasilitas pendukung dan bangunan komersial lainnya di Jl. Panjang, Kebon Jeruk, addendum II No.05 Tanggal 02 Oktober 2019, Kesepakatan Bersama Penyelesaian tertanggal 15 Agustus 2022.
- m. PT Saranawisesa Properindo, Entitas Anak, menandatangani perjanjian pembiayaan pembangunan Perumahan Puri Bintaro Ciputat, Tangerang Selatan, Banten dengan PT Laguna Alamabadi, yang bergerak dibidang pengembangan lahan perumahan. Sesuai dengan perjanjian tersebut, Perusahaan menyediakan dana sebesar Rp6.000.000.000, dengan bagi hasil keuntungan sebesar Rp3.000.000.000. Pengembalian dana pembiayaan dan bagi hasil keuntungan dilakukan secara bertahap dengan besaran jumlah sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Perjanjian kerja sama ini untuk jangka waktu 8 September 2015 dan berakhir tanggal 8 Agustus 2017.
- n. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Kualajaya Realty untuk melaksanakan pengembangan lahan untuk pembangunan apartemen, fasilitas pendukung dan bangunan komersial lainnya, di Jakarta Selatan. Berita acara pengakhiran PKS dibuat Tanggal 30 Desember 2020. Berita Acara Penyelesaian Kewajiban tertanggal 9 November 2022.
- o. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Griya Sarana Akbar untuk melaksanakan pengembangan lahan untuk pembangunan apartemen, fasilitas pendukung dan bangunan komersial lainnya, di Jl. Margonda, Depok. Berita acara percepatan pengakhiran PKS dibuat tanggal 26 Desember 2018. Penandatanganan berita acara Penyelesaian Atas Percepatan Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial Lainnya Beserta Fasilitasnya Terletak di Jalan Margonda Raya, Kota Depok, Jawa Barat tanggal 26 Desember 2022.
- p. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Totalindo Eka Persada dan PT Kalma Indocorpora tentang kerja sama pengembangan lahan untuk pembangunan bangunan komersial dan hunian berikut fasilitas pendukungnya yang terletak di Jalan H. Ilyas, Lebak Bulus, Cilandak Jakarta Selatan. Akta Perjanjian Kerja sama Operasional No. 19 tanggal 19 Desember 2018 sebagaimana telah diubah dalam addendum II Akta Perjanjian Kerja sama Operasional tanggal 29 November 2019, dan addendum III No.03 Tanggal 29 Desember 2020.
- q. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Kalma Indocorpora tentang kerja sama pelaksanaan pembangunan gedung apartemen beserta sarana dan prasarananya yang terletak di Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan.
- r. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Totalindo Eka Persada Tbk untuk melaksanakan pengembangan dan pembangunan hunian beserta fasilitasnya di mana salah satu menara akan diperuntukan untuk menunjang atau mendukung program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka menyediakan hunian bagi masyarakat DKI Jakarta dengan DP Rp0 yang terletak di Jl. H. Naman, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan Akta Perjanjian Kerja sama Operasional No. 7 tanggal 15t Januari 2018, sebagaimana telah dibuat adendum terakhir pada Akta Perjanjian Kerja sama Pondok Kelapa No. 27 tanggal 29 November 2019.
- s. Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Abid Gaga Mantika tentang Kerja sama operasional penataan dan penertiban utilitas (Kabel Udara) No. 01 tanggal 3 Oktober 2019 dan No.05 tanggal 29 Desember 2020.
- t. Penandatanganan Kesepakatan Bersama Penyelesaian Terhadap Serah Terima Unit Apartemen Wang Residence tanggal 15 Agustus 2022.
- u. Penandatanganan Berita Acara Penyelesaian Atas Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen Pejabat Park Residence tanggal 9 November 2022.

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN (lanjutan)

- v. Penandatanganan Berita Acara Penyelesaian Atas Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pembangunan dan Pengembangan Bangunan Komersial di Area Komersial (CBD) Berupa Ruma Toko (Ruko) dan atau Rumah Kantor (Rukan) Berikut Fasilitas Beserta Sarana dan Prasarannya di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2022.
- w. Penandatanganan berita acara Penyelesaian Atas Percepatan Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah Untuk Pembangunan Apartemen dan Bangunan Komersial Lainnya Beserta Fasilitasnya Terletak di Jalan Margonda Raya, Kota Depok, Jawa Barat tanggal 26 Desember 2022.
- x. Akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 05 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Tanah Margonda untuk penyelesaian Ujung Menteng.
- y. Akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 06 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Tanah Margonda untuk penyelesaian Ujung Menteng.
- z. Akta pernyataan lunas nomor 08 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, SH., M.Kn., Penyelesaian Tanah Ujung Menteng.
- aa. Berita acara serah terima unit Apartemen Pejaten Park Residence tanggal 27 Desember 2022.
- bb. Akta perjanjian pengikat jual beli nomor 09 tanggal 28 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., MH., Tanah Margonda untuk penyelesaian Kerja sama pengembangan Apartemen Grand Zam Zam Margonda.
- cc. Berita acara pelunasan pembayaran kewajiban PT. Laguna Alamabadi tanggal 28 Desember 2022 – Penyelesaian Tanah Ujung Menteng.
- dd. Berita acara serah terima tanah Margonda untuk penyelesaian tanah Ujung Menteng 28 Desember 2022.
- ee. Berita acara serah terima tanah Margonda untuk penyelesaian Kerja sama pengembangan Apartemen Grand Zam Zam Margonda tanggal 28 Desember 2022.
- ff. Akta Perjanjian Pengelolaan Fasilitas Terbuka Senen dengan PT Plaza Adika Lestari tertanggal 21 Juni 2023. Akta Perjanjian Kerjasama Induk Pengembangan dan Pembangunan Lahan TB Simatupang dengan PT Jakarta Tourisindo tanggal 15 Juni 2023.

41. PERKARA HUKUM

1. Nomor perkara 638/Pdt.G/2022/ PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atas lahan yang terletak di Jl. Cikini Raya No. 107-109, RT. 010, RW. 004, Kel. Cikini, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, Seluas 3.588 m². Sesuai dengan Putusan Perkara Hotel Batavia Harmoni dari PN Jakarta Pusat No 638/pdt.G/2022/PM Jkt.Pst tanggal 15 November 2023, memutuskan bahwa Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi sisa pembayaran sesuai dengan PPJB No 27 dan 28 tanggal 27 Maret 2019 yang seharusnya Nilai Jual Beli Aset sebesar Rp645.000.000.000 namun baru dibayarkan Rp634.000.000.000 sehingga sisa yang belum dibayar Rp11.000.000.000.
2. Nomor perkara 296/Pdt.G/2017/ PN. Jkt.Pst perihal Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atas tanah yang terletak di Jl. Pondok Kelapa Kel. Pondok Kelapa, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, Seluas 1.936 M², Penggugat Umar Saleh-Fauzi-Fuad Umar-Mansyur Umar Saleh-Fathiyah-Fajriah Umar-Saleh Umar-Abdullah Umar Saleh Selaku Ahli Waris dari Hj Fatmah Abdullah Hariz, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai tergugat, Kalah dalam proses Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung, saat ini masih dalam proses Aanmaning. (Catatan 28)
3. Nomor perkara 71/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. H. Naman RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur Seluas 13.195 m² berdasarkan Girik. Perkara perdata No.71 masih dalam tahapan persidangan dengan agenda kesimpulan dan bukti tambahan Penggugat tanggal 6 Februari 2024 dan tanggal 20 Februari 2024 sidang dengan agenda kesimpulan, sehingga untuk putusan dari Pengadilan belum ada.
4. Nomor perkara 188/Pdt.G/2023/PN.Bks perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana Pihak Tergugat 1-6 telah melakukan penggelapan dana modal usaha milik Penggugat. Sidang di PN. Bekasi dengan No. Perkara 188 tidak ada kaitannya/dampak hukumnya ke Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebagai Turut Tergugat IV, hingga saat ini proses sidang tetap masih berjalan.
5. Nomor perkara 390/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. H. Naman RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur Seluas 13.195 m² berdasarkan Girik. Perkara perdata No. 390 masih dalam tahapan persidangan dengan agenda putusan tanggal 21 Februari 2024 sehingga untuk putusan dari Pengadilan belum ada.
6. Nomor perkara 734/PDT.G/2021/PN.Jak.Pst perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Jalan Tanah Rendah II Nomor 21, RT 011 RW 005 Kelurahan Kampung Bali Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat penggugat Musliha Rahasan dkk., Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat IV, Kontra memori kasasi : tanggal 28 Agustus 2023 dan saat ini masih menunggu putusan kasasi.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

41. PERKARA HUKUM (lanjutan)

7. Nomor perkara 450/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat (PT. Hidro Energi Persada) mengklaim Pihak Sarana Jaya (Tergugat) melakukan pemberhentian secara sepihak kerja sama pekerjaan penyelenggaraan fasilitas pengolahan sampah antara (FPSA) di dalam kota DKI Jakarta Wilayah Kecamatan Tebet. Perkara perdata No. 450 masih dalam tahapan persidangan dengan agenda saksi dari Penggugat tanggal 6 Februari 2024. dan agendakan selanjutnya saksi dari Tergugat tanggal 21 Februari 2024, sehingga untuk putusan dari Pengadilan belum ada.
8. Nomor perkara 3039/PDT.G/2023/PA.JS perihal Gugatan Waris atas sebidang tanah seluas 4.086 m² (empat ribu delapan puluh enam meter persegi) terletak di Jalan Stadion Lebak Bulus Rt.009, Rw.007 Lebak Bulus Jakarta Selatan dan seluas 2.248 m² (dua ribu dua ratus empat puluh delapan meter persegi) terletak di Jalan H. Ilyas Rt.009 Rw.007 Lebak Bulus Jakarta Selatan {Penggugat (Murtini binti H. Mukar, Dkk) Turut Tergugat IV (Sarana Jaya). Dalam putusan dijelaskan bahwa mengabulkan Eksepsi para tergugat dan menyatakan gugatan penggugat tidak diterima.
9. Nomor perkara 945/PDT/2023/PT.DKI Jo. 422/PDT.G/2017/PN.JKT.TIM perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas obyek tanah dengan girik C.422 Persil 150 Blok S III luas 1.000 m² Jl.naga raya Rt. 005 Rw.003 Kel.Duren Sawit Kec.Duren Sawit, Jakarta timur, Sarana Jaya sebagai tergugat mengajukan akta permohonan kasasi tanggal 1 Desember 2023.
10. Nomor perkara 287/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana Penggugat mengklaim sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. H. Naman RT. 002 RW. 002 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur Seluas 13.195 m² berdasarkan Girik, Penggugat PT. Golden Twins Sotarduga.
11. Nomor perkara 260/Pdt.Bth/2022/PN. Jkt.Tim perihal Gugatan Perlawanan objek sengketa atas tanah yang terletak di Ujung Krawang RT. 0015, RW. 05, Kel. Pulo Gebang, Kec. Cakung, Jakarta Timur, Seluas 36.800 m².
12. Nomor perkara 410/PDT.G/2019/PN.Jak.Tim perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah yang terletak di Ujung Krawang, Pulo Gebang, Jakarta Timur, penggugat H. Marjan, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai tergugat III, putusan kalah PN perkara ditangani oleh PD Pembangunan Sarana Jaya. Sarana Jaya selaku pembeli yang beretika baik memiliki keyakinan yang kuat dapat memenangkan perkara ini, Pembebasan Sarana Jaya telah mengikuti semua ketentuan yang berlaku mulai dari melakukan pengecekan fisik tanah hingga melakukan penelitian terhadap dokumen legalitas tanah yang telah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) a.n penjual (PT Adonara Propertindo).
13. Nomor perkara 155/Pdt.G/2020/PN.Jak.Tim perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Pondok Kelapa RT 012 RW 004 Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur seluas 3.300 m², penggugat Puadi, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat I, putusan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya menang diPN Jakarta Timur.
14. Nomor perkara 199/Pdt.G/2020/PN.Jak.Tim perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Perumahan Jatinegara Indah Blok F RT. 09 RW. 05 Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, penggugat M Nurhasan, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat III, Putusan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Menang di PN Jakarta Timur.
15. Nomor perkara 463/Pdt.G/2020/PN.Jak.Tim perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Jalan Cilangkap Raya Jakarta Timur, penggugat H Suardi, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat IV, perkara tersebut sudah dicabut gugatannya oleh penggugat.
16. Nomor perkara 478/Pdt.G/2020/PN.Jak.Tim perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Jalan H Naman No. 85 Kelurahan Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, penggugat Bintang Simanjuntak, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat II, Putusan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya menang PN Jakarta Timur.
17. Nomor perkara 663/Pdt.G/2020/PN.Jak.Pus perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Jalan Tanah Rendah II Nomor 21 Jakarta Pusat, penggugat Marianne Agnes Komariah, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat IV, Putusan Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Menang di PN Jakarta Pusat.
18. Nomor perkara 349/Pdt.G/2020/PN.Jak.Pus perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Jalan Tanah Rendah II, Jakarta Pusat, penggugat Ida Farida, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat I, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sudah menang di tingkat PN, karena tidak ada upaya hukum banding maka putusannya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.
19. Nomor perkara 745/Pdt.G/2021/PN.Jak.Barat perihal Gugatan perbuatan melawan hukum atas tanah di Jalan Bulak Teko RT 006 RW 08 Kelurahan Kalideres Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, penggugat Ny Tan Ai Lie dkk, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut tergugat II, Kalah di PN Jakarta Barat. Perumda Pembangunan Sarana Jaya mengetahui perkara tersebut telah diputus tanggal 22 September 2023.
20. Nomor Perkara 55/pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah yang terletak di Jl. Tanah Rendah II No. 18-A, RT. 011, RW. 05, Kel. Kampung Bali, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, Seluas 298 M², Penggugat Tutty Marliska S, Tedjaningsih, Ida Tartini, Chairvanty, Sopiah, Erlika, Hikmat Carnelly, Yus Kustiwa, dan Imam Mulyana, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Turut Tergugat 2, Menang di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

41. PERKARA HUKUM (lanjutan)

21. Nomor Perkara 410/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Tim perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah yang terletak di Ujung Krawang RT. 0015, RW. 05, Kel. Pulo Gebang, Kec. Cakung, Jakarta Timur, Seluas 36.800 M², penggugat H. Marjan, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai tergugat 3, kasasi kalah pada 10 November 2022 dan telah dilakukan eksekusi 2 November, dan masih dalam proses Peninjauan Kembali.
22. Nomor Perkara 332/pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah yang terletak di Jl. Tanah Rendah II No. 18-A, RT. 011, RW. 05, Kel. Kampung Bali, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, Seluas 298 M², Penggugat Tutty Marlika S, Tedjaningsih, Ida Tartini, Chairvanty, Sopiah, Erlika, Hikmat Carnelly, Yus Kustiwa, dan Imam Mulyana, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Turut Tergugat 2, Proses Duplik di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
23. Nomor Perkara 482/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atas lahan yang terletak di Jl. Cikini Raya No. 107-109, RT. 010, RW. 004, Kel. Cikini, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, Seluas 3.588 M², Penggugat PT Hotel Batavia Harmoni, Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai tergugat, Gugatan dicabut di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat 4 Oktober 2022.
24. Perkara 260/Pdt.Bth/2022/PN. Jkt.Tim Perihal Gugatan Perlawanan objek sengketa atas tanah yang terletak di Ujung Krawang RT. 0015, RW. 05, Kel. Pulo Gebang, Kec. Cakung, Jakarta Timur, Seluas 36.800 M², Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Pelawan, Muhammad Mahfuz, Hj. Masamah, Marijati, Maulana Hasanuddin, Munawaroh, Marwiyah, Rifatul Mahmudah, Miftahul Janah, Muhamad Iqbal sebagai Terlawan 1, PT Adonara Propertindo sebagai Terlawan 2, PT Asmawi Agung sebagai terlawan 3. BPN Timur sebagai turut terlawan, saat ini masih dalam Proses acara Pembuktian Surat dari Para Pihak di PN Jakarta Timur

42. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PELAPORAN

Berdasarkan Keputusan Dewan Pengawas Perumda Pembangunan Sarana Jaya Nomor 1 dan 4 Tahun 2024 tentang Pengangkatan Ketua dan Anggota Komite Remunerasi dan Nominasi pada tanggal 8 Januari 2024, sehingga mulai tanggal tersebut susunan Komite Remunerasi dan Nominasi menjadi:

	2024
Ketua	Arief Rachman
Anggota	Dariyah
Anggota	Erisar Risali Raib

Berdasarkan Keputusan Dewan Pengawas Perumda Pembangunan Sarana Jaya Nomor 2 Tahun 2024 tentang Pengangkatan Ketua Komite Pemantau Risiko pada tanggal 8 Januari 2024, sehingga mulai tanggal tersebut susunan Komite Pemantau Risiko menjadi:

	2024
Ketua	Arief Rachman

Berdasarkan Keputusan Dewan Pengawas Perumda Pembangunan Sarana Jaya Nomor 3 Tahun 2024 tentang Pengangkatan Anggota Komite Audit pada tanggal 8 Januari 2024, sehingga mulai tanggal tersebut susunan Komite Audit menjadi:

	2024
Ketua	Arief Rachman
Anggota	Nizar Suhendra
Anggota	Udin Saepudin

43. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Standar akuntansi yang telah diterbitkan sampai tanggal penerbitan laporan keuangan Grup, namun belum berlaku efektif diungkapkan berikut ini. Manajemen bermaksud untuk menerapkan standar yang dipertimbangkan relevan terhadap Grup pada saat standar tersebut berlaku efektif, dan dampak penerapan standar tersebut terhadap posisi dan kinerja keuangan Grup masih diestimasi pada tanggal selesainya laporan keuangan. Kecuali disebutkan lain, Grup tidak mengharapkan adopsi pernyataan tersebut di masa depan memiliki dampak signifikan terhadap laporan keuangan.

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2024

Amendemen PSAK 1: Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan

Amendemen ini mengklarifikasi bahwa hanya kovenan yang harus dipatuhi entitas pada atau sebelum tanggal pelaporan yang akan memengaruhi klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang.

**PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022**
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

43. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF (lanjutan)

Mulai efektif pada atau setelah 1 Januari 2024 (lanjutan)

Amendemen PSAK 1: Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan (lanjutan)

Amendemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024 dengan penerapan dini diperkenankan. Entitas menerapkan amendemen PSAK 1 (Oktober 2020) tentang klasifikasi liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang pada periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024 secara retrospektif sesuai dengan PSAK 25. Jika entitas menerapkan amendemen PSAK 1 (Oktober 2020) pada periode yang lebih awal setelah terbitnya amendemen PSAK 1 (Desember 2022) tentang liabilitas jangka panjang dengan kovenan, maka entitas juga menerapkan amendemen PSAK 1 (Desember 2022) pada periode tersebut. Jika entitas menerapkan amendemen PSAK 1 (Oktober 2020) untuk periode sebelumnya, maka entitas mengungkapkan fakta tersebut.

Amendemen PSAK 73: Liabilitas Sewa dalam Jual Beli dan Sewa-balik

Amendemen PSAK 73 Sewa menetapkan persyaratan yang digunakan penjual-penyewa dalam mengukur kewajiban sewa yang timbul dalam transaksi jual beli dan sewa-balik, untuk memastikan penjual-penyewa tidak mengakui jumlah setiap keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak guna yang dipertahankan.

Amendemen berlaku secara retrospektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan dini diperkenankan.

44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang diselesaikan pada tanggal 25 Maret 2024.