



SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT BESERTA
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 031/DP-SRT/III/2025

Jakarta, 27 Maret 2025

Sifat : Penting

Lampiran :

Perihal : Rekomendasi Atas Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasi Perumda Pembangunan Sarana Jaya Tahun Buku 2024

Kepada Yth.:
Direktur Utama
Perumda Pembangunan Sarana Jaya
Gedung Sarana Jaya Lt. 3
Jalan Budi Kemuliaan I/I
Jakarta Pusat

Sehubungan dengan Surat Direksi No. 727/IA.02.01 tanggal 25 Maret 2025 Perihal: Penyampaian dan Permohonan Rekomendasi Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasi Perumda Pembangunan Sarana Jaya Tahun Buku 2024, Dewan Pengawas Perumda Pembangunan Sarana Jaya secara umum menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- I. Direksi agar segera melaporkan Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasi Perumda Pembangunan Sarana Jaya (untuk selanjutnya disebut **Perusahaan**) dan Entitas Anak Tahun Buku 2024 kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta.
- II. Perusahaan mendapat opini Wajar Tanpa Pengecualian dari KAP Heliantono dan Rekan (Parker Russell) atas audit Laporan Keuangan Konsolidasi Tahun Buku 2024. Namun demikian, terdapat beberapa temuan dan catatan yang direkomendasikan oleh Auditor Eksternal untuk segera ditindaklanjuti sesuai peraturan yang berlaku serta melaporkan hasil pelaksanaannya kepada Dewan Pengawas.
- III. Terhadap Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasi Perumda Pembangunan Sarana Jaya Tahun 2024, Dewan Pengawas memberikan beberapa catatan sebagai berikut:
 - a. Atas Laporan Posisi Keuangan Konsolidasi
 - I. Perusahaan menyajikan total aset sebesar Rp6.210.701.748.345.- terdiri dari aset lancar sebesar Rp1.309.425.457.929.- dan Aset Tidak lancar sebesar Rp4.901.276.290.416.-. Total aset lancar mengalami penurunan terutama untuk kas dan setara kas menurun sebesar 43,1% dari tahun 2023 menjadi Rp128.962.621.160.- pada akhir tahun 2024.
 2. Total liabilitas menurun sebesar 12,5% dari tahun 2023 diantaranya karena penurunan pinjaman bank dan pembayaran utang usaha.
 - b. Atas Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasi
 - I. Perusahaan membukukan Laba sebesar Rp27.325.246.528.- dengan Laba Kotor (*gross margin*) lebih tinggi yakni sebesar Rp165.640.327.003.- atau sebesar 48,3% dari pendapatan.

2. Terdapat beban administrasi dan umum sebesar Rp117.172.590.149.- dan beban pemasaran sebesar Rp768.066.975.-. persentase beban terhadap pendapatan sebesar 34,4% masih dibawah *gross margin*, sehingga secara operasional Perusahaan membukukan laba usaha sebesar Rp47.699.669.879.-
3. Beban pemasaran tahun 2024 lebih kecil dari tahun dari 2023 yaitu pada tahun 2023 sebesar Rp2.442.719.542,- menjadi sebesar Rp749.579.313,- di tahun 2024.
4. Beban administrasi dan umum mengalami kenaikan 8,1% dibandingkan tahun 2023. Kenaikan cukup signifikan terdapat pada beban kantor sebesar 267,2% dan beban pegawai mengalami kenaikan 5,6% dibanding tahun 2023, dan beban lain-lain naik sebesar 3.841,5% dibandingkan tahun 2023.
5. Pendapatan non operasional bersih yang dibukukan mencapai sebesar Rp16.017.883.638.-.
6. Dengan jumlah laba bersih sebesar Rp27.325.246.527.- dan total aset sebesar Rp6.210.701.748.345.- maka nilai *Return on Asset* (ROA) Perusahaan positif sebesar 0,44%.
7. Dengan jumlah beban operasional sebesar Rp295.287.641.020.- dan pendapatan operasional sebesar Rp342.987.310.899.- maka rasio Biaya Operasi Pendapatan Operasi (BOPO) Perusahaan adalah sebesar 86,0%.

c. Atas Laporan Arus Kas

1. Terdapat arus kas operasi positif sebesar Rp28.491.664.009.- dengan penerimaan kas terbesar dari pengelolaan aktiva yang mengalami kenaikan cukup signifikan dibanding tahun 2023.
2. Terdapat arus kas investasi negatif sebesar Rp67.525.739.395.- lebih kecil dibandingkan tahun lalu karena terdapat penurunan investasi.
3. Terdapat arus kas pendanaan negatif sebesar Rp150.657.542.447.- lebih besar dibandingkan tahun 2023 karena ada pembayaran pinjaman bank.
4. Penurunan kas dan setara kas pada akhir tahun sebesar Rp189.691.617.833.- lebih besar dibandingkan tahun 2023, sehingga kas akhir tahun 2024 menjadi sebesar Rp128.962.621.160.

d. Catatan Atas Laporan Keuangan

1. Terdapat Uang Muka Investasi atas kerja sama dengan PT Jakarta Toursindo, yang sampai dengan tanggal 31 Desember 2024 masih belum terselesaikan.
2. Terdapat penjelasan atas akun Piutang Jangka Pendek yang menyatakan bahwa 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.
3. Terdapat penjelasan atas akun Piutang Lain-Lain, manajemen yakin bahwa besarnya cadangan penurunan nilai piutang yang terbentuk sudah mencukupi untuk menutup kemungkinan timbulnya dari kerugian piutang lain-lain yang tidak bisa ditagih.
4. Terdapat persediaan sebesar Rp604.063.133.- sementara pada tahun 2023 tidak terdapat persediaan.

5. Terdapat investasi ventura bersama terhadap PT Yatian Aka Jakarta Hijau Perusahaan mengakui kerugian sebesar Rp3.424.420 dan terhadap PT Jakarta Hijau Lestari perusahaan mengakui kerugian sebesar Rp541.172.809.-
6. Terdapat kenaikan aset lain-lain cukup signifikan diantaranya proyek dalam pelaksanaan Cilangkap, proyek Situ Gintung, Palma Citra, dan Aset lain-lain. Atas aset lain-lain terdapat kenaikan cukup signifikan dari Rp1.005.842.600.- tahun 2023 menjadi Rp15.525.413.307.- tahun 2024.

Terkait dengan catatan yang dipaparkan di atas, Dewan Pengawas memberikan rekomendasi kepada Direksi sebagai berikut berikut:

- 1) Direksi perlu memastikan laporan keuangan sudah menggunakan standar akuntansi yang berlaku umum. Laporan keuangan yang disajikan harus sudah lengkap, valid, *full disclosure* dan akurat.
- 2) Direksi perlu memastikan konsistensi penyajian laporan keuangan dan memastikan pengendalian intern atas pengakuan *accrual* atas pendapatan dan biaya dalam entitas induk dan anak sesuai dengan standar yang berlaku.
- 3) Direksi perlu memastikan keberlangsungan usaha Perusahaan tetap terjaga dengan menjaga likuiditas Perusahaan. Serta memastikan penggunaan dana PMD sesuai dengan ketentuan, memastikan ketepatan saldo dan pemanfaatan aset PMD.
- 4) Direksi perlu memastikan bahwa pernyataan kecukupan atas risiko piutang tidak tertagih dan investasi yang mengalami kerugian tidak menimbulkan dampak negatif pada jangka Panjang.
- 5) Direksi perlu memastikan penyajian akun persediaan yang disajikan pada tahun 2024, memiliki kelengkapan penyajian dari sisi kebijakan dan pengungkapan lainnya.
- 6) Direksi perlu mempercepat integrasi sistem keuangan sehingga didapatkan laporan keuangan yang akurat.
- 7) Direksi perlu memastikan *impairment* atas akun-akun sudah dilakukan dan sesuai dengan standar terutama akun instrumen keuangan.
- 8) Direksi perlu memastikan kewajiban kontinjensi tidak mengganggu *going concern* Perusahaan.
- 9) Direksi perlu memastikan proyek-proyek yang belum selesai dilakukan tindak lanjutnya diungkapkan sesuai dengan standar akuntansi sehingga pengungkapan di Laporan Keuangan menjadi andal.
- 10) Direksi perlu memastikan Uang Muka Pembelian Aset dapat menjadi aset Perusahaan.
- 11) Direksi perlu memastikan efisiensi beban agar tetap terdapat ruang fiskal untuk memperoleh laba. Serta memastikan keseimbangan antara efisiensi biaya dan kualitas pelayanan, serta pertimbangkan peningkatan anggaran pada kegiatan yang berhubungan langsung dengan operasional inti.
- 12) Direksi diapresiasi karena telah melakukan langkah-langkah efisiensi biaya dibandingkan tahun 2023. Namun demikian hal-hal untuk mendapatkan *revenue stream* baru yang berdampak pada kas perusahaan diharapkan dapat dilakukan.
- 13) Direksi memastikan pencapaian kinerja tahun 2024 berupa laba yang diperoleh merupakan laba yang berkualitas dari pendapatan alat produksi yang dimiliki Perusahaan.
- 14) Direksi secara berkesinambungan melakukan penyelesaian piutang dan Kerjasama operasional lainnya.
- 15) Memastikan tata kelola perusahaan yang baik berjalan sebagaimana mestinya sehingga manajemen dapat menyampaikan Laporan Tahunan realisasi tahun 2024 tepat waktu dan mencerminkan operasional bisnis riil dan wajar sesuai standar.

- 16) Direksi perlu segera mengintegrasikan sistem informasi keuangan agar proses pencatatan, pengawasan dan pelaporan dapat berjalan lebih *prudent* dan *punctual*.
- IV. Di dalam kegiatan usahanya, Perusahaan dan Entitas Anak melakukan transaksi tertentu dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan relasi/mitra diwujudkan dalam suatu perjanjian atau nota kesepahaman.

Penyelesaian perjanjian sehubungan dengan Proyek Nuansa Pondok Kelapa berakhir tanggal 18 Agustus 2022, Lebak Bulus berakhir tanggal 15 Januari 2023, Nuansa Cilangkap berakhir tanggal 31 Desember 2024, Bintaro berakhir tanggal 19 Juni 2023 dan TB Simatupang berakhir tanggal 15 Desember 2023 serta dalam proyek lain harus dilaksanakan secara komprehensif. Direksi harus memiliki kajian hukum terkait penyelesaian perjanjian-perjanjian, memastikan penyelesaian dilaksanakan sesuai dengan perjanjian, berbasis manajemen risiko, berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tidak mengganggu cash flow serta tidak merugikan Perusahaan.

Mulai dari selanjutnya terhadap setiap kegiatan usaha yang menjadi objek perjanjian atau nota kesepahaman harus memiliki kajian bisnis dan hukum yang memadai. Calon-calon mitra harus diperiksa legalitas, laporan keuangan dan *track record*-nya untuk memastikan Perusahaan memperoleh mitra yang ideal. draft perjanjian atau nota kesepahaman yang akan ditandatangani harus mengatur secara jelas hak dan kewajiban, disusun secara komprehensif untuk menghindari ketidakpastian serta potensi kerugian bagi Perusahaan. Seluruh hal-hal tersebut harus dilaksanakan dengan berbasis manajemen risiko, berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- V. Perusahaan memiliki perkara hukum yang saat ini telah selesai dan/atau masih berproses di aparat penegak hukum (Kepolisian, Kejaksaan/KPK dan Pengadilan).

Permasalahan hukum yang sedang dihadapi Perusahaan mengakibatkan kerugian materill dan immaterill, seperti nilai modal yang telah diinvestasikan atau alat produksi yang status hukumnya belum jelas, sehingga tidak menghasilkan pendapatan, menambah pekerjaan dan biaya-biaya untuk mengurus permasalahan hukum. Perkara tanah Munjul senilai ± Rp151,2 miliar dan tanah Ujung Menteng senilai ± Rp159,7 miliar adalah contoh permasalahan hukum yang memberikan dampak negatif sangat besar untuk Perusahaan. Permohonan pengembalian/divestasi permodalan terhadap aset-aset/barang-barang yang disita dan dirampas oleh negara dalam perkara Tanah Munjul, Ujung Menteng dan perkara-perkara lainnya harus dilaksanakan secara tuntas, sehingga Perusahaan tidak mengalami kerugian.

Perusahaan harus fokus dalam menghadapi perkara hukum yang masih berproses, mencari solusi terbaik yang tidak merugikan Perusahaan dengan menerapkan analisis ekonomi atas hukum dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Memastikan wakil-wakil Perusahaan yang mengurus perkara hukum tersebut memiliki kredibilitas, melibatkan instansi-instansi/lembaga-lembaga yang berwenang untuk turut melakukan pengawasan terhadap perkara hukum yang sedang berproses di aparat penegak hukum. Untuk mencegah adanya perkara hukum baru di kemudian hari, setiap kegiatan usaha Perusahaan harus dilaksanakan dengan berbasis manajemen risiko, berdasarkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Demikian hal ini disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Dewan Pengawas
Perumda Pembangunan Sarana Jaya

Ketua Dewan Pengawas

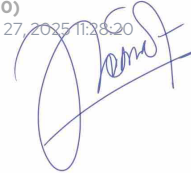
Signed by ANDI MUH IQBAL ARIEF.SH
(AQH0137)
Signed at Mar 27, 2025 12:08:00



Andi Muh. Iqbal Arief

Sekretaris Dewan Pengawas

Signed by PERI UMAR FAROUK SH
(LOPUFS7810)
Signed at Mar 27, 2025 11:28:20



Peri Umar Farouk

Tembusan:

- Yth. Kepala BP-BUMD Provinsi DKI Jakarta



Nomor : 727/IA.02.01
Sifat : Penting
Lamp : 1 (satu) Buku
Perihal : Penyampaian dan
Permohonan Rekomendasi
Hasil Audit Laporan
Keuangan Konsolidasian
Perumda Pembangunan
Sarana Jaya Tahun Buku 2024

Jakarta, 25 Maret 2025

Kepada
Yth. **Ketua Dewan Pengawas
Perumda Pembangunan
Sarana Jaya**
Gedung Sarana Jaya, Lt. 4
Jl. Budi Kemuliaan 1 No.1
Jakarta Pusat

Sehubungan dengan Pelaksanaan Pekerjaan Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2024 oleh Kantor Akuntan Publik Heliantono dan Rekan, maka bersama ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Telah selesainya Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2024 (terlampir);
2. Merujuk Peraturan Gubernur Nomor: 109 Tahun 2011 tentang Kepengurusan Badan Usaha Milik Daerah pada Pasal 35 menyatakan bahwa Badan Pengawas mempunyai tugas membahas dan merekomendasikan Laporan Keuangan setelah diaudit oleh Auditor Independen;
3. Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, kami mohon rekomendasi Dewan Pengawas terhadap Hasil Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Perumda Pembangunan Sarana Jaya dan Entitas Anak Tahun Buku 2024.

Demikian hal ini kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

DIREKSI SARANA JAYA
Direktur Utama



SARANA JAYA
REAL ESTATE DEVELOPMENT

Andira Reoputra

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
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
Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Jakarta 10110
Nomor Telepon : (021) 3522667
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Irwan Agustuslan
Alamat Kantor : Gedung Sarana Jaya Lantai 3
Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Jakarta 10110
Nomor Telepon Kantor : (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, 20 Maret 2025


Andira Reoputra
Direktur Utama


Irwan Agustuslan
Direktur Administrasi & Keuangan

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No. 00253/2.0459/AU.1/03/0916-3/1/III/2025

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 2024, 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 2024, 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.

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
Heliantono & Rekan



Ade Ikhwan, S.E., CPA

Partner

Izin Akuntan Publik No. AP. 0916

Jakarta, 20 Maret 2025



PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN TANGGAL 31 DESEMBER 2024
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 - 66

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	2f, 2l, 4, 37	128.962.621.160	226.654.238.993
Piutang usaha – pihak ketiga	2g, 2l, 5a, 37	175.247.822.504	158.345.628.979
Piutang lain-lain – pihak ketiga	2g, 2l, 6, 37	48.334.507.520	50.095.190.684
Uang muka dan biaya dibayar dimuka	2n, 7	2.754.671.437	2.590.400.367
Pajak dibayar dimuka	2r, 21a	106.170.841.230	103.291.805.557
Persediaan		604.063.133	-
Aset real estat	2h, 10	847.350.930.945	871.958.532.142
JUMLAH ASET LANCAR		1.309.425.457.929	1.412.935.796.722
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang usaha – pihak ketiga	2g, 2l, 5b, 37	24.888.255.597	24.888.255.597
Uang muka investasi	16	56.145.700.000	56.145.700.000
Investasi ventura bersama	8	3.487.392.686	4.025.141.075
Aset kerja sama operasi – tanah	2p, 9	14.688.632.911	29.352.981.278
Aset kerja sama operasi – bangunan	2p, 9	216.126.187.406	271.701.342.826
Aset real estat	2h, 10	2.827.298.047.908	2.823.733.244.181
Properti investasi – neto	2i, 11	1.401.098.139.233	642.182.155.412
Aset tetap – neto	2j, 13	11.805.997.390	11.029.240.763
Aset hak guna – neto	2t, 15	55.116.058	220.464.213
Aset takberwujud – neto	2k, 14	565.766.500	136.921.667
Beban ditangguhkan	12	11.101.334.344	9.683.306.955
Uang muka pembelian aset	17	2.079.700.000	649.217.900.000
Aset pajak tangguhan	2r, 21d	22.338.770.481	21.967.653.341
Kas yang dibatasi penggunaannya	22	-	92.000.000.000
Aset lain-lain	18	309.597.249.902	235.813.248.918
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		4.901.276.290.416	4.872.097.556.226
JUMLAH ASET		6.210.701.748.345	6.285.033.352.948

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2024	2023
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha – pihak ketiga	2l, 2m, 19, 37	58.477.789.122	70.895.153.151
Utang lain-lain – pihak ketiga	2l, 2m, 20, 37	39.631.203.075	17.386.292.635
Beban akrual	2l, 23, 37	17.266.392.744	6.245.849.453
Utang pajak	2r, 21b	28.031.911.990	22.768.779.219
Pendapatan diterima dimuka yang direalisasi dalam satu tahun:			
Sewa	24a	10.826.012.614	29.248.422.912
Penjualan dan kerja sama	24b	1.216.673.384	721.769.321
Aset kerja sama operasi	24c	91.666.678	91.666.674
Pendapatan ditangguhkan	27	3.500.000.000	3.500.000.000
Utang jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun:			
Pinjaman bank	2l, 25, 37	49.701.120.000	119.344.256.000
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		208.742.769.607	270.202.189.365
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Pendapatan diterima dimuka setelah dikurangi bagian yang direalisasi dalam satu tahun:			
Penjualan dan kerja sama	24b	15.032.383.206	9.445.875.929
Aset kerja sama operasi	24c	105.718.162.982	86.972.047.882
Liabilitas sewa	2t	1.007.663	209.733.333
Pinjaman bank	2l, 25, 37	216.375.875.519	266.730.110.880
Pendapatan ditangguhkan	27	75.280.584.885	78.780.584.889
Liabilitas imbalan pascakerja	2s, 26	8.225.156.277	8.198.733.559
Provisi litigasi	2v, 28	8.001.488.000	8.001.488.000
Utang lain-lain	2l, 2m, 37	874.812.614	874.812.613
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG		429.509.471.146	459.213.387.085
JUMLAH LIABILITAS		638.252.240.753	729.415.576.450
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		149.056.916.019	81.939.862.696
Belum ditentukan penggunaannya		(196.568.416.981)	(145.289.258.780)
Penghasilan komprehensif lain		(5.382.152.229)	(6.722.099.852)
Jumlah ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		5.572.106.346.809	5.554.928.504.064
Kepentingan non-pengendali	31	343.160.783	689.272.434
JUMLAH EKUITAS		5.572.449.507.592	5.555.617.776.498
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6.210.701.748.345	6.285.033.352.948

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 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2024	2023
Pendapatan	2q, 32	342.987.310.899	211.954.260.361
Beban pokok pendapatan	2q, 33	(222.833.979.340)	(184.819.412.836)
LABA KOTOR		120.153.331.559	27.134.847.525
Beban pemasaran	2q, 34	(768.066.975)	(2.988.587.406)
Beban administrasi dan umum	2q, 35	(71.685.594.705)	(108.369.970.984)
LABA/(RUGI) USAHA		47.699.669.879	(84.223.710.865)
PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN	2q, 36		
Pendapatan bunga		116.164.371	2.874.523.862
Jasa giro		1.701.521.001	2.428.772.064
Cadangan kerugian piutang		(1.795.000.000)	-
Rugi atas operasi bersama		-	(1.308.920.895)
Lain-lain		(16.040.569.010)	(16.131.479.547)
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN		(16.017.883.638)	(12.137.104.516)
LABA/(RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		31.681.786.241	(96.360.815.381)
MANFAAT/(BEBAN) PAJAK PENGHASILAN			
Pajak kini	2r, 21c	(2.569.662.700)	(156.374.680)
Pajak final	2r, 21c	(1.946.111.368)	(1.858.230.808)
Pajak tangguhan	2r, 21c	159.234.355	(487.819.490)
JUMLAH BEBAN PAJAK PENGHASILAN		(4.356.539.713)	(2.502.424.978)
LABA/(RUGI) TAHUN BERJALAN		27.325.246.528	(98.863.240.359)
PENGHASILAN/(RUGI) KOMPREHENSIF LAIN			
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti		1.135.888.332	3.796.437.075
Pajak tangguhan	21d	211.882.785	(835.216.156)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN		1.347.771.117	2.961.220.919
JUMLAH LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		28.673.017.645	(95.902.019.440)
LABA/(RUGI) TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		27.679.181.674	(98.486.101.866)
Kepentingan non-pengendali		(353.935.146)	(377.138.493)
		27.325.246.528	(98.863.240.359)
LABA/(RUGI) KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		29.019.129.296	(95.534.160.941)
Kepentingan non-pengendali		(346.111.651)	(367.858.499)
		28.673.017.645	(95.902.019.440)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Modal Ditempatkan dan Disetor	Saldo Laba/(Rugi)		Penghasilan Komprehensif Lain	Jumlah	Kepentingan Non-Pengendali	Jumlah Ekuitas
		Telah Ditentukan Penggunaannya	Belum Ditentukan Penggunaannya				
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 Tower A KSO NPK (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
Laba tahun berjalan	-	-	27.679.181.674	-	27.679.181.674	(353.935.146)	27.325.246.528
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	1.339.947.623	1.339.947.623	7.823.495	1.347.771.118
Penyesuaian (Catatan 30)	-	67.117.053.323	(78.958.339.875)	-	(11.841.286.552)	-	(11.841.286.552)
Saldo per 31 Desember 2024	5.625.000.000.000	149.056.916.019	(196.568.416.981)	(5.382.152.229)	5.572.106.346.809	343.160.783	5.572.449.507.592

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 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2024	2023
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari pengembangan lingkungan	31.602.400.000	34.144.632.147
Penerimaan dari pengelolaan aktiva	238.495.035.522	40.148.987.879
Penerimaan dari jasa	21.924.113.548	114.472.789.677
Penerimaan lain-lain	4.716.325.987	107.891.558.353
Pembayaran biaya operasional	(173.995.718.880)	(119.689.586.279)
Pembayaran biaya pemasaran, kantor, dan umum	(19.495.969.008)	(40.728.755.307)
Pembayaran kepada pegawai	(52.056.487.827)	(64.899.531.019)
Pendapatan bunga	1.824.339.056	4.332.416.673
Titipan biaya dan utilitas	34.514.992.601	27.598.838.236
Pembayaran pajak	(26.335.194.824)	(13.875.871.559)
Pembayaran lain-lain	(32.702.172.166)	(40.742.713.511)
KAS NETO DIPEROLEH DARI AKTIVITAS OPERASI	28.491.664.009	48.652.765.290
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Penempatan investasi	-	(50.111.580.190)
Penempatan properti investasi	(156.108.438)	(242.377.325)
Penambahan aset real estat	(66.914.538.821)	(88.382.408.750)
Penambahan aset tetap	(379.010.136)	(1.295.702.276)
Penyelesaian kerja sama	-	(7.808.774.274)
Perolehan aset lain-lain	(76.082.000)	-
KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS INVESTASI	(67.525.739.395)	(147.840.842.815)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pinjaman Bank DKI	-	91.908.000.000
Piutang Entitas Anak dan KSO	(1.526.866.524)	32.893.011.849
Penerimaan kas Entitas Anak dari pemegang saham	5.358.639.892	15.000.000.000
Pinjaman bank	(154.266.997.655)	(110.605.506.723)
Pengurangan modal tanah KSO NPK	-	(50.966.855.936)
Kas yang dibatasi penggunaannya	(222.318.160)	-
KAS NETO DIGUNAKAN UNTUK AKTIVITAS PENDANAAN	(150.657.542.447)	(21.771.350.810)
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(189.691.617.833)	(120.959.428.335)
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	318.654.238.993	439.613.667.328
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	128.962.621.160	318.654.238.993
KAS DAN SETARA KAS TERDIRI DARI:		
Kas yang Dibatasi Penggunaannya	-	92.000.000.000
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	128.962.621.160	226.654.238.993

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(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 2024
(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 2024 dan 2023	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 2024 dan 2023 masing-masing adalah 149 dan 132 orang (tidak diaudit).

Susunan organisasi per 31 Desember 2024 sesuai dengan Peraturan Direksi Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 81 Tahun 2024, tanggal 8 November 2024 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 2024
(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) Direktorat Utama | : Satuan Pengawasan Intern |
| | : Divisi Sekretaris Perusahaan |
| | : Divisi Hukum |
| 4) Direktorat Pengembangan | : Divisi Pengembangan Bisnis |
| | : Divisi Perencanaan dan Pembangunan |
| | : SBU Teknologi |
| | : PMO |
| 5) Direktorat Administrasi dan Keuangan | : Divisi Manajemen Risiko |
| | : Divisi Keuangan dan Akuntansi |
| | : Divisi SDM, Umum dan Aset |
| | : Divisi Pengadaan |
| 6) Direksi (<i>Board of Directors</i>) | : SBU Novotel |
| | : SBU Apartemen |
| | : SBU Warna |
| | : Proyek Khusus (Likuidasi KSO NPK) |

Susunan Dewan Pengawas per 31 Desember 2024 dan 2023, 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 No. 21 Tahun 2024 tanggal 23 September 2024 dan Keputusan Kepala Daerah tanggal 14 Maret 2023 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Direksi pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Ketua Dewan Pengawas	Andi Muh Iqbal Arief	Andi Muh Iqbal Arief
Sekretaris Dewan Pengawas	Peri Umar Farouk	Arief Rachman
Anggota Dewan Pengawas	-	Arismal

Susunan Direksi per 31 Desember 2024 dan 2023, 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 No. 16 tahun 2024 tanggal 12 Juli 2024 dan No. 690 tahun 2023 tanggal 13 Oktober 2023 dan No. 508 tanggal 31 Juli tahun 2023 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Direksi pada Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Direktur Utama	Andira Reoputra	Andira Reoputra
Direktur Pengembangan	Arjo Baroto	Indra Sukmono Arharrys
Direktur Administrasi dan Keuangan	Irwan Agustusan	Irwan Agustusan

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(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 11 Tahun 2024 tanggal 27 September 2024 dan Nomor 1 Tahun 2023 tanggal 16 Januari 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Ketua	Peri Umar Farouk	Arief Rachman
Anggota	Nizar Suhendra	Irwan Saputra
Anggota	Udin Saepudin	Nizar Suhendra

Susunan Komite Pemantau Risiko berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya Nomor 12 Tahun 2024 tanggal 27 September 2024 dan Nomor 8 Tahun 2022 tanggal 17 Oktober 2022 tentang Pengangkatan Anggota Komite Pemantau Risiko Perumda Pembangunan Sarana Jaya, adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Ketua	Peri Umar Farouk	-
Anggota	Tezar Yudhistira	Tritoto Harwono
Anggota	Erisar Risali Raib	Tezar Yudhistira

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	
				2024	2023	2024	2023
PT Saranawisesa Properindo	Jakarta	Kontraktor dan Real Estat	1993	95,47%	95,47%	95.100.298.234	102.188.879.932

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.

Modal Dasar sebesar Rp30.000.000.000 dengan modal disetor sebesar Rp15.000.000.000 dengan komposisi kepemilikan Perumda Pembangunan Sarana Jaya sebesar Rp6.000.000.000 (setara dengan 40%) dan PT Kreasibumi Properindo sebesar Rp9.000.000.000 (setara dengan 60%).

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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

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%.

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

Laporan keuangan PT SWP per 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023 diaudit oleh Kantor Akuntan Asvariwangi 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 2024 dan 2023, 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:

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

Pengaturan Operasi Bersama (lanjutan)

	2024	2023
KSO Lebak Bulus	84,34%	84,34%
KSO Nuansa Pondok Kelapa	89,97%	89,97%
KSO Nuansa Cilangkap	91,88%	91,67%

Pengakuan atas laporan keuangan Hotel Novotel didasarkan atas pembelian aset Hotel yang mana sudah ada Akta Jual Beli tanggal 17 Oktober 2024 No 101 dan 102. Selain itu Perusahaan juga memperoleh pengelolaan Hotel, sehingga per tanggal 1 April 2024 laporan keuangan Perusahaan sudah termasuk laporan keuangan Hotel Novotel.

Pengakuan aset dan liabilitas yang ada di laporan keuangan Hotel merupakan hak dan kewajiban Perusahaan atas pengelolaan Hotel.

Laporan keuangan konsolidasian pada 31 Desember 2024 dan 2023 sudah mencerminkan laporan keuangan PT Saranawisesa Properindo, KSO dan Hotel.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

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

Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian 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 Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian 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 konsolidasian 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 konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp), yang merupakan mata uang fungsional dan penyajian Grup.

Periode pelaporan keuangan Grup adalah 1 Januari - 31 Desember 2024.

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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

b. Prinsip-prinsip Konsolidasian (lanjutan)

Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hal atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan memiliki kemampuan untuk memengaruhi 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 memengaruhi 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:

- 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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

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

Grup menerapkan pertama kali standar yang direvisi yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, termasuk standar yang direvisi berikut ini yang memengaruhi laporan keuangan konsolidasian Grup.

Amendemen PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan Liabilitas Jangka Panjang dengan *Covenant*

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

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

Selain itu, persyaratan telah diperkenalkan untuk mewajibkan pengungkapan ketika suatu kewajiban timbul dari pinjaman perjanjian diklasifikasikan sebagai jangka panjang dan hak entitas untuk menunda penyelesaian bergantung pada kepatuhan terhadap persyaratan di masa depan dalam waktu dua belas bulan.

Amendemen tersebut tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

Amendemen PSAK 116: Sewa – Liabilitas Sewa dalam Jual Beli dan Sewa Balik

Amendemen PSAK 116 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 tersebut tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup..

Amendemen PSAK 207 dan PSAK 107: Pengaturan Pembiayaan Pemasok

Amendemen PSAK 207 dan PSAK 107 mengklarifikasi karakteristik pengaturan pembiayaan pemasok dan mensyaratkan pengungkapan tambahan atas pengaturan pembiayaan pemasok tersebut. Persyaratan pengungkapan dalam amendemen ini dimaksudkan untuk membantu pengguna laporan keuangan dalam memahami dampak pengaturan pembiayaan pemasok terhadap liabilitas, arus kas, dan eksposur terhadap risiko likuiditas suatu entitas.

Amendemen tersebut tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Grup.

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 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
1 USD	16.162	15.416

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

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 pascakerja 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.

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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

h. Aset Real Estat

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.

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 - 50 Tahun

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan tidak disusutkan.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

i. Properti Investasi (lanjutan)

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:

- Dimulainya penggunaan oleh pemilik, atau pengembangan untuk penggunaan oleh pemilik, untuk dialihkan dari properti investasi menjadi properti yang digunakan pemilik;
- Dimulainya pengembangan untuk dijual, untuk pengalihan dari properti investasi menjadi persediaan;
- Berakhirnya pemakaian oleh pemilik, untuk dialihkan dari properti yang digunakan pemilik menjadi properti investasi; dan
- 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.

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	50
Bangunan tidak permanen	10
Inventaris, kendaraan, mesin dan peralatan	4
Kendaraan roda empat/lebih	8

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

j. Aset Tetap (lanjutan)

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

l. 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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

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 2024 dan 2023, 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 2024 dan 2023, 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.

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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

I. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Aset Keuangan Selanjutnya (lanjutan)

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.

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 2024
(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 2024 dan 2023 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 2024 dan 2023, 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 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)

l. 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:

	2024	2023
KSO Lebak Bulus	84,34%	84,34%
KSO Nuansa Pondok Kelapa	89,97%	89,97%
KSO Nuansa Cilangkap	91,88%	91,67%

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 2024
(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 pengelolaannya 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 115, "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 penyerahkannya 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 2024
(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. 212 pajak final tersebut tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK No. 212.

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 2024
(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 pascakerja 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 pascakerja 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 2024
(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 237 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 116 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 2024
(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 memengaruhi 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 2024
(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 memengaruhi 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. 102 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 memengaruhi 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 memengaruhi 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 2024
(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 21d.

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 memengaruhi secara material liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja bersih. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 26.

4. KAS DAN SETARA KAS

	2024	2023
Kas	126.655.358	221.845.377
Bank - Rupiah		
PT Bank DKI	100.774.741.749	202.023.044.525
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	9.284.710.329	8.829.603.296
PT Bank Central Asia (Persero) Tbk	4.095.765.791	-
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	2.566.763.280	14.262.813.663
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.077.920.473	1.301.361.918
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	977.108.893	12.179.871
PT Bank CIMB Niaga Tbk	55.999.944	-
PT Bank Bukopin Tbk	2.955.343	3.390.343
Sub jumlah	118.962.621.160	226.654.238.993
Deposito - Rupiah		
Bank BPR	5.000.000.000	-
PT Bank DKI	5.000.000.000	-
Sub jumlah	10.000.000.000	-
Jumlah	128.962.621.160	226.654.238.993
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	5,00% - 6,75%	-

5. PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA

a. Jangka Pendek

	2024	2023
PT Kuala Jaya Realty (Pejaten Park)	68.560.261.390	68.560.261.390
PT Kalma Indocorpora	51.261.940.882	51.261.940.882
Piutang saldo bank PT HBH	28.274.983.029	-
Piutang jasa <i>outsourcing</i>	12.338.689.197	12.140.314.108
PT Reka Cipta Propertindo	8.811.368.225	8.811.368.225
KSO Nuansa Ponsok Kelapa (Bunga KSO)	4.276.645.136	3.679.220.391
KSO Nuansa Pondok Kelapa (Tim Transisi)	3.574.315.535	2.650.310.666
PT Totalindo Eka Persada	2.567.128.829	5.044.234.751
KSO Lebak Bulus	2.288.671.582	2.288.671.582
Piutang Dana Pengembangan Tower B, C, D (Sarana Jaya)	-	10.486.932.353
Lain-lain (masing-masing di bawah 500juta)	4.238.744.702	2.367.300.634
Sub jumlah	186.192.748.507	167.290.554.982
Cadangan kerugian kredit ekspektasian	(10.944.926.003)	(8.944.926.003)
Jumlah	175.247.822.504	158.345.628.979

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA (lanjutan)

b. Jangka Panjang

	2024	2023
KSO Nuansa Pondok Kelapa (Porsi PT Totalindo Eka Persada)	24.888.255.597	24.888.255.597
Jumlah	24.888.255.597	24.888.255.597

Piutang PT Kuala Jaya Realty (PT KJR) 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 Pejaten 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. Para pihak sepakat untuk penyelesaian kewajiban PT KJR akan dikonversikan kedalam bentuk Unit sejumlah 55 unit apartemen, namun atas unit yang diterima Perusahaan masih dalam keadaan tidak sempurna sehingga terdapat biaya kesepakatan atas perbaikan sebesar Rp7,9 miliar dikonversi menjadi 7 unit apartemen, sehingga total jumlah unit menjadi 62 unit, di mana pada saat penyerahan apartemen dicatat sebagai aset real estat.

Atas 55 unit apartemen Pejaten Park ternyata statusnya telah dijamin oleh PT KJR kepada Bank Tabungan Negara (BTN) dan telah diumumkan Lelang tanggal 9 Desember 2022. Sehingga Perusahaan melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan somasi 1 kepada PT KJR tertanggal 28 Januari 2024 dan somasi ke-2 tanggal 18 April 2024. Atas dasar surat somasi tersebut pencatatan atas transaksi dengan PT KJR direklasifikasi ke piutang usaha.

Di tanggal 21 Agustus 2024 PT KJR bersurat ke Perusahaan perihal tindak lanjut penyelesain kewajiban yang harus dibayarkan dengan skema pembayaran tunai secara bertahap sebagai berikut:

- Pembayaran pertama sampai dengan bulan Desember 2024 sebesar Rp2.000.000.000
- Pembayaran kedua sampai dengan bulan Juni 2025 sebesar Rp6.560.261.390
- Pembayaran ketiga sampai dengan bulan Desember sebesar Rp20.000.000.000
- Pembayaran keempat sampai dengan bulan Juni 2026 sebesar Rp40.000.000.000

Pada tanggal 6 November 2024, Perusahaan bersurat kembali ke PT KJR perihal skema pembayaran penyelesaian kewajiban pengakhiran kerja sama dengan nomor surat 274/PU.01.00 sebagai tindak lanjut rapat pendampingan hukum dengan Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta tetanggal 5 November 2024 sesuai dengan undangan Nomor B-829/M/1/Gph.2/10/2024 tertanggal 31 Oktober 2024. Maka Perusahaan kembali menegaskan skema pembayaran penyelesaian kewajiban sebagai berikut:

- Tahap I sebesar Rp30.000.000.000, dibayarkan paling lambat 5 Desember 2024.
- Tahap II sebesar Rp38.560.261.390, dibayarkan paling lambat pada Juni 2025
- Nilai tersebut belum memperhitungkan kerugian/ *cost of money* yang timbul, terhitung sejak penandatanganan Berita Acara Penyelesaian.

Pada 28 November 2024 PT KJR bersurat ke Perusahaan melalui surat No 017/KR/Dirut/PPR/PPSJ/XI/2024 di mana isi pokok suratnya adalah kesanggupan membayar Rp2.000.000.000.

Namun sampai dengan Laporan Keuangan per 31 Desember 2024 ini diterbitkan, atas piutang usaha tersebut belum ada pembayaran dari pihak PT KJR.

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 prasarannya di lingkungan pemukiman Pulo Jahe, Kel. Jatinegara, Kec. Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Piutang PT Totalindo Eka Persada Tbk tahun 2024 dan 2023 sebesar Rp2.567.128.829 dan Rp5.044.234.751 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 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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA (lanjutan)

Piutang PT Kalma Indocopora ("PT Kalma") sebesar Rp51.261.940.882 terdiri atas Rp 46.760.000.000 piutang penyelesaian proyek Bintaro di mana 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 Perusahaan 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 (Perusahaan dan PT Kalma), di mana PT Kalma harus mengembalikan investasi Perusahaan 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 2024 belum ada kompensasi yang diterima oleh Kalma 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.

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

	2024	2023
Saldo awal	8.944.926.003	8.954.926.002
Penambahan	2.000.000.000	-
Pemulihan piutang	-	(9.999.999)
Saldo akhir	10.944.926.003	8.944.926.003

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.

6. PIUTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	2024	2023
Fiandy	70.795.000.000	71.000.000.000
PT Totalindo Eka Persada Tbk	29.772.016.439	29.708.718.854
Menara Swasana	18.025.133.397	20.332.896.998
PT Multan Ekadharma - Sawangan	6.905.481.568	6.905.481.568
YKK Bank DKI	1.157.442.606	1.157.442.606
Lain-lain (dibawah 500juta)	537.357.684	53.574.832
Sub jumlah	127.192.431.694	129.158.114.858
Cadangan kerugian penurunan nilai	(78.857.924.174)	(79.062.924.174)
Jumlah	48.334.507.520	50.095.190.684

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.

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 Ekadharma) 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:

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

- a. Bahwa pada saat PT Multan Ekadharma 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 Ekadharma.
- c. Bahwa yang menerima pembayaran bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya.
- d. Gambar situasi yang diserahkan oleh PT Multan Ekadharma 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 Ekadharma 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 Ekadharma 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.
- c. Menghukum PT Multan Ekadharma 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 Ekadharma 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 Ekadharma 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 Ekadharma) telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan wanprestasi.
- Menghukum PT Multan Ekadharma 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 Ekadharma 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 Ekadharma.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

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 Ekadharma (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 dan Tower B Nuansa Pondok Kelapa.

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

	2024	2023
Saldo awal	79.062.924.174	79.062.924.174
Pemulihan piutang	(205.000.000)	-
Saldo akhir	78.857.924.174	79.062.924.174

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

7. UANG MUKA DAN BIAYA DIBAYAR DIMUKA

	2024	2023
Uang Muka		
Dana talangan operasional	1.430.926.599	2.353.368.477
Uang muka kerja	297.511.750	115.234.220
Uang muka lainnya	26.284.309	20.005.684
Biaya Dibayar Dimuka		
Asuransi	768.674.525	66.277.337
Biaya pemeliharaan hotel	112.925.082	-
Beban reklame	29.841.286	26.373.499
Biaya konsultan	-	9.141.150
Lain-lain	88.507.886	-
Jumlah	2.754.671.437	2.590.400.367

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. INVESTASI VENTURA BERSAMA

	2024	2023
PT Yatian Aka Jakarta Hijau	1.503.425.620	1.500.001.200
PT Jakarta Hijau Lestari	1.983.967.066	2.525.139.875
Jumlah	3.487.392.686	4.025.141.075

PT Yatian Aka Jakarta Hijau

Investasi pada PT Yatian Aka Jakarta Hijau (PT YAJH) 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%.

Pada tahun 2024, pencatatan investasi PT YAJH tidak menggunakan *fair value method* walaupun persentase kepemilikan kurang dari 20%, hal ini dikarenakan atas investasi tersebut diperuntukan untuk *Join Venture* sehingga pencatatan menggunakan *equity method*. Selain itu, atas investasi tersebut merupakan penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, di mana tertuang dalam persetujuan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan (KPM) kepada Pemprov DKI yang ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 19 Januari 2022.

Per 31 Desember 2024 PT YAJH telah memiliki Laporan Keuangan di mana di tahun 2024 mengalami keuntungan sebesar Rp22.829.447, sehingga atas keuntungan tersebut Perusahaan mengakui rugi laba atas investasinya sebesar Rp 3.424.420.

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 2024, pencatatan investasi PT JHL tidak menggunakan *fair value method* walaupun persentase kepemilikan kurang dari 20%, hal ini dikarenakan atas investasi tersebut diperuntukan untuk *Join Venture* sehingga pencatatan menggunakan *equity method*. Selain itu, atas investasi tersebut merupakan penugasan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, di mana tertuang dalam persetujuan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan (KPM) kepada Pemprov DKI yang ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 19 Januari 2022.

Per 31 Desember 2024 PT JHL telah memiliki Laporan Keuangan di mana di tahun 2024 mengalami kerugian sebesar Rp2.893.279.013, sehingga atas kerugian tersebut Perusahaan mengakui rugi laba atas investasinya sebesar Rp541.172.809.

9. ASET KERJA SAMA OPERASI

Terdiri dari tanah dan bangunan dengan rincian sebagai berikut:

	2024	2023
Tanah		
Tanah di Jl. Gatot Subroto (Apartemen Palma Citra)	8.589.570.552	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)	1.661.948.860	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	14.688.632.911	29.352.981.278
	2024	2023
Bangunan		
Cibubur Junction	194.661.763.364	176.756.345.564
Hotel Mercure - Cikini	21.464.424.042	19.587.979.938
Apartemen Palma Citra – Gatot Subroto	-	75.357.017.324
Jumlah	216.126.187.406	271.701.342.826

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (lanjutan)

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 nonhunian) 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 Siswadi, 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 Yuriska Lady Enggrani, S.H., M.Kn.

Pada tahun 2024 terdapat penyelesaian kerja sama operasi *Join Operating* (JO) atas Aset kerja sama Palma Citra antara Perusahaan dengan PT Bima Sarana Perkasa di Zona 1, sehingga terdapat serah terima atas tanah dan bangunan zona 1 dengan luas tanah 10.300 m² yang tertuang dalam berita acara serah terima tanah tanggal 15 Januari 2024, di mana atas serah terima aset Palma Citra tersebut telah dilakukan penilaian oleh KJPP Dino Farid & Rekan tanggal terbit laporan 14 Januari 2024. Berdasarkan penilaian KJPP nilai bangunan adalah sebesar Rp119.461.000.000, sedangkan nilai bangunan yang tercatat di laporan keuangan per Januari 2024 adalah sebesar Rp 75.910.029.004, sehingga terdapat pendapatan atas kompensasi kerja sama sebesar Rp 43.550.970.996.

Dengan berakhirnya kerja sama tersebut nilai bangunan sebesar Rp117.196.308.792 dicatat sebagai properti investasi - bangunan, sebesar Rp2.433.251.208 dicatat sebagai aset tetap inventaris, sedangkan untuk nilai tanah zona 1 seluas 10.300 m² atau setara dengan Rp14.745.429.448 dicatat sebagai properti investasi – tanah (Catatan 11). Sehingga sisa tanah yang masih dicatat di aset kerja sama operasi merupakan tanah atas zona 2 yaitu seluas 6.000 m² atau setara dengan Rp 8.589.570.552.

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 dengan 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 No. 177 oleh Notaris Arry 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.

Pada tanggal 4 Oktober 2024 Perusahaan mendapat surat dari Kementerian Kelautan dan Perikanan Direktorat Jendral Penguatan Daya Saing Produk Kelautan dan Perikanan dengan No Surat B.8448/DJPDSPKP.1/PL.750/X/2024 Perihal Hibah PIH (Pasar Ikan Higienis) Pejopongan. Pada poin 3 dalam surat tersebut dijelaskan bahwa "Berdasarkan Perjanjian Kerja sama Nomor 083/DJ-PK2P/HK.213/VII/2023 dan Nomor 0501/-1.823.507 Tentang Pembangunan dan Pengembangan Pasar Mal Ikan, tanah dan bangunan PIH Pejopongan akan diserahkan kepada PD Pembangunan Sarana Jaya".

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET KERJA SAMA OPERASI (lanjutan)

Sampai dengan Laporan Keuangan ini diterbitkan, atas proses hibah PIH Pejopongan belum terselesaikan di mana belum ada keputusan surat hibah dari Kementerian ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sehingga belum adanya surat serah terima hibah dari Pemerintah DKI Jakarta ke Perusahaan.

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.

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 Objek Pajak (NJOP) bangunan tersebut saat ini.

10. ASET REAL ESTAT

	2024	2023
Aset Real Estat Lancar		
NPK Tower B	327.890.353.525	319.914.465.210
Hunian dan Ruko Cilangkap	233.322.792.542	232.428.508.278
Wang Residence (Catatan 11)	174.040.000.000	174.040.000.000
Tanah Cilangkap	99.984.688.604	115.891.694.004
Tanah Jl. Haji Naman (Nuansa Pondok Kelapa)	50.448.106.479	50.448.106.479
NPK Tower A	6.210.510.896	2.354.686.560
Tanah Pulo Jahe DPRD	656.661.045	656.661.045
Sub jumlah	892.553.113.091	895.734.121.576
Cadangan kerugian penurunan nilai	(45.202.182.146)	(23.775.589.434)
Sub jumlah	847.350.930.945	871.958.532.142
Aset Real Estat Tidak Lancar		
Tanah Kawasan Rorotan	1.549.508.044.513	1.549.204.499.046
Tanah Lebak Bulus	357.491.999.250	357.327.985.279
Tanah Jalan Margonda	268.699.701.390	268.699.701.390
Tanah Proyek Pulo Gebang	267.165.502.076	267.165.502.076
Tanah Kawasan SPTA (Tanah Abang)	201.609.454.573	198.585.552.144
Tanah Ir H. Djuanda Ciputat (Proyek Situ Gintung)	102.640.388.545	102.640.388.545
TOD Lebak Bulus	32.725.261.933	32.725.261.933
Tanah Nuansa Cilangkap	32.383.658.705	32.310.316.845
Ruko CBD	15.074.036.923	15.074.036.923
Sub jumlah	2.827.298.047.908	2.823.733.244.181
Jumlah	3.674.648.978.853	3.695.691.776.323

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

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

	2024	2023
Saldo awal	23.775.589.434	2.234.400.322
Penyisihan selama tahun berjalan	21.426.592.712	21.541.189.112
Saldo akhir	45.202.182.146	23.775.589.434

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 perencanaannya dibangun Tower C dan D nuansa Pondok Kelapa seluas ±12.682 m².

Tanah Cilangkap merupakan tanah persediaan yang terletak di jalan Cilangkap Raya, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayang, Jakarta Timur seluas ±20.065 m².

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.

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

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.

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.

Nuansa Pondok Kelapa merupakan persediaan atas Unit Komersial di Menara Swasana dengan total unit 1.118 unit dan Unit Hunian terjangkau di Menara Samawa dengan total unit 780 unit.

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

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).

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

Aset Tanah Pulo Gebang adalah salah satu aset yang mendapatkan gugatan atas perbuatan melawan hukum berdasarkan No Perkara 649/PDT/2024/PT. DKI Jo. 71/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim terkait dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum objek sengketa atas tanah yang terletak di Jl. Sejajar Tol Sisi Timur RT 013 RW 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur, Seluas 41.876 m². Di mana penggugat adalah PT Adanara Propertindo (PT AP), Tergugat I H. Marjan, Tergugat II Kurator PT Asmawi Agung Corporation, Tergugat III Perumda Sarana Jaya.

Telah ada putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 26 Juni 2024 No.649/PDT/2024/PT DKI Jo. No. 71/Pdt.G/2023/PN Jkt Tim.

Amar Putusan Banding menyatakan:

- Bidang tanah milik H. Marjan seluas 36.000 m² bukanlah bidang tanah yang dijual oleh PT AP ke Perusahaan.
- Menyatakan bidang tanah seluas 41.876 m² berasal dari SHGB atas nama PT Asmawi Agung Corporation.
- Mengayatakan jual beli yang dilakukan PT AP ke Perusahaan di adalah SAH secara hukum dan memiliki kekuatan hukum mengikat.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET REAL ESTAT (lanjutan)

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 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 Propertindo 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 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).

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 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 diperuntukkan 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 2024.

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

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 UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. PROPERTI INVESTASI – NETO

	2024				
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
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	31.531.532	-	-	67.858.878
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	-	(44.170.036)	-	176.680.144
Tanah Sarana Square	3.994.982.700	-	-	-	3.994.982.700
Tanah Hotel Novotel	-	273.425.162.112	-	-	273.425.162.112
Tanah Palma Citra	-	14.745.429.448	-	-	14.745.429.448
Tanah sisa	1.482.020.381	18.595.548	-	-	1.500.615.929
Sub jumlah	231.781.864.702	288.220.718.640	(44.170.036)	-	519.958.413.306
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	28.180.000	-	-	37.351.613.054
Naya Menteng	21.957.284.998	-	-	-	21.957.284.998
Kemari Menteng	51.524.083.423	-	-	-	51.524.083.423
Hotel Veranda	70.000.000.000	-	-	-	70.000.000.000
Pondok Kelapa Town Square	82.539.113.440	57.295.000	-	-	82.596.408.440
Naya Cikini	37.893.681.818	-	-	-	37.893.681.818
Ruko CBD Pulo Jahe	3.745.500.000	-	(749.100.000)	-	2.996.400.000
JPM Tanah Abang	40.366.394.844	128.198.198	-	-	40.494.593.042
Sarana Square	75.470.705.505	178.700.000	-	-	75.649.405.505
Sarana dan Peralatan Parkir	4.468.029.864	64.210.500	-	-	4.532.240.364
Sarana Square	423.847.707	-	-	-	423.847.707
L'Avenue	2.552.600.042	-	-	-	2.552.600.042
Hotel Novotel	-	379.539.700.000	-	-	379.539.700.000
Palma Citra	-	117.196.308.793	-	-	117.196.308.793
Sub jumlah	678.358.053.744	497.192.592.491	(749.100.000)	-	1.174.801.546.235
Jumlah Harga Perolehan	910.139.918.446	785.413.311.131	(793.270.036)		1.694.759.959.541
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan					
Mal Atrium Senen	(122.598.554.694)	-	-	-	(122.598.554.694)
Naya Menteng	(9.001.349.941)	(588.499.468)	-	-	(9.589.849.409)
Kemari Menteng	(6.702.736.151)	(1.545.722.503)	-	-	(8.248.458.654)
Naya Pramuka	(16.240.241.881)	(1.119.749.958)	-	-	(17.359.991.839)
Hotel Veranda	(29.166.666.687)	(2.100.000.000)	-	-	(31.266.666.687)
Pondok Kelapa Town Square	(34.878.652.499)	(2.472.582.403)	-	-	(37.351.234.902)
Naya Cikini	(11.730.896.369)	(981.104.455)	-	-	(12.712.000.824)
JPM Tanah Abang	(8.073.278.976)	(1.211.526.004)	-	-	(9.284.804.980)
Gedung Sarana Jaya	(15.926.089.660)	(3.822.261.518)	-	-	(19.748.351.178)
Ruko CBD Pulo Jahe	(455.702.500)	(106.122.500)	72.413.000	-	(489.412.000)
Sarana Square	(8.804.915.643)	(1.509.414.110)	-	-	(10.314.329.753)
Sarana dan Peralatan Parkir	(3.376.490.951)	(43.462.707)	-	-	(3.419.953.658)
Sarana Square	(35.320.631)	(12.715.432)	-	-	(48.036.063)
L'Avenue	(127.630.002)	(102.104.001)	-	-	(229.734.003)
Hotel Novotel	-	(6.641.944.753)	-	-	(6.641.944.753)
Palma Citra	-	(3.519.260.462)	-	-	(3.519.260.462)
Jumlah Akumulasi Penyusutan	(267.118.526.585)	(25.776.470.274)	72.413.000		(292.822.583.859)
Rugi Penurunan Nilai					
Tanah sisa	(839.236.449)	-	-	-	(839.236.449)
Nilai Tercatat Neto	642.182.155.412				1.401.098.139.233

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)

	Saldo awal	2023		Reklasifikasi	Saldo Akhir
		Penambahan	Pengurangan		
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
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan					
Mal Atrium Senen	(122.598.554.694)	-	-	-	(122.598.554.694)
Naya Menteng	(8.020.517.497)	(980.832.444)	-	-	(9.001.349.941)
Kemari Menteng	(4.159.977.929)	(2.542.758.222)	-	-	(6.702.736.151)
Naya Pramuka	(14.374.070.233)	(1.866.171.648)	-	-	(16.240.241.881)
Hotel Veranda	(25.666.666.683)	(3.500.000.004)	-	-	(29.166.666.687)
Pondok Kelapa Town Square	(30.757.681.823)	(4.120.970.676)	-	-	(34.878.652.499)
Naya Cikini	(8.798.172.279)	(2.932.724.090)	-	-	(11.730.896.369)
JPM Tanah Abang	(6.054.959.232)	(2.018.319.744)	-	-	(8.073.278.976)
Gedung Sarana Jaya	(9.555.653.800)	(6.370.435.860)	-	-	(15.926.089.660)
Ruko CBD Pulo Jahe	(268.427.500)	(187.275.000)	-	-	(455.702.500)
Sarana Square	(5.031.380.367)	(3.773.535.276)	-	-	(8.804.915.643)
Sarana dan Peralatan Parkir	(2.101.106.363)	(1.275.384.588)	-	-	(3.376.490.951)
Sarana Square	(14.128.247)	(21.192.384)	-	-	(35.320.631)
L'Avenue	-	(127.630.002)	-	-	(127.630.002)
Jumlah Akumulasi Penyusutan	(237.401.296.647)	(29.717.229.938)	-	-	(267.118.526.585)
Rugi Penurunan Nilai					
Tanah sisa	(839.236.449)	-	-	-	(839.236.449)
Nilai Tercatat Neto	840.464.945.616				642.182.155.412

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp25.776.470.274 dan Rp29.717.229.938 dibebankan pada beban pokok pendapatan dan beban administrasi dan umum (Catatan 33 dan 35).

Pada 31 Desember 2024 terdapat penjualan atas 1 unit ruko CBD pulo Jahe, di mana harga tanah dan bangunan sebesar Rp793.270.036 dengan harga jual sebesar Rp2.700.000.000 sehingga terdapat keuntungan atas penjualan sebesar Rp906.729.964 yang dicatat di piutang lain-lain.

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).

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. PROPERTI INVESTASI – NETO (lanjutan)

Pada tahun 2024, terdapat penyelesaian kerja sama operasi *Join Operating* (JO) atas Aset kerja sama Palma Citra antara Perusahaan dengan PT Bima Sarana Perkasa di Zona 1 dengan luas Tanah 10.300 m² dan luas bangunan 25.199 m². Penyelesaian tersebut ditandai dengan adanya Berita Acara Serah Terima tanggal 14 Januari 2024.

Dengan berakhirnya kerja sama tersebut nilai bangunan sebesar Rp117.196.308.792 dicatat sebagai properti investasi - bangunan, sebesar Rp2.433.251.208 dicatat sebagai aset tetap inventaris, sedangkan untuk nilai tanah zona 1 seluas 10.300m² atau setara dengan Rp14.745.429.448 dicatat sebagai properti investasi – tanah (Catatan 9).

Pada tahun 2024, Perusahaan telah menerima Akta Jual Beli (AJB) atas kepemilikan Hotel Novotel, terdiri dari 2 AJB:

- AJB No 101/2024 Tanggal 17 Oktober 2024
AJB dengan No SHGB 975/ Cikini (Luas Bangunan 3.272 m²), dengan Nilai objek jual beli Rp620.000.000.000
- AJB No 102/2024 Tanggal 17 Oktober 2024
AJB dengan No SHGB 1088/ Cikini (Luas Bangunan 316 m²) dengan Nilai objek jual beli Rp25.000.000.000

Dengan adanya AJB tersebut, maka aset Hotel Novotel yang awalnya dicatat sebagai uang muka pembelian aset, per Oktober 2024 sudah diakui sebagai Properti Investasi.

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 Extension 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.

Aset gedung Perusahaan 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*.

Atas aset properti investasi telah dilakukan penilaian atas Nilai wajar properti investasi diperoleh hasil penilaian sebesar Rp558.122.567.713 dihitung berdasarkan *Fair Value Method* oleh Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, Perusahaan telah mengasuransikan properti investasinya terhadap risiko pencurian dan bencana alam dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp1.508.258.000.000 dan Rp763.865.138. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan asuransi tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul dari risiko-risiko tersebut.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. BEBAN DITANGGUHKAN

	2024	2023
Beban tangguhan - pajak final	53.759.196.299	48.896.055.036
Amortisasi beban tangguhan - pajak final	(42.657.861.955)	(39.212.748.081)
Jumlah	11.101.334.344	9.683.306.955

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

13. ASET TETAP – NETO

	2024				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Nilai Perolehan					
Bangunan	10.965.516.899	363.128.056	-	-	11.328.644.955
Inventaris	11.615.544.871	2.852.275.034	-	-	14.467.819.905
Kendaraan	1.731.516.229	-	-	-	1.731.516.229
Mesin dan Peralatan	687.034.192	11.054.378	-	-	698.088.570
Sub jumlah	24.999.612.191	3.226.457.468			28.226.069.659
AUC - Bangunan	2.474.337	39.598.508	-	-	42.072.845
Jumlah Nilai Perolehan	25.002.086.528	3.266.055.976	-	-	28.268.142.504
Akumulasi Penyusutan					
Bangunan	(2.782.935.635)	(539.368.037)	-	-	(3.322.303.672)
Inventaris	(8.893.333.280)	(1.386.910.332)	-	-	(10.280.243.612)
Kendaraan	(1.495.009.261)	(61.778.424)	-	-	(1.556.787.685)
Mesin dan peralatan	(801.567.589)	(501.242.556)	-	-	(1.302.810.145)
Jumlah	(13.972.845.765)	(2.489.299.349)	-	-	(16.462.145.114)
Nilai Buku Neto	11.029.240.763				11.805.997.390
	2023				
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
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	687.034.192	-	-	-	687.034.192
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	(542.478.827)	(259.088.762)	-	-	(801.567.589)
Jumlah	(11.942.089.720)	(2.030.756.044)	-	-	(13.972.845.765)
Nilai Buku Neto	10.617.074.161				11.029.240.763

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 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 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. ASET TETAP – NETO (lanjutan)

Pada 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/I/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 di atas 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 2024 dan 2023, Perusahaan telah mengasuransikan asetnya terhadap risiko kecelakaan, pencurian dan huru-hara dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp22.000.000.000 dan Rp653.670.000. 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 2024 dan 2023, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023, tidak ada aset tetap milik Perusahaan yang dijadikan sebagai jaminan.

14. ASET TAKBERWUJUD – NETO

	2024	2023
Merk Dagang "Pasta Kangen"	129.800.000	129.800.000
Akumulasi Merk Dagang "Pasta Kangen"	(129.800.000)	(129.800.000)
Sistem	565.766.500	136.921.667
Jumlah	565.766.500	136.921.667

Mutasi aset takberwujud adalah sebagai berikut:

	2024			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Sistem	853.500.000	565.766.500	-	1.419.266.500
Merk dagang "Pasta Kangen"	129.800.000	-	-	129.800.000
Akumulasi amortisasi				
Sistem	(716.578.333)	(136.921.667)	-	(853.500.000)
Merk dagang "Pasta Kangen"	(129.800.000)	-	-	(129.800.000)
Nilai buku	136.921.667			565.766.500

	2023			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Sistem	858.760.000	-	(5.260.000)	853.500.000
Merk dagang "Pasta Kangen"	129.800.000	-	-	129.800.000
Beban pra op-Proyek NPK Tower C	12.605.296	-	(12.605.296)	-
Akumulasi amortisasi				
Sistem	(503.203.333)	(213.375.000)	-	(716.578.333)
Merk dagang "Pasta Kangen"	(110.330.000)	(19.470.000)	-	(129.800.000)
Nilai buku	387.631.963			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 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. ASET HAK GUNA – NETO

	2024			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Kendaraan	579.009.704	118.819.933	-	697.829.637
Bangunan	330.696.314	-	-	330.696.314
Jumlah	909.706.018	118.819.933	-	1.028.525.951
Akumulasi Penyusutan				
Kendaraan	(579.009.700)	(118.819.932)	-	(697.829.632)
Bangunan	(110.232.105)	(165.348.156)	-	(275.580.261)
Jumlah	(689.241.805)	(284.168.088)	-	(973.409.893)
Nilai Buku	220.464.213		-	55.116.058

	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

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp284.168.088 dan Rp445.504.910 dicatat sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 35).

16. UANG MUKA INVESTASI

	2024	2023
Proyek dengan PT Jakarta Tourisindo	56.145.700.000	56.145.700.000
Jumlah	56.145.700.000	56.145.700.000

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 Kerja sama Induk, di mana maksud dari Perjanjian ini di antaranya:

- Menyepakati pemberian HGB kepada Perusahaan setelah diterbitkannya HPL kepada PT Jaktour.
- Melakukan pemanfaatan dan melaksanakan proyek diatas tanah kerja sama dengan memberikan hak pemanfaatan selama jangka waktu perjanjian kerja sama antara para pihak dan mitra sehubungan dengan pelaksanaan hak pemanfaatan dalam kerja sama.

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 sejak tanggal keputusan ini.

Sampai dengan 31 Desember 2024 proyek tersebut masih belum terselesaikan.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. UANG MUKA PEMBELIAN ASET

	2024	2023
Kampung Bali Tanah Abang	2.079.700.000	2.372.200.000
Tanah dan bangunan hotel (Novotel)	-	646.845.700.000
Jumlah	2.079.700.000	649.217.900.000

Uang muka pembelian tanah dan bangunan (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, Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi sisa pembayaran sesuai dengan PPJB No 27 dan 28 tanggal 27 Maret 2019 sebesar 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.

Pada tahun 2024, Perusahaan telah menerima Akta Jual Beli (AJB) atas kepemilikan Hotel Novotel, terdiri dari 2 AJB:

- AJB No 101/2024 Tanggal 17 Oktober 2024
AJB dengan No SHGB 975/ Cikini (Luas Bangunan 3.272 m²), dengan Nilai objek jual beli Rp620.000.000.000
- AJB No 102/2024 Tanggal 17 Oktober 2024
AJB dengan No SHGB 1088/ Cikini (Luas Bangunan 316 m²) dengan Nilai objek jual beli Rp25.000.000.000

Dengan adanya AJB tersebut, maka aset Hotel Novotel yang awalnya dicatat sebagai uang muka pembelian aset, per Oktober 2024 sudah diakui sebagai Properti Investasi.(Catatan 11).

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 2024 aset tersebut masih belum menjadi hak Perusahaan.

18. ASET LAIN-LAIN

	2024	2023
Tanah Pondok Rangon/ Munjul	151.223.076.600	151.223.076.600
Proyek dalam Pelaksanaan - Cilangkap	68.997.153.022	15.138.190.256
SBU ITF	38.916.607.168	38.812.607.168
NPK – Sarana Jaya	13.838.065.519	13.838.065.519
Proyek Situ Gintung	6.734.934.133	3.218.346.096
Dana Stimulus	4.948.627.810	4.948.627.810
Gedung Sarana Jaya Tebet	3.266.959.305	3.023.606.464
Palma Citra	1.997.216.730	-
NPK – PT Totalindo Eka Persada Tbk	1.537.562.835	1.537.562.835
Tanah Abang	1.266.626.606	1.212.526.606
Kabel Utilitas SJUT	755.366.765	755.366.765
Proyek NPK Tower C	344.671.102	344.671.102
Lebak Bulus	244.969.000	244.969.000
Pejaten Park	-	509.790.097
Lain-lain	15.525.413.307	1.005.842.600
Jumlah	309.597.249.902	235.813.248.918

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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. ASET LAIN-LAIN (lanjutan)

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 menyarankan 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 Pemerintah Pusat ke Pemprov DKI Jakarta agar aset tersebut dapat dimanfaatkan oleh Pemprov DKI dalam rangka pemulihan kerugian daerah dan penatausahaan aset.

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 Pemerintah Pusat ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, agar aset tersebut dapat dimanfaatkan oleh Pemprov DKI dalam rangka pemulihan kerugian daerah dan penatausahaan aset.

Pada tanggal 2 November 2023 melalui surat No. B-8399/Eks.01.08/26/11/2023 KPK menyampaikan kepada Pemprov DKI agar Pemprov DKI menyampaikan Surat Usulan hibah dan Surat Pernyataan kesediaan menerima hibah dari calon penerima hibah barang rampasan negara.

Pada tanggal 18 Januari 2024, Sekretariat Pemprov DKI melayangkan Surat Pernyataan No. 19/UD.08.03 tentang Bersedia menerima hibah barang rampasan negara.

Pada tanggal 27 Maret 2024 Manajemen mengeluarkan Surat Klarifikasi, 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 Fasilitas Pengolahan Sampah Antara (FPSA) antara lain untuk pembayaran konsultan teknis dan bisnis pendampingan mitra FPSA, jasa konsultasi teknis dan bisnis proyek FPSA, penelitian sampling area Jakarta Zona Timur dan Selatan.

Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta – No. 71 Tahun 2020 tentang Penugasan Kepada Perusahaan dalam Penyelenggaraan Fasilitas Pengolahan Sampah Antara Di Dalam Kota pada tanggal 23 Juli 2020 dan Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup Provinsi DKI Jakarta Nomor 732 Tahun 2020 tentang penetapan wilayah FPSA dalam kota yang di mana Sarana Jaya ditugaskan untuk melakukan penyelenggaraan FPSA di wilayah Layanan Timur dan Wilayah Layanan Selatan Provinsi DKI Jakarta serta FPSA Mikro di Kecamatan Tebet.

Berdasarkan Surat Perusahaan No. 811/FP.02.07 yang ditujukan kepada PJ Gubernur Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 15 Mei 2024 perihal Penyampaian Laporan Kajian Internal atas penyelesaian Penugasan FPSA/ITF Wilayah Layanan Timur dan Selatan.

Bahwa atas hal-hal tersebut di atas, sampai dengan saat ini belum ada keputusan lebih lanjut dari Pemprov DKI Jakarta mengenai pelaksanaan proyek tersebut. Oleh karena itu, Perusahaan telah membentuk Tim Pelaksana Penugasan Proyek FPSA Wilayah Layanan Timur dan Wilayah Layanan Selatan sesuai dengan Surat Tugas Nomor: 55/FP.02.07 pada tanggal 8 Januari 2025 yang bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan sehubungan dengan pelaksanaan penugasan FPSA di kedua wilayah tersebut.

Manajemen Perusahaan saat ini masih terus melakukan berbagai upaya yang akan ditindaklanjuti kepada Pemprov DKI Jakarta dan/atau Pemegang Saham terkait biaya yang telah dikeluarkan.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. ASET LAIN-LAIN (lanjutan)

Aset lain-lain NPK per 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp13.838.065.519 merupakan aset real estat *Tower C*, *D* dan Bangunan *Marketing Galery* milik KSO Nuansa Pondok Kelapa yang menjadi porsi kepemilikan Perusahaan, yakni 90%.

Aset lain-lain NPK – Totalindo Eka Persada tahun 2024 dan 2023 masing-masing sebesar Rp1.537.562.835 merupakan aset real estate tower *C*, *D* dan bangunan *marketing gallery* milik KSO Nuansa Pondok Kelapa yang menjadi porsi kepemilikan Perusahaan, di mana porsi kepemilikan sebesar 10%.

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.

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

19. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

	2024	2023
Utang milik KSO Nuansa Pondok Kelapa	15.048.618.655	20.593.394.287
PT Totalindo Eka Persada	16.222.028.675	16.185.289.350
Utang milik Novotel	10.682.953.938	-
Utang milik KSO Lebak Bulus	3.268.951.706	3.268.951.706
Utang milik KSO Cilangkap	2.667.892.162	1.143.860.575
PT Resource Management Advisory	2.257.177.778	-
PT Easy Manajemen System (Gaji Gesa)	1.062.959.020	1.696.566.452
Tanah Abang	1.023.000.000	3.228.000.000
PT Lesindo Bersinar	482.608.928	2.494.970.959
PT Plaza Adika Lestari	-	1.376.994.751
PT Hotel Batavia Harmoni	-	11.000.000.000
PT Pratama Widya	-	6.226.479.750
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1 Miliar)	5.761.598.260	3.680.645.321
Jumlah	58.477.789.122	70.895.153.151

20. UTANG LAIN-LAIN – PIHAK KETIGA

	2024	2023
Dana Sosial & Pensiun (Dana pensiun, pendidikan, tunjangan hari tua dan sosial)	19.512.101.332	7.667.915.451
Utang lain-lain milik Novotel	8.353.027.609	-
Titipan Nuansa Pondok Kelapa KTA	4.203.440.887	2.789.206.719
Titipan KSO Cilangkap	1.796.281.638	934.762.442
Deposit sewa dan <i>service charge</i>	1.413.896.285	1.411.196.285
Titipan Menara Samawa	749.895.683	851.391.278
Titipan SPTA PPh Final	644.650.000	511.525.000
Jasa Produksi	210.230.649	286.465.860
Titipan dari Legalisasi & Rekomendasi	204.846.959	635.247.703
Menara Swasana	241.353.296	223.235.398
Titipan SPTA Notaris	238.209.000	167.334.000
Titipan PPh 4(2) Lebak Bulus	166.474.359	166.474.359
Titipan Bendungan Hilir	119.541.000	119.541.000
Lain-lain (Di bawah Rp100 juta)	1.777.254.378	1.621.997.140
Jumlah	39.631.203.075	17.386.292.635

Dana pensiun, pendidikan, tunjangan hari tua dan sosial merupakan kewajiban Perusahaan bagi pegawai dan Direksi, 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 sewa 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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	2024	2023
Pajak Pertambahan Nilai		
Perusahaan	56.719.288.458	56.121.214.678
Entitas anak dan asosiasi	48.391.945.177	47.122.558.232
Pajak penghasilan		
Entitas anak dan KSO:		
Pasal 23	1.033.386.454	-
Pasal 4 (2)	26.102.994	48.032.647
Pasal 21	118.147	-
Jumlah	106.170.841.230	103.291.805.557

Pada tanggal 20 Januari 2025, Perusahaan menerima Surat Ketetapan Lebih Bayar (SKPLB) No. 00015/407/23/073/25 atas Pajak Penghasilan Badan Tahun 2023 sebesar Rp54.466.839.622.

b. Utang Pajak

	2024	2023
Perusahaan		
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 (2) Final	307.606.836	130.301.029
Pasal 21	1.096.567.623	729.522.173
Pasal 23	56.705.524	31.615.095
Pasal 25	5.262.824	7.420.312
Pasal 29 (Catatan 21c)	2.484.372.085	1.431.517
Pajak pertambahan nilai – keluaran NPK	364.273.851	-
Entitas anak dan KSO		
Pasal 4 (2) Final	123.736.286	313.174.854
Pasal 4 (2) ditangguhkan	101.376.943	-
Pasal 21	349.889.530	227.674.652
Pasal 23	62.744.649	65.803.491
Pajak pertambahan nilai - keluaran	22.963.206.802	21.110.796.065
Pajak pertambahan nilai - ditangguhkan	51.636.660	-
Pajak parkir	64.532.377	150.009.568
PBB dan BPHTB	-	1.030.463
Jumlah	28.031.911.990	22.768.779.219

c. Manfaat/(Beban) Pajak Penghasilan – Neto

	2024	2023
Kini		
Perusahaan	(2.569.662.700)	(156.374.680)
Final		
Perusahaan	(1.946.111.368)	(1.858.230.808)
Tangguhan		
Perusahaan	71.310.225	(479.111.434)
Entitas anak dan KSO	87.924.130	(8.708.056)
Jumlah	(4.356.539.713)	(2.502.424.978)

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 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Laba/(rugi) konsolidasian sebelum pajak penghasilan	31.681.786.241	(96.360.815.381)
Dikurangi:		
Rugi entitas anak dan asosiasi sebelum pajak penghasilan	(1.714.650.713)	(16.513.875.042)
Laba/(rugi) sebelum pajak perusahaan	33.396.436.954	(79.846.940.339)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERPAJAKAN (lanjutan)

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

	2024	2023
Labai/ (rugi) sebelum pajak perusahaan	33.396.436.954	(79.846.940.339)
Dikurangi:		
Penghasilan bersih yang telah dikenakan PPh Final	(104.577.468.281)	(43.755.303.823)
Beban pokok dan beban usaha penghasilan terkait	105.498.949.721	77.063.295.487
Jumlah	34.317.918.394	(46.538.948.675)
Beda Tetap		
Penghasilan bukan objek pajak	(20.334.873.584)	(26.032.333.636)
Beban usaha yang tidak dibiayakan	-	71.417.923.856
Bagian laba entitas anak	-	-
Sub jumlah	(20.334.873.584)	45.385.590.220
Beda Temporer		
Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.795.000.000)	9.999.999
Imbalan pascakerja	29.989.343	1.898.287.510
Rugi / laba investasi	(537.748.389)	-
Penyusutan aset hak guna	-	592.740.187
Beban sewa	-	(636.874.747)
Sub jumlah	(2.302.759.046)	1.864.152.949
 Penghasilan kena pajak	 11.680.285.764	 710.794.494
Penghasilan kena pajak yang dibulatkan	11.680.285.000	710.794.000
 Beban pajak kini	 2.569.662.700	 156.374.680
Dikurangi:		
Pajak penghasilan Pasal 23	(45.943.644)	(59.971.212)
Pajak penghasilan Pasal 25	(39.346.971)	(94.971.951)
Lebih bayar	2.484.372.085	1.431.517

d. Aset pajak tangguhan

	2024				
	Saldo awal	Dikreditkan ke laporan laba rugi	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya	Penyesuaian	Saldo akhir
Perusahaan					
Cadangan kerugian penurunan nilai	19.546.359.057	394.900.000	-	-	19.941.259.057
Imbalan pascakerja	1.803.721.382	(205.285.130)	211.882.785	-	1.810.319.037
Laba rugi investasi	-	(118.304.645)	-	-	(118.304.645)
Aset ROU	(12.059.246)	-	-	-	(12.059.246)
Aset pajak tangguhan – neto					
Perusahaan	21.338.021.193	71.310.225	211.882.785	-	21.621.214.203
Entitas anak					
Cadangan kerugian penurunan nilai	491.568.070	-	-	-	491.568.070
Imbalan pascakerja	139.398.468	87.924.130	-	-	227.322.598
Realisasi imbalan kerja	(1.334.390)	-	-	-	(1.334.390)
Aset pajak tangguhan – neto entitas anak	629.632.148	87.924.130	-	-	717.556.278
Jumlah	21.967.653.341	159.234.355	211.882.785	-	22.338.770.481

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PERPAJAKAN (lanjutan)

d. Aset pajak tangguhan (lanjutan)

	2023				
	Saldo awal	Dikreditkan ke laporan laba rugi	Dikreditkan ke pendapatan komprehensif lainnya	Penyesuaian	Saldo akhir
Perusahaan					
Cadangan kerugian penurunan nilai	19.548.559.057	(2.200.000)	-	-	19.546.359.057
Imbalan pascakerja	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	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 pascakerja	148.106.524	(8.708.056)	-	-	139.398.468
Realisasi imbalan kerja	(1.334.390)	-	-	-	(1.334.390)
Aset pajak tangguhan – neto	638.340.204	(8.708.056)	-	-	629.632.148
Jumlah	23.290.688.988	(486.100.249)	(835.216.157)	(1.719.241)	21.967.653.341

22. KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Saldo kas yang dibatasi penggunaannya pada 31 Desember 2024 dan 2023 masing-masing sebesar RpNihil dan Rp92.000.000.000 yang merupakan saldo Bank DKI yang dibatasi penggunaannya karena digunakan sebagai jaminan untuk fasilitas kredit *cash collateral*.

23. BEBAN AKRUAL

	2024	2023
Akrual Hotel Novotel	8.576.970.503	-
Beban yang masih harus dibayar	5.018.529.817	4.811.793.427
Jasa outsourcing PT Terra	1.103.213.210	-
Proyek	843.085.055	465.001.231
Operasional Gedung Sarana Jaya Pusat	839.506.026	515.437.482
Jembatan Penyebrangan Multiguna	544.679.587	179.005.883
Jasa Profesional	298.590.098	-
Naya Menteng	29.331.695	100.400.542
Pondok Kelapa Town Square	7.155.999	145.374.250
Naya Pramuka	5.330.754	28.836.638
Jumlah	17.266.392.744	6.245.849.453

24. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

	2024	2023
a. Sewa		
PT Gowa Modern Moto	4.342.302.006	1.600.000.002
Kemari Menteng	2.499.444.439	3.408.333.331
Gedung Naya Cikini	1.704.819.984	8.524.111.926
Mall Pondok Kelapa Town Square	732.897.588	835.638.074
Ruko CBD Pulo Jahe Blok B 2-5	414.000.000	792.000.000
Gedung Sarana Jaya Pusat	36.249.992	558.749.996
Eks. Jaya Gas	405.405.405	540.000.000
Naya Pramuka	393.314.771	495.472.501
Ruko CBD Pulo Jahe Blok BI No. 1	-	99.166.673
KSO – Palma Citra	-	12.181.685.383
Lainnya	297.578.429	213.265.026
Jumlah	10.826.012.614	29.248.422.912

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA (lanjutan)

	2024	2023
b. Penjualan dan kerja sama		
Titipan Tanda Jadi	7.581.369.769	7.025.772.929
Uang Muka Penjualan	6.431.495.599	1.450.585.163
Bendungan Hilir	926.170.250	926.170.250
Pulo Jahe DPRD	43.347.587	43.347.587
Sarana Square	3.750.000	466.743.693
Uang muka penjualan lainnya	1.262.923.385	255.025.628
Jumlah	16.249.056.590	10.167.645.250
Bagian jangka pendek	(1.216.673.384)	(721.769.321)
Bagian jangka panjang	15.032.383.206	9.445.875.929
	2024	2023
c. Aset kerja sama operasi		
Atrium Segitiga Senen	65.767.743.197	71.723.131.745
Mall Atrium Senen	30.925.710.972	1.357.529.148
Gedung Sarana Jaya	8.644.708.805	13.377.220.331
Hotel Veranda	380.000.009	380.000.009
Mercure Cikini	91.666.677	91.666.674
Mal Ikan Higienis	-	134.166.649
Jumlah	105.809.829.660	87.063.714.556
Bagian jangka pendek	(91.666.678)	(91.666.674)
Bagian jangka panjang	105.718.162.982	86.972.047.882

Bangunan Atrium Segitiga Senen 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 merupakan titipan sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta No. 1353 tahun 1995 dan surat kuasa Gubernur KDKI 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 Pemprov 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 KDKI 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:

	2024	2023
<u>Jangka pendek</u>		
KMK 1	24.850.560.000	13.672.128.000
KMK 2	24.850.560.000	13.672.128.000
Kredit <i>cash collateral</i>	-	92.000.000.000
Jumlah	49.701.120.000	119.344.256.000
<u>Jangka panjang</u>		
KMK 1	108.187.937.759	147.037.183.440
KMK 2	108.187.937.760	147.037.183.440
Jumlah	216.375.875.519	294.074.366.880
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	-	(27.344.256.000)
Bagian jangka panjang	216.375.875.519	266.730.110.880
<u>Kredit <i>cash collateral</i></u>		

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. Pinjaman telah dilunasi seluruhnya pada 25 Februari 2024

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. PINJAMAN BANK (lanjutan)

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.

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 diperbarui 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 2, 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 dijaminkan 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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. PINJAMAN BANK (lanjutan)

Pembatasan penting mengenai perjanjian kredit ini adalah:

- Debitur tidak diperkenankan membayar/melunasi utang pemegang saham.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang 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 modal dan membagi dividen dan melakukan penyertaan modal pada perusahaan lain.

26. IMBALAN PASCAKERJA

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 2024 yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian ditentukan melalui perhitungan aktuarial independen KKA Nandi dan Utama sedangkan untuk tahun 2023 dihitung oleh KKA Arya Bagiastra berdasarkan laporannya masing-masing tanggal 13 Maret 2025 dan 13 Maret 2024.

Asumsi-asumsi utama yang digunakan dalam menghitung liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Tingkat diskonto	7,12% & 6,69%	6,72%
Tingkat Pengembalian Aset Program yang Diharapkan	7,12%	0,00%
Tingkat kenaikan gaji rata-rata pertahun	5,00%	5,00%
Tabel mortalita	TMI IV 2019	TMI IV 2019
Usia pensiun normal	56 tahun	56 tahun
Tingkat cacat	10% dari TMI IV (2019)	10% dari TMI IV (2019)

Metode valuasi aktuarial sesuai dengan aturan pada PSAK No. 219, 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 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Perusahaan		
Biaya jasa kini	1.169.098.955	1.101.692.492
Biaya bunga	612.267.149	962.466.778
Harapan dari Hasil Investasi	(106.990.544)	(165.871.760)
Biaya jasa lalu yang belum diakui	(293.673.690)	-
Biaya jasa lalu yang telah diakui	545.072.075	-
Dampak Kurtailmen/Penyelesaian	(992.659.717)	-
Jumlah	933.114.228	1.898.287.510

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

b. Mutasi kewajiban imbalan kerja

Mutasi kewajiban imbalan kerja Perusahaan pada 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Perusahaan		
Kewajiban imbalan kerja - awal tahun	7.518.997.102	13.779.856.494
Beban imbalan kerja yang diakui pada tahun berjalan	933.114.227	1.898.287.510
Iuran Perusahaan	-	(4.101.906.156)
Pendapatan komprehensif lain	(963.103.570)	(4.057.240.746)
Jumlah kewajiban imbalan kerja Perusahaan	7.489.007.759	7.518.997.102
Jumlah kewajiban imbalan kerja entitas anak	736.148.518	679.736.457
Jumlah	8.225.156.277	8.198.733.559

Jumlah kewajiban imbalan kerja dari entitas anak yang menjadi bagian Perusahaan pada 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023
PT Sarana Wisesa Properindo	736.148.518	679.736.457
Jumlah	736.148.518	679.736.457

c. Pendapatan komprehensif lain

Mutasi pendapatan komprehensif lain untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

	2024	2023
Perusahaan		
Saldo awal	5.574.204.611	9.631.445.358
Keuntungan/kerugian aktuarial	(963.103.570)	(4.057.240.746)
Saldo akhir	4.611.101.042	5.574.204.612

27. PENDAPATAN DITANGGUHKAN

	2024	2023
Cibubur Junction	31.122.430.653	31.122.430.653
Hotel Mercure Cikini	10.324.820.925	10.324.820.925
Hotel Veranda	37.333.333.307	40.833.333.311
Jumlah	78.780.584.885	82.280.584.889
Bagian jangka pendek	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Bagian jangka panjang	75.280.584.885	78.780.584.889

Bangunan Hotel Veranda di Jl. Kyai Maja No. 63, Kebayoran Baru, Jakarta merupakan pencatatan Aktiva Bangunan 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 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 (Catatan 9).

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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 2024 dan 2023.

29. MODAL

	2024	2023
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	(4.375.000.000.000)	(4.375.000.000.000)
Modal telah disetor	5.625.000.000.000	5.625.000.000.000
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	250.000.000.000
Jumlah Modal	5.625.000.000.000	5.625.000.000.000

30. SALDO LABA

	2024	2023
Saldo awal	(63.349.396.084)	17.764.369.784
Laba/(rugi) tahun berjalan	27.679.181.674	(98.486.101.866)
Sub jumlah	(35.670.214.410)	(80.721.732.082)
Penyesuaian	(11.841.286.552)	31.852.438.273
Dampak pelepasan tower A KSO NPK	-	(14.480.102.275)
Saldo akhir	(47.511.500.962)	(63.349.396.084)

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

30. SALDO LABA (lanjutan)

Penyesuaian saldo laba sebesar Rp11.841.286.552 terdiri dari :

- Penyesuaian dana sosial dan pensiun sebesar Rp78.958.339.875.
Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pembinaan Usaha Milik Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 tahun 2023 tanggal 30 November 2023, tentang Pengesahan Laporan Tahunan Tahun Buku 2022, menetapkan Penggunaan laba bersih tahun buku 2022 sebagai dana cadangan.
- Penambahan laba dibatasi penggunaannya sebesar Rp67.117.053.323.

Dasar pembagian laba adalah Perda DKI Jakarta No. 2 tanggal 20 Maret 1982 dan perubahannya Perda No. 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 No. 54 Tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah terdapat perubahan penggunaan laba BUMD sebagaimana tercantum dalam Bab VIII tentang Penggunaan Laba BUMD.

31. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

	2024	2023
YKK Sarana Jaya	343.160.783	689.272.434
Jumlah	343.160.783	689.272.434

32. PENDAPATAN

	2024	2023
Land Bank		
Legalisasi dan Rekomendasi Tanah dan Bangunan Pulo Jahe	12.294.473.548	10.345.046.543
Sewa Lahan di Rorotan	2.700.000.000	-
	1.187.481.996	439.999.998
Sub jumlah	16.181.955.544	10.785.046.541
Properti		
Hotel Novotel	96.448.151.467	-
Palma Citra	56.380.673.037	7.416.644.422
Cibubur Junction	18.391.781.432	18.112.983.488
Gedung Sarana Jaya	12.984.020.785	10.539.399.381
Naya Cikini	9.376.521.918	8.967.356.842
Atrium	6.675.388.529	5.602.229.275
Hotel Veranda	4.130.000.004	4.130.000.004
Pondok Kelapa Town Square (sewa)	3.531.365.451	3.386.358.040
Hotel Mercure Cikini	2.486.444.100	2.322.403.248
Naya Pramuka	1.531.613.008	2.597.150.849
Kemari Menteng	908.888.892	681.666.669
Gedung Eks Jaya Gas	540.000.000	540.000.000
Annora Fine living	418.833.331	447.999.996
Wang Residence (sewa)	282.702.696	212.477.477
Mall Ikan Pejompongan (sewa)	134.166.669	230.000.004
Naya Menteng	10.240.000	51.004.231
Sub jumlah	214.230.791.319	65.237.673.926
Housing		
Nuansa Cilangkap (penjualan)	18.087.119.640	12.409.507.659
Nuansa Pondok Kelapa (penjualan)	3.776.142.878	24.652.534.367
Nuansa Pondok Kelapa (pengelolaan)	3.392.659.731	2.967.434.353
Nuansa Cilangkap (pengelolaan)	62.493.964	-
Sub jumlah	25.318.416.213	40.029.476.379

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. PENDAPATAN (lanjutan)

	2024	2023
Infrastruktur		
JPM	6.596.906.231	2.707.423.664
Fasilitas Segitiga Senen	722.763.348	584.588.004
Warna Jaya Paint	290.415.856	-
Sub jumlah	7.610.085.435	3.292.011.668
Pendapatan PT Saranawisesa Properindo		
Jasa Outsourcing	51.008.718.696	72.300.513.682
Pengelolaan Gedung	20.063.604.823	9.144.790.223
Pendapatan Parkir	7.238.783.226	10.419.465.984
Pengembangan IT	917.706.590	557.420.000
Diklat	392.283.416	-
Kuliner	13.704.375	183.851.733
L'Avenue	11.261.262	4.010.225
Sub jumlah	79.646.062.388	92.610.051.847
Jumlah	342.987.310.899	211.954.260.361

Pendapatan tanah dan bangunan Pulo Jahe adalah penjualan atas ruko di kawasan CBD Pulo Jahe berdasarkan PPJB Ahmad Budiono.

Penjualan Apartemen Menara Kanaya Nuansa Cilangkap sampai dengan 31 Desember 2024 sebanyak 135 unit apartemen dari total 868 unit, pendapatan dan beban pokok penjualan tersebut diakui pada laporan keuangan KSO Nuansa Cilangkap.

Penjualan Apartemen Menara Samawa Nuansa Pondok Kelapa sampai dengan 31 Desember 2024 sebanyak 743 unit dari total 780 unit. Penjualan Apartemen Menara Swasana Nuansa Pondok Kelapa sampai dengan 31 Desember 2024 sebanyak 311 dari total 1.118 unit. Pendapatan dan beban pokok penjualan tersebut diakui pada laporan keuangan KSO Nuansa Pondok Kelapa.

Pendapatan Palma Citra merupakan pendapatan atas serah terima bangunan Apartemen Palma Citra di Jalan Gatot Subroto Jakarta Selatan pada akhir masa konsesi BOT yang selesai di bulan Januari 2024 dari PT Bima Sarana Perkasa.

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

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 di mana nilai pendapatan adalah nilai kompensasi pengelolaan selama 20 tahun.

Pendapatan Gedung Sarana Jaya merupakan pendapatan sewa dari total area gedung dengan PT Getraco Utama.

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 No. 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).

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. PENDAPATAN (lanjutan)

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 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.

33. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2024	2023
Land Bank		
CBD Pulo Jahe	720.857.036	-
Sewa Lahan di Rorotan	94.748.196	43.999.998
Sub jumlah	815.605.232	43.999.998
Properti		
Hotel Novotel	52.128.940.197	-
Palma Citra	18.504.552.165	-
Pondok Kelapa Town Square (POKETS)	5.737.298.511	6.818.156.702
Gedung Sarana Jaya	4.402.555.542	8.854.641.668
Naya Cikini	2.305.933.723	4.836.801.693
Hotel Veranda	2.100.000.004	3.500.000.004
Naya Menteng	1.901.788.642	3.033.761.350
Naya Pramuka	1.866.758.979	2.983.796.885
Kemari Menteng	1.546.606.132	2.696.578.676
Annora Fine Living (sewa)	223.601.377	346.892.206
Wang Residence (sewa)	180.074.295	94.197.884
Eks. Jaya Gas	54.000.000	174.331.412
Atrium	700.000	-
Sub jumlah	90.952.809.567	33.339.158.480
Housing		
Nuansa Cilangkap (penjualan)	22.852.606.935	13.950.088.719
Nuansa Pondok Kelapa (pengelolaan)	9.378.557.003	8.859.749.049
Nuansa Pondok Kelapa (penjualan)	3.563.631.344	27.631.232.464
Nuansa Cilangkap (pengelolaan)	94.029.465	1.017.657.652
Sub jumlah	35.888.824.747	51.458.727.884
Infrastruktur		
JPM	4.731.268.971	2.978.501.291
Warna Jaya Paint	228.855.509	-
Sub jumlah	4.960.124.480	2.978.501.291

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

33. BEBAN POKOK PENDAPATAN (lanjutan)

	2024	2023
Beban Pokok Pendapatan PT Saranawisesa Properindo		
Beban pokok jasa <i>outsourcing</i>	81.314.353.261	77.643.596.709
BPP parkir	6.711.040.796	10.209.988.333
BPP pengelolaan gedung	1.160.960.194	8.613.071.482
Pengembangan IT	781.412.268	286.901.743
L'Avenue	169.102.522	86.874.440
Kuliner	41.200.000	146.207.564
Diklat	38.546.273	12.384.912
Sub jumlah	90.216.615.314	96.999.025.183
Jumlah	222.833.979.340	184.819.412.836

34. BEBAN PEMASARAN

	2024	2023
Beban <i>marketing</i>	749.579.313	2.442.719.542
Beban operasional	11.920.390	-
Komisi Penjualan	6.567.272	243.511.500
Beban <i>entertainment</i>	-	302.356.364
Jumlah	768.066.975	2.988.587.406

35. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

	2024	2023
Beban pegawai	47.794.074.810	66.007.380.181
Beban umum	11.941.616.482	27.039.808.482
Beban kantor	4.606.272.171	4.551.239.889
Beban pajak	1.938.919.130	6.763.804.904
Beban penyusutan dan amortisasi	1.908.855.643	2.387.416.924
Beban pemeliharaan dan perbaikan	466.443.803	1.252.288.033
Beban lain-lain	3.029.412.666	368.032.571
Jumlah	71.685.594.705	108.369.970.984

36. PENDAPATAN/(BEBAN) LAIN-LAIN

	2024	2023
Jasa giro	1.701.521.001	2.428.772.064
Pendapatan bunga	116.164.371	2.874.523.862
Biaya bunga pembiayaan	(12.336.833.850)	(14.899.890.474)
Cadangan kerugian piutang	(1.795.000.000)	-
Rugi atas operasi bersama	-	(1.308.920.895)
Lain-lain	(3.703.735.160)	(1.231.589.073)
Jumlah	(16.017.883.638)	(12.137.104.516)

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 di mana 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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

37. INSTRUMEN KEUANGAN

Berikut ini adalah nilai tercatat dan estimasi nilai wajar atas aset dan liabilitas keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2024 dan 2023:

31 Desember 2024		
	Nilai tercatat	Nilai Wajar
<u>Aset Keuangan</u>		
Kas dan setara kas	128.962.621.160	128.962.621.160
Piutang usaha – pihak ketiga	175.247.822.504	175.247.822.504
Piutang usaha – pihak ketiga jangka panjang	24.888.255.597	24.888.255.597
Piutang lain-lain – pihak ketiga	48.334.507.520	48.334.507.520
Jumlah	377.433.206.781	377.433.206.781
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang usaha – pihak ketiga	58.477.789.122	58.477.789.122
Utang lain-lain – pihak ketiga	39.631.203.075	39.631.203.075
Beban akrual	17.266.392.744	17.266.392.744
Pinjaman bank	266.076.995.519	266.076.995.519
Jumlah	381.452.380.460	381.452.380.460
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	158.345.628.979	158.345.628.979
Piutang lain-lain – pihak ketiga	50.095.190.684	50.095.190.684
Piutang usaha – pihak ketiga jangka panjang	24.888.255.597	24.888.255.597
Jumlah	459.983.314.253	459.983.314.253
<u>Liabilitas Keuangan</u>		
Utang usaha – pihak ketiga	70.895.153.151	70.895.153.151
Utang lain-lain – pihak ketiga	17.386.292.635	17.386.292.635
Beban akrual	6.245.849.453	6.245.849.453
Pinjaman bank	386.074.366.880	386.074.366.880
Jumlah	480.601.662.119	480.601.662.119

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	
	KSO Lebak Bulus	
Operasi Bersama	KSO Nuansa Pondok Kelapa	Pengelolaan Gedung
Operasi Bersama	KSO Nuansa Cilangkap	Pengelolaan Gedung

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN

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

1) 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 diperuntukan 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.

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 Satuan Rumah Susun pada Bangunan Menara Samawa (Tower A) Perusahaan telah memberikan 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.

2) 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 penyertaan 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%.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN (lanjutan)

2) Lebak Bulus (lanjutan)

Berdasarkan Addendum 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.

Pada tahun 2023 terdapat Perjanjian Pembelian Kembali (*Buyback*) atas Porsi Penyertaan Kerja sama Totalindo Pada Proyek Azraya TOD Lebak Bulus yang dicantumkan pada Akta No 46 tanggal 18 April 2023 oleh Notaris Irma Bonita, S.H., Di mana pada pasal 1 dijelaskan Perusahaan membeli kembali porsi penyertaan Kerja sama Totalindo sebesar 7,0595% atas Tanah seluas 18.175 m² di Proyek Azraya dengan harga Rp38.491.923.750, atas saldo *buyback* tersebut dicatat sebagai aset Real Estate.

3) 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 Cipayang, 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 Kerja sama Operasional antara Perusahaan dengan Totalindo tentang Perubahan akta perjanjian Kerja sama Nomor 19 tanggal 19 Desember 2018 tentang Kerja sama 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 dan penambahan areal bersama sebesar ±3.108 m²
2. Terdapat perubahan porsi kepemilikan atas tanah dan bangunan tower hunian DP0 di mana sebelumnya porsi Perusahaan 90% dan Totalindo 10%, menjadi porsi Perusahaan 91,84 dan Totalindo 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 kerja sama di mana modal kerja sama 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 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 Rp30.747.594.640 yang disetor seluruhnya dan ditanggung secara proporsional sesuai porsi masing-masing pihak.
6. Modal kerja sama pengembangan dan pembangunan yang telah terealisasi adalah Rp327.098.985.935 berdasarkan Laporan Keuangan Badan KSO per tanggal 30 September 2024.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN (lanjutan)

- 4) 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 Kerja sama Pengelolaan No.42 tanggal 8 Oktober 2010. Akta Notaris Jimmy Tanal, SH Addendum I Perjanjian Kerja sama Pengelolaan No.137 tanggal 12 Agustus 2011 jo. Akta Notaris A. Wahono P., SH. Addendum II Perjanjian Kerja sama 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 Kerja sama 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.
- 5) Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Getraco Utama untuk pembangunan dan pengelolaan gedung perkantoran di atas tanah milik Perusahaan di Jl. Budi Kemuliaan I No. 1 Jakarta Pusat.
- 6) Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Plaza Adika Lestari untuk pembangunan dan pengelolaan pusat pertokoan Segitiga Atrium di atas tanah milik Perusahaan Jaya di Jl. Senen Raya, Jakarta Pusat. Perjanjian Pengelolaan No. 0094/PAL/LGL/LT-KSTS/IV/2020 No:333/-1.712 tanggal 14 April 2020.
- 7) 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.
- 8) Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Cibubur Utama untuk kerja sama pendayagunaan, pembangunan dan pengembangan gedung pusat perbelanjaan beserta fasilitasnya diatas tanah milik Perusahaan yang terletak di Jl. Jambore, Cibubur, Jakarta Timur.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) Perusahaan mengadakan perjanjian dengan Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya untuk pinjam pakai penggunaan lahan Perusahaan untuk digunakan Markas Polisi Sektor Metro Tanah Abang dan Rumah Dinas, kesepakatan Bersama No. 119/-1.711.11 No: BA/23/11/2020/R0109.
- 13) Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Daksa Lestari untuk melaksanakan pembangunan dan pengelolaan bangunan mikro mall diatas tanah milik Perusahaan di Jl. Pondok Kelapa Raya, Jakarta Timur. Kesepakatan pendahuluan tentang rencana pelaksanaan pengakhiran perjanjian kerja sama dan pengambilalihan bangunan gedung mikro mall (Pokets) Berikut Pengelolaannya dibuat oleh Notaris Dr. F.X Arsin, S.H., tanggal 22 Desember 2014.
- 14) Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Ongko Satus Makmur untuk melaksanakan pengembangan lahan seluas 16.285 m² yang terdiri 11 sertifikat hak milik. Pengakhiran Perjanjian Kerja sama antara Perusahaan dengan PT Ongko Satus Makmur tentang Pengembangan lahan yang terletak di Jalan Jakagarsa No.103 tanggal 11 September 2014.
- 15) 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.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) 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.
- 19) 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.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

40. IKATAN PERJANJIAN (lanjutan)

- 20) Perusahaan mengadakan perjanjian kerja sama dengan PT Zam Zam Pratama Indonesia tentang kerja sama pengembangan tanah untuk pembangunan apartemen berserta fasilitasnya yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Ciputat Raya, Tangerang Selatan. Berita acara percepatan pengakhiran PKS dibuat tanggal 30 November 2017.
- 21) 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.
- 22) 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.
- 23) 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 15 Januari 2018, sebagaimana telah dibuat addendum terakhir pada Akta Perjanjian Kerja sama Pondok Kelapa No. 27 tanggal 29 November 2019.
- 24) 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.
- 25) Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Totalindo Eka Persada, Tbk dan PT Kalma Indocorpora untuk melaksanakan pengembangan dan pembangunan hunian beserta fasilitasnya di mana salah satu tower 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. Cilangkap Raya, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur. Akta Perjanjian Kerja sama Operasional No. 19 tanggal 19 Desember 2018 sebagaimana telah diubah dalam addendum Akta No. 6 tanggal 8 Februari 2019 di mana PT Kalma Indocorpora tidak lagi mempunyai penyertaan dalam proyek Nuansa Cilangkap.
- 26) Penandatanganan Kesepakatan Bersama Penyelesaian Terhadap Serah Terima Unit Apartemen Wang Residence tanggal 15 Agustus 2022.
- 27) Akta hibah unit Apartemen Wang Residence tanggal 22 Agustus 2022.
- 28) Akta delegasi nomor 06 tanggal 17 November 2022 Notaris Linda Eviyanti, SH., M.Kn., Penyelesaian Tanah Ujung Menteng.
- 29) Penandatanganan Berita Acara Penyelesaian Atas Pengakhiran Perjanjian Kerja sama Pengembangan Tanah untuk Pembangunan Apartemen Pejaten Park Residence tanggal 9 November 2022.
- 30) Perjanjian pengikatan jual beli unit Apartemen Pejaten Park Residence tanggal 2 Desember 2022.
- 31) 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 Prasarananya di Lingkungan Pemukiman Pulo Jahe Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 21 Desember 2022.
- 32) 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.
- 33) Akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 05 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Tanah Margonda untuk penyelesaian Ujung Menteng.
- 34) Akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 06 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, S.H., M.Kn., Tanah Margonda untuk penyelesaian Ujung Menteng.
- 35) Akta pernyataan lunas nomor 08 tanggal 26 Desember 2022 Notaris Linda Eviyanti, SH., M.Kn., Penyelesaian Tanah Ujung Menteng.
- 36) 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.

41. NOTA KESEPAHAMAN

1. Penandatanganan Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Pengembangan dan Optimalisasi Aset pada Kawasan SPTA di Jalan Jati Baru Raya, Kelurahan Kampung Bali, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tertanggal 28 September 2024;
2. Penandatanganan Nota Kesepahaman Penyediaan Unit Satuan Rumah Susun untuk Pegawai Negeri Pada Kepolisian Negara Republik Indonesia tanggal 7 November 2023;
3. Penandatanganan Nota Kesepahaman Potensi Kerja sama untuk Pengembangan Lahan di Lebak Bulus dan Optimalisasi Aset di Cikini milik Sarana Jaya tanggal 31 Januari 2024;
4. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Layanan Transportasi umum dan Penyediaan Infrastruktur Pengelolaan Layanan Transportasi Umum dengan PT Transportasi Jakarta tanggal 10 Juli 2024;

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

41. NOTA KESEPAHAMAN (lanjutan)

5. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Jasa Maklon Penyediaan Material Cat dengan PT Poly Warna Indonesia tanggal 26 Agustus 2024;
6. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Pendaftaran Tanah, Asistensi Pengadaan Tanah, Asistensi Pencegahan dan Penanganan permasalahan tanah Sarana Jaya dengan BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 11 Juli 2024;
7. Nota Kesepahaman Rencana Kerja sama Pengembangan Potensi Bisnis sesuai bidang usaha dengan BPC HIPMI Kepulauan Seribu tanggal 4 Juli 2024;

42. PERKARA HUKUM

1. Nomor perkara 69 PK/Pdt/2022 Jo. 434/PDT/2018/PT.DKI Jo. 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.
 - a. 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;
 - b. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Tergugat;
 - c. Proses Aanmaning sudah berjalan 1 Desember 2022 namun sampai saat ini Penyelesaian Ganti Rugi Belum Ada Kesepakatan antara Para Pihak. Senin, 26 Agustus 2024 Pihak Sarana Jaya diundang oleh Kelurahan Pondok Kelapa dengan agenda mediasi kesepakatan biaya pengosongan lahan antara pemilik lahan dan pembeli.
2. Nomor perkara 649/PDT/2024/PT. DKI Jo. 71/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Tim perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum objek sengketa atas tanah yang terletak di Jl. Sejajar Tol Sisi Timur RT 013 RW 06 Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur, Seluas 41.876 m².
 - a. Penggugat PT. Adonara Propertindo;
 - b. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Tergugat III.
 - c. Perkara masih dalam tahapan Pengiriman Berkas Kasasi ke MA, Jumat, 9 Agustus 2024.
3. Nomor perkara 390/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di mana 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.
 - a. Penggugat Andar M. Situmorang;
 - b. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Tergugat;
 - c. Perkara telah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kamis, 4 April 2024.
4. Nomor perkara 4251 K/PDT/2024 Jo. 329/PDT/2023/PT.DKI Jo. 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 Seluas 304 m².
 - a. Penggugat Musliha Rahasan dkk;
 - b. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut Tergugat IV;
 - c. Jum'at, 29 November 2024 Perkara Tingkat Kasasi No. 4251 K/PDT/2024 telah diputus dengan amar putusan tolak dan sedang dalam proses minutasi oleh Majelis.
5. 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.
 - a. Penggugat PT. Hidro Energi Persada;
 - b. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai turut Tergugat;
 - c. Perkara telah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Selasa, 30 April 2024.
6. Nomor perkara 3039/PDT.G/2023/PA.JS perihal Gugatan Waris atas sebidang tanah seluas 4.086 m² terletak di Jalan Stadion Lebak Bulus RT.009, RW.007 Lebak Bulus Jakarta Selatan dan seluas 2.248 m² terletak di Jalan H. Ilyas RT.009 RW.007 Lebak Bulus Jakarta Selatan.
 - a. Penggugat Murtini binti H. Mukar, Dkk;
 - b. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Turut Tergugat IV;
 - c. Perkara telah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Selatan Selasa, 9 Januari 2024.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

42. PERKARA HUKUM (lanjutan)

7. Nomor perkara 5605 K/PDT/2024 Jo. 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 terletak di Jl. Naga Raya RT. 005 RW. 003 Kel. Duren Sawit Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur.
 - a. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai tergugat mengajukan akta permohonan kasasi tanggal 1 Desember 2023.
 - b. Senin, 16 Desember 2024 Perkara Tingkat Kasasi No. 5605 K/PDT/2024 telah diputus dengan amar putusan tolak dan sedang dalam proses minutasasi oleh Majelis.
8. Nomor perkara 673/PDT/2023/PT.DKI Jo. 745/Pdt.G/2021/PN.Jkt. Brt perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas tanah yang terletak di Jl. Bulak Teko RT. 006, RW. 08, Kel. Kalideres, Kec. Kalideres, Jakarta Barat, Seluas 1.546 m².
 - a. Penggugat Ny Tan Ai Lie dkk;
 - b. Perusahaan Umum Daerah Pembangunan Sarana Jaya sebagai Turut Tergugat II;
 - c. Senin, 15 Januari 2024 Penerimaan Kontra Memori Kasasi.

43. STANDAR AKUNTANSI YANG TELAH DITERBITKAN NAMUN BELUM BERLAKU EFEKTIF

Berikut adalah ikhtisar PSAK dan ISAK yang telah diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan (DSAK) dan Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS) - IAI yang relevan untuk Patra Jasa dan entitas anak, namun belum berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2024:

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025:

- a. Amendemen PSAK 221: Kekurangan ketertukaran

Amendemen tersebut mengharuskan pengungkapan informasi yang memungkinkan penggunaan laporan keuangan memahami dampak mata uang yang tidak dapat dipertukarkan. Amendemen berlaku untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025. Penerapan dini diperkenankan di mana entitas diharuskan mengungkapkan fakta tersebut. Tanggal penerapan awal adalah awal periode Pelaporan tahunan saat entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

- a. PSAK 117: Kontrak asuransi

Standar akuntansi baru yang komprehensif untuk kontrak asuransi yang mencakup pengakuan dan pengukuran, penyajian dan pengungkapan, pada saat berlaku efektif PSAK 117 akan menggantikan PSAK 104: Kontrak asuransi. PSAK 117 berlaku untuk semua jenis kontrak asuransi, jiwa, non-jiwa, asuransi langsung dan reasuransi, terlepas dari entitas yang menerbitkannya, serta untuk jaminan dan instrumen keuangan tertentu dengan fitur partisipasi tidak mengikat, serta beberapa pengecualian ruang lingkup akan berlaku. Tujuan keseluruhan dari PSAK 117 adalah untuk menyediakan model akuntansi untuk kontrak asuransi yang lebih bermanfaat dan konsisten untuk asuradur.

Efektif berlaku pada atau setelah tanggal 1 Januari 2026:

- a. PSAK 109, "Instrumen Keuangan" dan PSAK 107 "Instrumen Keuangan Pengungkapan tentang Klasifikasi dan Pengukuran Instrumen Keuangan".

Amendemen ini menambahkan dan mengklarifikasi ketentuan dalam PSAK 109 terkait penghentian pengakuan liabilitas keuangan, serta mengklarifikasi penilaian karakteristik arus kas untuk aset keuangan dengan fitur ESG-linked, aset keuangan dengan fitur non-recourse, dan instrumen yang terikat secara kontraktual seperti tranche. Amendemen ini juga mengubah ketentuan dalam PSAK 107 terkait persyaratan pengungkapan investasi pada instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain dan menambah ketentuan terkait instrumen keuangan dengan persyaratan kontraktual yang mengubah waktu atau jumlah arus kas kontraktual.

44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan ini yang diselesaikan pada tanggal 20 Maret 2025.

PERUSAHAAN UMUM DAERAH PEMBANGUNAN SARANA JAYA DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

45. INFORMASI TAMBAHAN

Per 31 Desember 2023 dan 2024 Perusahaan mencatat piutang PT Saranawisesa Properindo sebesar Rp 79.954.099.080, terdiri atas:

1. Pada tahun 2019, Perusahaan mencatat transaksi pengeluaran kepada PT SWP sebesar Rp10.564.871.571 yang terdiri dari Pinjaman dana investasi proyek Sarana Square sebesar Rp10.000.960.160 dan Rp563.911.411 yang merupakan setoran Modal untuk Pemenuhan Modal dasar menjadi Rp 34.580.000.000.
2. Pada Tahun 2020 dan 2021, Perusahaan memberikan Pinjaman dana investasi proyek Sarana Square kepada PT SWP sebesar Rp39.591.171.685 dan pinjaman untuk kegiatan operasional sebesar Rp2.259.967.235. Sehingga total pinjaman menjadi sebesar Rp41.851.138.920.
3. Berdasarkan Perjanjian pinjaman No.736/-072.1 dan 004/PKS/SWP-DIR/III/2023 tanggal 31 Maret 2023 Perusahaan memberikan modal kerja kepada PT SWP sebesar Rp15.000.000.000, dana ini diperuntukan sebagai modal kerja guna mendukung kegiatan usaha PT SWP.
2. Berdasarkan Akta Notaris Mellia, SH.,M.Kn. No.8 tanggal 29 November 2023 yang telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-AH.01.09-0130550 tanggal 21 Juni 2023. Terdapat penurunan modal PT SWP sebesar Rp13.100.000.000 sehingga modal pada PT SWP sebesar Rp36.220.000.000, penyertaan Perusahaan di PT SWP menjadi sebesar 94,47% atau sebesar Rp34.580.000.000. Atas penurunan modal tersebut belum disetorkan ke Perusahaan.

Dalam laporan keuangan konsolidasi per 31 Desember 2023 dan 2024, atas piutang tersebut sudah dilakukan eliminasi karena PT Saranawisesa Properindo merupakan entitas anak Perusahaan.