



XT Square

ESKALASI DAN AKSELERASI

Peningkatan dan Percepatan
Diversifikasi Bisnis dalam rangka
Mempertahankan dan
Mengembangkan Perusahaan

LAPORAN TAHUNAN **2023** ANNUAL REPORT



SURAT KEPUTUSAN DIREKSI

NO:02 /SKEP/DIR/III/2024



**TENTANG LAPORAN TAHUNAN PERUSAHAAN
PT. JOGJATAMA VISHESHA (PERSERODA)
TAHUN 2023**

- Menimbang** :
- a) Bahwa Direksi wajib menyampaikan Laporan Tahunan Perusahaan kepada Wali Kota sebagai bentuk tanggungjawab atas operasional dan keuangan perusahaan
 - b) Bahwa berdasarkan pertimbangan huruf (a) di atas, maka perlu disusun Laporan Tahunan Perusahaan Tahun 2023
- Meningat** :
- a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 118 Tahun 2018 Tentang Rencana Bisnis, Rencana Kerja Dan Anggaran, Kerja Sama, Pelaporan Dan Evaluasi Badan Usaha Milik Daerah.
 - b) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta nomor 7 tahun 2010 tentang Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha (Pasal 59,60,61)
 - c) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta nomor 12 tahun 2020 tentang Perseroan Daerah Jogjatama Vishesha
 - d) Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 55 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyusunan Dan Penyampaian Rencana Bisnis, Rencana Kerja Dan Anggaran, Serta Pelaporan Badan Usaha Milik Daerah Kota Yogyakarta.
- Memutuskan** : Menetapkan Laporan Tahunan Perusahaan Tahun 2023

Dengan ini diputuskan dan ditetapkan Dokumen Laporan Tahunan Perusahaan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) Tahun 2023.

Yogyakarta, 25 Maret 2024

Diajukan Oleh :



M. Verga Prabowo
(Direktur Utama)



**LEMBAR PERSETUJUAN
LAPORAN TAHUNAN PERUSAHAAN
PT. JOGJATAMA VISHESHA (PERSERODA)
TAHUN 2023**

YOGYAKARTA, 25. MARET 2024

DIAJUKAN OLEH :

M. VERGA PRABOWO AGUS
(DIREKTUR UTAMA)

DISETUJUI OLEH,


WASESA, S.H.
(KETUA DEWAN PENGAWAS)


Dra. NENI MEIDAWATI, Ak., M.Si
(ANGGOTA DEWAN PENGAWAS)



**LEMBAR PENGESAHAN
LAPORAN TAHUNAN PERUSAHAAN
PT. JOGJATAMA VISHESHA (PERSERODA)
TAHUN 2023**

YOGYAKARTA, 25 MARET 2024

DIAJUKAN OLEH :

**M. VERGA PRABOWO AGUS
(DIREKTUR UTAMA)**

**MENGETAHUI DAN MENGESAHKAN,
PENJABAT WALI KOTA YOGYAKARTA**

SINGGIH RAHARJO, S.H., M.Ed.

KATA PENGANTAR

Sesuai dengan amanat Perda Kota Yogyakarta no. 12 Tahun 2020, maka Direksi PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) diwajibkan menyusun Laporan Tahunan sebagai bentuk pertanggungjawaban pengelolaan perusahaan selama tahun 2023. Meskipun demikian, dokumen ini disusun secara bersama-sama oleh seluruh tim manajemen PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) dari masing-masing bagian.

Tema pada tahun 2023 adalah “ESKALASI DAN AKSELERASI”. Eskalasi berarti kenaikan, Dapat diterapkan dalam segala aspek perusahaan, baik aspek keuangan maupun non keuangan. Akselerasi berarti percepatan. Akselerasi atau percepatan dapat diterapkan dalam segala aspek, mengingat pandemi COVID-19 sudah mereda. Akselerasi dapat diwujudkan dalam rangka melakukan percepatan pemulihan pendapatan perusahaan, percepatan pengembangan diversifikasi dan inovasi bisnis dalam rangka mempertahankan dan mengembangkan bisnis perusahaan secara berkelanjutan.

Adapun penyusun laporan terdiri dari:

Muhammad Verga Prabowo Agus selaku Direktur Utama bersama
Tim Manajemen PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)

Dengan mendapatkan pengarahan dari:

Wasesa, S.H. selaku Ketua merangkap Anggota Dewan Pengawas dan
Dra. Neni Meidawati, Ak., M.Si selaku Anggota Dewan Pengawas

Dengan mengucapkan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, serta dengan harapan dan usaha untuk kemajuan bersama, maka akhirnya dokumen Laporan Tahunan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) Tahun 2023 ini dapat tersusun tepat waktu dan ditandatangani bersama, serta mendapatkan persetujuan dan pengesahan dari Penjabat Wali Kota Yogyakarta.

Yogyakarta, Maret 2024

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul dan Cover	
Surat Keputusan Direksi.....	i
Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel & Grafik	vii
Lampiran - Lampira	viii
I. PENDAHULUAN	
1. Kewajiban Penyusunan Laporan Tahunan	1
2. Tim Manajemen	2
3. Gambaran Singkat Kinerja.....	3
4. Komposisi Laporan Tahunan.....	3
II. LAPORAN KINERJA PERUSAHAAN TAHUN 2023	
1. Proses Bisnis Internal.....	5
A. Penyempurnaan Tata Ruang dan Bangunan Kawasan.....	5
a. Luas dan Rasio Saleable Area.....	5
b. Ketersediaan Fasilitas Umum dan Transit.....	7
B. Penyewaaan Saleable Area.....	7
a. Tingkat Okupansi Kios/Area.....	7
b. Perbandingan Jumlah Tenant UMKM dan NON UMKM....	9
2. Keuangan.....	11
A. Laporan Laba Rugi (Teraudit).....	12
a. Realisasi Pendapatan Usaha.....	12
b. Realisasi Beban Usaha.....	13

c. Realisasi Laba Rugi Bersih.....	19
B. Laporan Arus Kas (Teraudit).....	20
C. Laporan Neraca (Teraudit).....	21
a. Penjelasan Laporan Neraca.....	22
D. Rasio Keuangan.....	24
3. Pelanggan, Masyarakat dan Tenant.....	25
A. Peningkatan Tingkat Kunjungan.....	25
a. Pencapaian Jumlah Pengunjung.....	25
B. Peningkatan Jumlah Kendaraan.....	26
a. Pencapaian Jumlah Kendaraan.....	26
C. Peningkatan Jumlah Event Tematik.....	27
a. Pencapaian Jumlah Pelaksanaan Event.....	27
D. Pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR).....	28
a. Pencapaian Jumlah Pelaksanaan CSR.....	28
E. Pelaksanaan Zero Complaint dan Pemantauan Sosial Media.....	29
a. Pencapaian Zero Complaint dan Pemantauan Sosial Media...	29
F. Pelaksanaan Survei Kepuasan.....	30
a. Pencapaian Tingkat Kepuasan.....	30
4. Peningkatan Kompetensi dan Kualitas Pegawai.....	31
A. Peningkatan Komposisi, Kompetensi dan Kualitas Pegawai.....	31
a. Komposisi Pegawai.....	31
B. Pelaksanaan Training Profesional dan Employee Gathering.....	34
5. Pelaksanaan Monitoring dan Evaluasi.....	34

III. IDENTIFIKASI MASALAH TAHUN 2023 DAN TANTANGAN KEDEPAN

1. Masalah Operasional dan Keuangan Tahun 2023
2. Tantangan Tahun Mendatang

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan dan Saran

SUSUNAN DIREKSI DAN DEWAN PENGAWAS

DAFTAR TABEL DAN GRAFIK

BAB I

Tabel I.1. Karyawan PT. Jogjatama Vishesha (Persero)	2
Tabel I.2. Struktur Organisasi Manajemen PT. Jogjatama Vishesha	3

BAB II

Tabel II.1. Indikator Kinerja PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)	4
Tabel II.2 Target dan Realisasi Luas Saleable Area Tahun 2023 (m2)	5
Tabel II.3 Perkembangan Luas Saleable Area Tahun 2013-2023 (m2)	5
Grafik II.4 Target dan Realisasi Luas Saleable Area/Luas Area Tahun 2023 (%)	6
Grafik II.5 Perkembangan Luas Saleable Area/ Luas Area Tahun 2013-2023 (%)	6
Tabel II.6 Target dan Realisasi Fasilitas Umum dan Transit Tahun 2023 (unit)	7
Tabel II.7 Target dan Realisasi Okupansi Area Tahun 2023 (Unit)	8
Tabel II.8 Target dan Realisasi Okupansi Area Tahun 2023 (m2)	9
Tabel II.9 Realisasi Tenant UMKM dan Non UMKM (unit)	10
Grafik II.10 Realisasi Tenant UMKM dan Non UMKM (m2)	11
Grafik II.11 Realisasi Pendapatan Usaha Tahun 2023	12
Grafik II.12 Realisasi Beban Pokok Usaha Tahun 2023	13
Grafik II.13 Realisasi Beban Penjualan Tahun 2023	13
Grafik II.14 Realisasi Beban Administrasi dan Umum Tahun 2023	14
Grafik II.15 Realisasi Pendapatan (Beban) Lain-Lain Tahun 2023	19
Grafik II.16 Laporan Laba (Rugi) Tahun 2023 (Teraudit)	19
Tabel II.16 Laporan Arus Kas Tahun 2023 (Teraudit)	20
Tabel II.17 Laporan Neraca Tahun 2023 (Teraudit)	21
Tabel II.18 Rasio Keuangan Tahun 2023	24
Grafik II.19 Perkembangan Jumlah Pengunjung Tahun 2023	25
Tabel II.20 Pencapaian Tingkat Kunjungan Tahun 2023	26
Grafik II.21 Perkembangan Jumlah Kendaraan Tahun 2023	26
Tabel II.22 Pencapaian Jumlah Kendaraan Tahun 2023	27
Tabel II.23 Pelaksanaan Event Tematik Tahun 2023	28
Tabel II.24 Pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR) Tahun 2023	29
Tabel II.25 Pencapaian Zero Complaint dan Pemantauan Sosial Media Tahun 2023	30
Grafik II.26 Komposisi Pegawai Manajemen dan Pegawai Outsource (Orang)	32
Grafik II.27 Komposisi Pegawai Manajemen (Orang)	32

Grafik II.28 Komposisi Pegawai Outsource (Orang)	32
Grafik II.29 Komposisi Usia Pegawai Manajemen (Tahun)	33
Grafik II.30 Komposisi Tingkat Pendidikan Pegawai Manajemen	33
Grafik II.31 Komposisi Jenis Kelamin Pegawai Manajemen	33
Grafik II.31 Pelaksanaan Kegiatan Monitoring dan Evaluasi Risiko Tahun 2023	33

LAMPIRAN-LAMPIRAN:

1. Laporan Keuangan (Audited) Tahun 2023
2. Daftar Pegawai Tahun 2023
3. Laporan Kegiatan Pemeliharaan dan Perbaikan Aset Tahun 2023
4. Dokumentasi Pelaksanaan Event Tematik Tahun 2023

BAB I

PENDAHULUAN

1. **Kewajiban Penyusunan Laporan Tahunan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)**

PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) merupakan Badan Usaha Milik Daerah yang mempunyai ruang lingkup kegiatan berupa pelayanan penyediaan fasilitas publik, pengembangan dan penyewaan aset perusahaan yang memiliki nilai ekonomis dan kerjasama pengelolaan aset dan fasilitas penunjang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 7 tahun 2010 tentang pendirian Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha, maka PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) memiliki kewajiban untuk menyusun laporan tahunan yang memuat (Pasal 60):

- a) Perhitungan tahunan yang terdiri dari neraca akhir tahun buku yang baru lampau dan perhitungan laba rugi dari tahun buku yang bersangkutan serta penjelasan atas dokumen tersebut;
- b) Laporan mengenai keadaan dan jalannya perusahaan serta hasil yang telah dicapai;
- c) Kegiatan utama perusahaan dan perubahan selama tahun buku;
- d) Rincian masalah yang timbul selama tahun buku yang mempengaruhi kegiatan Perusahaan;
- e) Gaji dan tunjangan lain bagi anggota Direksi dan Dewan Pengawas

Laporan tahunan ditandatangani oleh semua anggota Direksi dan Dewan Pengawas serta disampaikan kepada Walikota untuk mendapat pengesahan yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota. Apabila anggota Direksi atau Dewan Pengawas tidak menandatangani Laporan Tahunan, harus disebutkan alasannya secara tertulis. (Pasal 61).

Pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 membebaskan Direksi dari tanggung jawab terhadap segala sesuatunya yang termuat dalam Perhitungan Tahunan. Apabila dokumen perhitungan tahunan yang diajukan dan disahkan tersebut ternyata tidak benar dan atau menyesatkan, anggota Direksi dan Dewan Pengawas secara tanggung renteng bertanggung jawab terhadap pihak ketiga yang dirugikan. Anggota Direksi dan Dewan Pengawas dibebaskan dari tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat apabila terbukti keadaan tersebut bukan karena kesalahannya (Pasal 62).

2. Tim Manajemen PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)

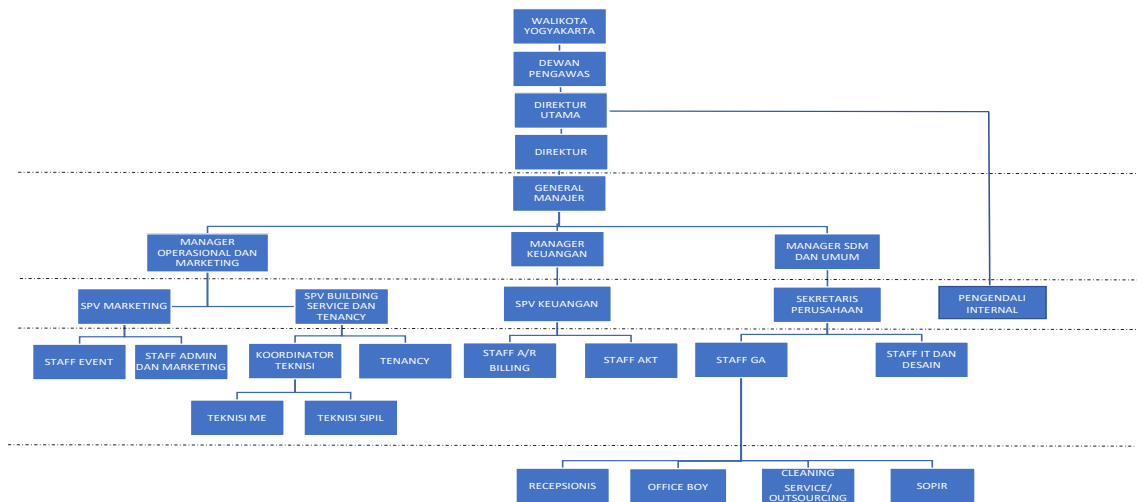
Sebagai tim manajemen yang dibentuk sesuai dengan amanat Peraturan Daerah No.7 Tahun 2010 yang dituangkan dalam Struktur Organisasi dan Tata Kerja serta peraturan perusahaan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda), salah satu bagian penting dalam tata kelolanya adalah penyampaian laporan berkala yang kredibel dan akuntabel. Selain laporan ini memang dipersyaratkan dalam Perda Kota Yogyakarta no.7 Tahun 2010 tentang Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha, laporan ini juga sebagai bentuk pertanggung jawaban tertulis dari Direksi bersama seluruh jajaran manajemen PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) kepada Dewan Pengawas dan Kuasa Pemilik Modal yakni Wali Kota Yogyakarta. Selain itu laporan ini juga dipakai sebagai basis penilaian perusahaan dan juga kinerja perusahaan secara keseluruhan.

Sampai saat ini karyawan yang terlibat dalam Manajemen di PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) sebanyak 24 orang, jumlah tersebut merupakan jumlah terakhir data karyawan per Desember tahun 2023. Semua terlibat secara aktif sesuai dengan kemampuan dan latar belakang pendidikannya masing-masing. Susunan Karyawan di PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) saat ini terdiri dari:

Tabel I.1 Karyawan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)

No	Jabatan	Jumlah Orang
1	Dewan Pengawas	2
2	Direktur Utama	1
3	Sekretaris Perusahaan	1
4	Supervisor Marketing	1
5	Supervisor Building Service dan Tenancy	1
6	Staff Event	1
7	Staff Koordinator Teknisi dan Mekanikal Elektrikal	1
8	Staff A/R Billing	1
9	Staff Akuntansi dan Keuangan	1
10	Internal Control	1
11	Staff Bagian Umum	1
12	Staff IT dan Design	1
13	Teknisi Mekanikal Elektrikal	2
14	Teknisi Sipil	2
15	Resepsionis	1
16	Office Boy	1
17	Supir	1
18	Cleaning Service	4
	TOTAL	24

Grafik I.2 Struktur Organisasi Manajemen PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)



3. Gambaran Singkat Kinerja PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) Tahun 2023

Secara umum kinerja Perusahaan pada tahun 2023 berjalan dengan baik dari segi operasional maupun keuangan, namun dalam sisi keuangan masih ada beberapa hal yang membebani seperti kenaikan beberapa biaya karena urgensi dan tingginya biaya depresiasi yang mengakibatkan laporan laba rugi masih mengalami kerugian. Dalam bidang operasional perusahaan masih menunda investasi dan menimbang pekerjaan berdasarkan urgensi dalam rangka pemulihan *pasca pandemic* COVID-19, upaya penjualan area komersil yang menjadi *core bisnis* perusahaan masih terus dilakukan namun pada tahun 2023 belum semua area tersewa. Perusahaan masih mengalami kendala dalam penjualan *saleable* area yang luas seperti Gedung C2 lantai bawah karena alasan posisi area yang kurang strategis (*basement*). Pada bulan November tahun 2023 perusahaan mendapatkan penyertaan modal yang kemudian akan digunakan untuk kemajuan perusahaan sesuai dengan perhitungan analisis investasi dan amanat Peraturan Daerah terkait.

4. Komposisi Laporan Tahunan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)

Dalam laporan tahunan ini, perbandingan-perbandingan pencapaian dilakukan berdasarkan target dan juga pencapaian tahun sebelumnya, sehingga dapat diperoleh gambaran yang lebih menyeluruh mengenai kondisi operasional. Laporan Tahunan ini disusun secara sistematis dan terstruktur, sesuai dengan program kerja dan rencana serta target yang telah dibuat, sesuai kondisi perusahaan. Akan dilampirkan pula Laporan Keuangan Tahun 2023 yang telah diaudit oleh auditor eksternal dan beberapa foto-foto kegiatan pelaksanaan event, laporan perbaikan/pemeliharaan aset dan daftar dewan pengawas, direksi, staf aktif.

BAB II

LAPORAN KINERJA PERUSAHAAN

TAHUN 2023

Sejak tahun 2012 saat mulai beroperasi, perkembangan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) masih cukup baik. Sejak berdirinya, PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) ditunjuk sebagai pengelola XT Square. Secara umum kinerja pengelolaan XT Square menunjukkan tren yang meningkat. XT Square juga berhasil memosisikan diri sebagai salah satu tempat tujuan wisata di kota Yogyakarta. Tugas dari manajemen untuk menjaga kinerja perusahaan, dan juga untuk selalu berinovasi dalam peningkatan pelayanan dan produk, sehingga tren operasional perusahaan dapat terus meningkat dari waktu ke waktu, disesuaikan dengan sumber daya yang dimiliki. Untuk lebih dapat memberi gambaran mengenai kondisi operasional perusahaan, maka disusun data dan laporan kegiatan perusahaan selama tahun 2023. Penggambaran dilengkapi dengan tren sejak tahun 2012 pada saat memulai beroperasinya XT Square sebagai unit usaha yang dikelola secara penuh, dan dibandingkan antara target dan realisasinya. Beberapa indikator kinerja dirangkum dalam tabel berikut ini:

Tabel II.1 Indikator Kinerja PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)

NO	TUJUAN	PERSPEKTIF	KEGIATAN	INDIKATOR
1	Optimalisasi Bisnis	Proses Bisnis Internal	a. Penyempurnaan Tata Ruang & Bangunan Kawasan	i. Luas dan Rasio <i>Saleable Area</i> ii. Ketersediaan Fasilitas Umum dan Transit
			b. Penyewaan <i>Saleable Area</i>	i. Tingkat Okupansi Kios ii. Perbandingan Jumlah Tenant UMKM dan Non UMKM
2	Kemandirian Keuangan Perusahaan	Keuangan	a. Laporan Arus Kas	i. Surplus (Defisit) Arus Kas
			b. Laporan Laba Rugi	i. Laba (Rugi) Bersih
			c. Laporan Neraca	i. Aktiva/ Pasiva
			d. Rasio Keuangan	i. Rasio Likuiditas dan Rentabilitas
3	Pelayanan Terhadap Pelanggan, Masyarakat dan Dunia Usaha	Pelanggan, Masyarakat dan Tenant	a. Peningkatan Tingkat Kunjungan	i. Jumlah Pengunjung (Orang)
			b. Peningkatan Jumlah Kendaraan	i. Jumlah Kendaraan (Unit)
			c. Peningkatan Jumlah Event Tematik	i. Jumlah Event (Kali)
			d. Pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR)	i. Jumlah CSR (Kali)
			e. Pencapaian "Zero Complaint"/ Sosial Media	i. Jumlah "Complaint"
			f. Survei Kepuasan Pelanggan & Tenant	i. Jumlah Pelaksanaan dan Tingkat Kepuasan
4	Peningkatan Kompetensi dan Kualitas Karyawan	Pembelajaran dan Pertumbuhan Karyawan	a. Peningkatan Komposisi, Kompetensi, Kualitas Pegawai dan Penambahan Karyawan	i. Komposisi Pegawai (Jumlah, Rentang Usia, Jenis Kelamin, Status Kepegawaian, Pendidikan)
			b. Pelaksanaan Training Profesional dan Employee Gathering	i. Jumlah Training Profesional ii. Jumlah Pelaksanaan Employee Gathering

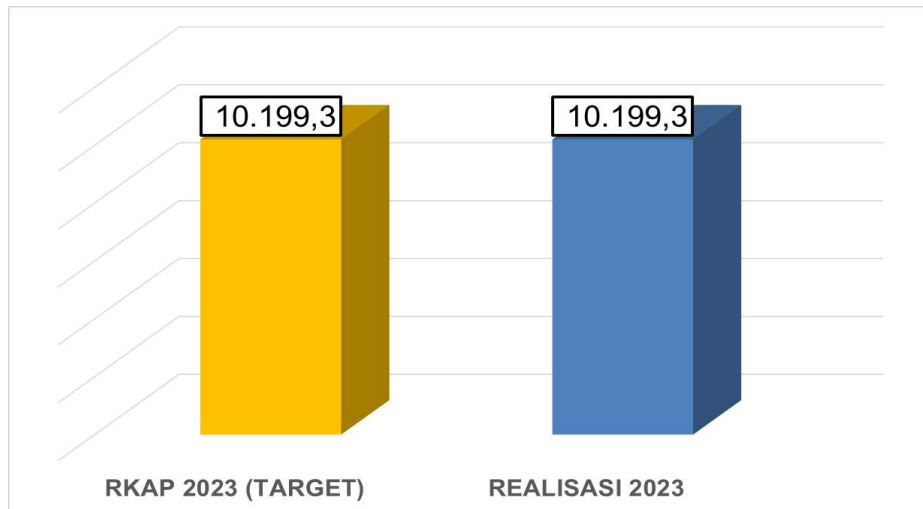
1. Proses Bisnis Internal

A. Penyempurnaan Tata Ruang dan Bangunan Kawasan

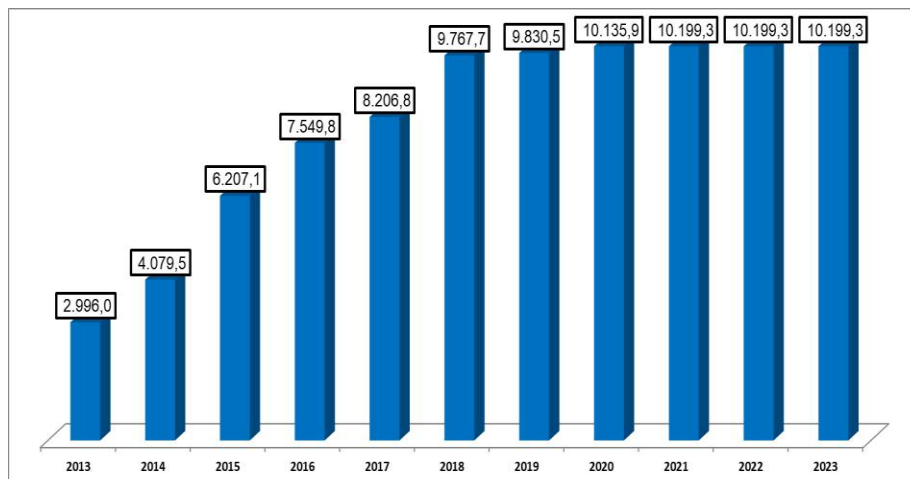
a. Luas dan Rasio *Saleable Area*

Penyempurnaan tata ruang dan bangunan adalah meningkatkan atau memaksimalkan luas *saleable area*, sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan perusahaan secara optimal. Manajemen terus berbenah melakukan penataan, termasuk melakukan perubahan/penambahan *saleable area* setiap tahunnya, dengan tujuan *saleable area* dapat menghasilkan pendapatan yang optimal. Meskipun demikian, penataan untuk kenyamanan pengunjung tetap menjadi perhatian. Target dan Realisasi luas area *saleable* dan perkembangan luas *saleable area* dari tahun ke tahun disampaikan dalam data grafik sebagai berikut:

Tabel II.2 Target dan Realisasi Luas *Saleable Area* Tahun 2023 (m²)



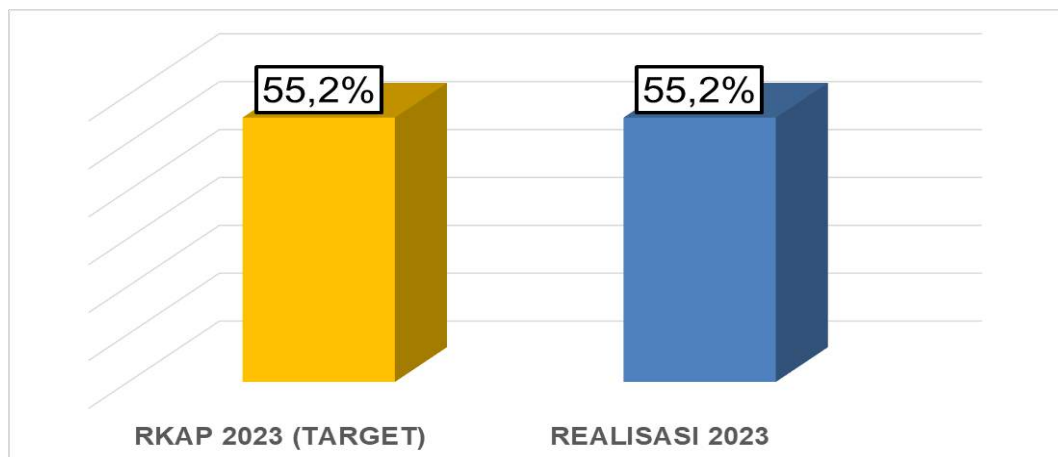
Tabel II.3 Perkembangan Luas *Saleable Area* Tahun 2013-2023 (m²)



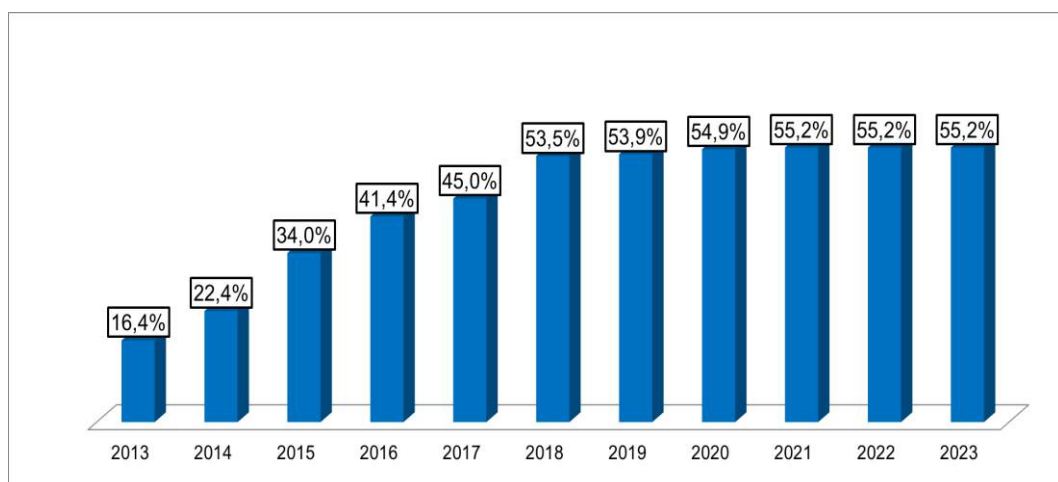
Pada tahun 2023, luas area yang bisa disewakan atau target *saleable* area yang tersedia untuk disewakan seluas 10.199,3 m² dan terealisasi seluas 10.199,3 m² atau mencapai target. Jika dibandingkan dengan kondisi tahun 2022, maka tidak ada kenaikan dari tahun sebelumnya, karena perusahaan masih melakukan efisiensi dan belum melakukan investasi untuk melakukan perluasan *saleable* area.

Melakukan ekspansi/optimalisasi atau investasi lahan efektif, memang tidak mudah karena memerlukan dukungan pembiayaan yang besar, dan persiapan infrastruktur yang cukup mapan, mengingat tempat usaha sudah berjalan dan beroperasi. Meskipun demikian, dengan *saleable* area yang telah tersedia, perusahaan akan terus melakukan optimalisasi dalam hal penjualan *saleable* area, yang jika dapat tercapai angka 70% - 80% dari total luas area dapat berdampak positif pada perusahaan secara keseluruhan. Berikut ini perbandingan target dan realisasi perbandingan luas *saleable* area terhadap keseluruhan area dan perkembangan dari tahun ke tahun:

Grafik II.4 Target dan Realisasi Luas *Saleable* Area/Luas Area Tahun 2023 (%)



Grafik II.5 Perkembangan Luas *Saleable* Area/ Luas Area Tahun 2013-2023 (%)



Dari grafik tersebut, dapat dilihat bahwa setiap tahun, manajemen berusaha meningkatkan potensi pendapatan, dengan cara mengembangkan luas area efektif/*saleable* area, namun pada tahun 2021 dan 2022 perusahaan tidak melakukan pengembangan *saleable* area (tetap 55,2%) karena perusahaan masih melakukan efisiensi *pasca pandemic* COVID-19. Luas area efektif sebenarnya masih belum ideal, mengingat rasio luas area *saleable* terhadap luas keseluruhan yang ideal adalah 70% - 80%, namun melihat kondisi area XT Square 55,2% sudah cukup baik, karena ada area cukup besar untuk fasilitas umum seperti toilet umum dan area parkir kendaraan yang juga menghasilkan pemasukan bagi perusahaan.

b. Ketersediaan Fasilitas Umum dan Transit

Realisasi fasilitas umum dan fasilitas transit pada tahun 2023 tidak ada kenaikan sesuai yang ditargetkan pada RKAP tahun 2023. Realisasi penambahan toilet umum sebagai penunjang pengunjung yang menggunakan kendaraan bus pariwisata telah terealisasi pada tahun 2022. Berikut ini daftar fasilitas umum dan transit yang ada dikawasan pada tahun 2023:

Tabel II.6 Target dan Realisasi Fasilitas Umum dan Transit Tahun 2023 (unit)

No	Keterangan	Target 2023		Realisasi 2023	
1	Kapasitas Parkir Kendaraan				
a.	Mobil	44	unit	44	unit
b.	Motor	240	unit	240	unit
c.	Bus	17	unit	17	unit
2	Fasilitas/Ruang Pendukung				
a.	Ruang Toilet	5	titik	5	titik
b.	Ruang Laktasi/Ibu Hamil	1	titik	1	titik
c.	Ruang PPID	1	titik	1	titik
d.	Ruang Kesehatan	1	titik	1	titik
e.	Mushola	1	titik	1	titik
f.	Public Area/Sitting Area	976	m2	976	m2
g.	Galeri ATM	8	titik	8	titik

B. Penyewaan *Saleable Area*

a. Tingkat Okupasi Kios/Area

Total jumlah kios yang ditargetkan pada tahun 2023 untuk dapat disewakan adalah 166 unit, ditargetkan terjual 100%. Namun demikian masih ada kemungkinan menambah luas area sewa maupun unit kios yang ditawarkan jika ada permintaan dan kebutuhan calon tenant/penyewa, maka jumlah yang terjual akan berbeda dengan rencana. Rincian realisasi tingkat okupansi area pada tahun 2023, digambarkan pada tabel dibawah ini:

Tabel II.7 Target dan Realisasi Okupansi Area Tahun 2023 (Unit)

NO	NAMA AREA	TARGET	REALISASI		PENCAPAIAN
		(UNIT)	UNIT TERISI	UNIT KOSONG	%
1	Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Kios	100	88	12	88%
	Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Atrium	12	11	1	92%
	Gedung Kerajinan C1 Lantai 2 - Kios	3	3	0	100%
2	Foodcourt XT Lane	24	13	11	54%
3	Gedung Umar Kayam	6	4	2	67%
4	Gedung Basiyo	3	3	0	100%
	Plaza Basiyo	1	0	1	0%
5	Gedung Perkantoran C2	2	1	1	50%
6	Kios Outdoor Barat	4	4	0	100%
7	Galeri ATM	8	7	1	88%
8	Gedung Kantor Kas	1	1	0	100%
9	Toilet Berbayar	1	1	0	100%
10	Area Taman Pule	1	1	0	100%
TOTAL		166	137	29	83%

Realisasi tingkat okupansi area pada tahun 2023 yakni sebesar 83%. Dari total 166 unit yang tersedia, berhasil terjual 137 unit. Terdapat 29 unit yang belum terjual/kosong atau sebesar 17%. Area kosong/tidak tersewa karena beberapa kendala seperti Gedung C2 bawah (467,3 m²) yang merupakan *semi basement* dan adanya palang-palang penguatan struktur yang menyebabkan kesulitan dalam memasarkan karena kondisi area tersebut yang kurang strategis. Plaza Basiyo (582,9 m²) juga belum tersewa namun pada bulan Desember digunakan untuk event pasar rakyat. Tingkat okupansi Foodcourt XT Lane juga masih rendah (54%) dikarenakan keluar masuk tenant yang cukup tinggi. Area yang telah tersewa 100% yakni Gedung Kerajinan C1 lantai 2, Gedung Basiyo, Kios Outdoor Barat, Gedung kantor kas, Toilet Berbayar dan Area Taman Pule.

Dilihat dari luasan, saleable area yang tersewa seluas 8.913,35 m² atau 87,4% dari total luas saleable area 10.199,3 m². Area kosong atau belum tersewa seluas 1.285,95 m² atau 12,6% dari total luasan saleable area. Berdasarkan data diatas target okupansi area tahun 2023 tidak tercapai. Berikut ini tingkat okupansi berdasarkan luasan:

Tabel II.8 Target dan Realisasi Okupansi Area Tahun 2023 (m²)

NO	NAMA AREA	TARGET	REALISASI		PENCAPAIAN
		(m2)	AREA TERISI (m2)	AREA KOSONG (m2)	%
1	Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Kios	625	556,25	68,75	89%
	Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Atrium	75	68,75	6,25	92%
	Gedung Kerajinan C1 Lantai 2 - Kios	1429,15	1429,15	0	100%
2	Foodcourt XT Lane	208	78	130	38%
3	Gedung Umar Kayam	2993	2966	27	99%
4	Gedung Basiyo	1735,8	1735,8	0	100%
	Plaza Basiyo	582,9	0	582,9	0%
5	Gedung Perkantoran C2	934,6	467,3	467,3	50%
6	Kios Outdoor Barat	30	30	0	100%
7	Galeri ATM	30	26,25	3,75	88%
8	Gedung Kantor Kas	53,5	53,5	0	100%
9	Toilet Berbayar	98,6	98,6	0	100%
10	Area Taman Pule	1403,75	1403,75	0	100%
TOTAL		10199,3	8913,35	1285,95	87%

b. Perbandingan Jumlah Tenant UMKM dan Non UMKM

Sesuai amanat Perda pendirian perusahaan, perusahaan diamanatkan untuk melakukan fasilitasi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) diarea Kota Yogyakarta dan sekitarnya. Oleh karena itu, komposisi dan perbandingan jumlah *tenant* UMKM maupun yang bukan UMKM yang ada dikawasan akan terus dilakukan pemantauan. Pengelompokan *tenant* kedalam kelompok UMKM dan Non UMKM adalah berdasarkan asumsi modal usaha *tenant* bersangkutan, dengan rincian sebagai berikut:

- Usaha mikro memiliki modal usaha sampai dengan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)
- Usaha kecil rnemiliki modal usaha lebih dari Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)
- Usaha menengah memiliki modal usaha lebih dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sampai dengan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah)

Jika modal usaha lebih dari nilai diatas maka akan dikelompokkan kedalam usaha Non UMKM.

Pada tahun 2023 dari unit kios yang tersewa (137 unit), 120 unit di antaranya atau 88% disewakan kepada UMKM di lokasi Blok C1 (bawah), Blok C1 (atas), XT Lane, dan Outdoor Barat. Sedangkan sisanya 12% atau 17 unit merupakan jenis usaha Non-UMKM yang terletak di Gedung Umar Kayam, Gedung Basiyo, Gedung C2, Lokasi Taman Pule dan Kantor Kas. Berikut ini grafik yang menggambarkan realisasi perbandingan antara tenant UMKM dan Non UMKM pada tahun 2023:

Tabel II.9 Realisasi Tenant UMKM dan Non UMKM (unit)

NAMA AREA	REALISASI AREA TERISI (UNIT)	UMKM (UNIT)	NON UMKM (UNIT)
Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Kios	88	88	0
Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Atrium	11	11	0
Gedung Kerajinan C1 Lantai 2 - Kios	3	3	0
Foodcourt XT Lane	13	13	0
Gedung Umar Kayam	4	1	3
Gedung Basiyo	3	0	3
Gedung Perkantoran C2	1	0	1
Kios Outdoor Barat	4	4	0
Galeri ATM	7	0	7
Gedung Kantor Kas	1	0	1
Toilet Berbayar	1	0	1
Area Taman Pule	1	0	1
TOTAL	137	120	17
PENCAPAIAN		88%	12%

Secara luasan tenant Non UMKM lebih tinggi dari UMKM yakni 5.754,9 m² (65%) dan tenant UMKM menempati area seluas 3.158,4 m² (35%). Hal ini disebabkan oleh keterbatasan kemampuan *tenant* UMKM dalam membayar sewa. Perusahaan terus memantau komposisi *tenant* UMKM dan NON UMKM agar terciptanya sinergi yang baik diantara keduanya sehingga terciptanya iklim bisnis yang baik dan menguntungkan.

Grafik II.10 Realisasi Tenant UMKM dan Non UMKM (m²)

NAMA AREA	REALISASI AREA TERISI (m ²)	UMKM (m ²)	NON UMKM (m ²)
Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Kios	556,25	556,25	0
Gedung Kerajinan C1 Lantai 1 - Atrium	68,75	68,75	0
Gedung Kerajinan C1 Lantai 2 - Kios	1429,15	1429,15	0
Foodcourt XT Lane	78	78	0
Gedung Umar Kayam	2966	897,7	2068,3
Gedung Basiyo	1735,8	0	1735,8
Plaza Basiyo	0	0	0
Gedung Perkantoran C2	467,3	0	467,3
Kios Outdoor Barat	30	30	0
Galeri ATM	26,25	0	26,25
Gedung Kantor Kas	53,5	0	53,5
Toilet Berbayar	98,6	98,6	0
Area Taman Pule	1403,75	0	1403,75
TOTAL	8913,35	3158,45	5754,9
PENCAPAIAN		35%	65%

2. Keuangan

Laporan Keuangan Teraudit Tahun 2023 ada dalam lampiran laporan ini, yang merupakan laporan keuangan PT Jogjatama Vishesha (Perseroda) tahun 2023 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP), R GATI REDITYA SAPUTRA, NIU-KAP : KEP-53/KM.1/2023 dengan opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP). Laporan tersebut diterbitkan pada 20 Februari 2024. Semua isi dalam “*Manajemen Letter*” oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) sudah ditidaklanjuti dengan langkah *adjustment* maupun reklasifikasi, sesuai dengan arahan surat tersebut.

A. Laporan Laba Rugi (Teraudit)

a. Realisasi Pendapatan Usaha

Pada tahun 2023 total realisasi pendapatan usaha/omzet yakni sebesar Rp 3.771.853.079 atau tercapai 75% dari target tahun sebesar Rp 5.054.062.556. Tidak tercapainya target pendapatan usaha/omzet dikarenakan beberapa area besar baru tersewa keseluruhan pada triwulan IV. Terdapat kenaikan pendapatan usaha/omzet *actual* senilai Rp 100.899.896 atau naik 3% jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Kenaikan ini disebabkan oleh tersewanya area Plaza Umar Kayam dan Taman Pule. Tabel berikut ini menggambarkan realisasi pendapatan usaha/omzet pada tahun 2023 dan perbandingan realisasi pendapatan usaha tahun 2023 dengan sebelumnya:

Grafik II.11 Realisasi Pendapatan Usaha Tahun 2023

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
Pendapatan Usaha					
Pendapatan Sewa	2.122.224.307,75	3.284.782.556,00	65%	2.224.665.040,96	-5%
Service charges	115.680.000,00	115.680.000,00	100%	115.680.000,00	0%
Pendapatan Usaha Lainnya					
Pendapatan Listrik Tenant	1.343.453.684,68	1.404.000.000,00	96%	1.084.306.548,44	24%
Pendapatan Air	9.672.816,52	24.000.000,00	40%	19.537.818,13	-50%
Pendapatan Penjualan Tiket De Mata	-	-	0%	19.468.636,36	-100%
Pendapatan Sharing Parkir	166.608.756,76	180.000.000,00	93%	204.415.286,65	-18%
Pendapatan Event	14.213.513,51	12.000.000,00	118%	1.801.801,80	689%
Pendapatan Wahana Taman Pule	-	33.600.000,00	0%	1.078.050,00	-100%
Jumlah Pendapatan Usaha	3.771.853.079,22	5.054.062.556,00	75%	3.670.953.182,35	3%

Realisasi Pendapatan sewa turun 5% jika dibandingkan tahun realisasi tahun 2022. Hal ini disebabkan oleh beberapa tenant tidak melanjutkan sewa pada tahun 2023 (Bumame Farmasi dan D’Crown). Pendapatan listrik naik 24% karena area besar sudah tersewa pada tahun 2023 yakni plaza umar kayam yang menjadi XT Billiard dan Area Taman Pule yang menjadi Java Lava Café. Pendapatan air turun karena Surperindo melakukan pembayaran langsung ke PDAM. Penjualan Tiket De Mata juga turun karena De Mata berhenti operasional pada bulan maret 2022 lalu. Pendapatan Sharing Parkir juga mengalami penurunan sebanyak 18% karena ada penurunan bus pariwisata yang masuk kawasan. Pendapatan Event mengalami kenaikan yang cukup signifikan (689%). Pendapatan wahana taman pule juga mengalami penurunan karena wahana taman pule telah berhenti beroperasi.

b. Realisasi Beban Usaha

Pada tahun 2023, realiasi beban usaha secara rinci digambarkan dengan tabel berikut ini:

Tabel II.12 Realisasi Beban Pokok Usaha Tahun 2023

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
Beban pokok usaha					
a. Biaya Listrik	1.451.978.008,00	1.200.000.000,00	121%	1.109.052.709,00	31%
b. Biaya Solar Genset	11.675.000,00	18.000.000,00	65%	10.120.000,00	15%
c. Biaya Oli Genset	-	-	0%	-	0%
d. Biaya PDAM	10.750.700,00	27.600.000,00	39%	30.020.400,00	-64%
e. Biaya Security	314.235.611,00	360.000.000,00	87%	327.747.304,00	-4%
f. Biaya Cleaning Service	124.635.385,00	129.000.000,00	97%	120.468.143,00	3%
g. Biaya Pewangi Toilet dan Ruangan	-	-	0%	-	0%
h. Biaya Pest Control	7.425.000,00	-	100%	-	100%
Jumlah Beban pokok Usaha	1.920.699.704,00	1.734.600.000,00	111%	1.597.408.556,00	20%

Dari tabel diatas total realisasi beban pokok usaha senilai Rp 1.920.699.705 sedangkan target beban usaha senilai Rp 1.734.600.000. Realisasi mencapai 111% atau melebihi 11% dari target. Hal ini disebabkan oleh biaya listrik yang melebihi target (121%) karena terjualnya area plaza umar kayam untuk billiard dan area taman pule untuk café. Namun terkait biaya listrik, perusahaan juga mendapat pendapatan pemasukan karena biaya listrik tenant ditanggung oleh tenant yang menyewa area. Biaya lain seperti solar genset, oli genset, PDAM, *security*, *cleaning service*, pewangi toilet masih dibawah target. Biaya pest control tidak dianggarkan namun karena kebutuhan mendesak, dikeluarkan senilai Rp 7.425.000. Jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022 terdapat kenaikan beban pokok usaha sebesar 20%. Hal ini antara lain disebabkan oleh kenaikan beban listrik (31%), beban solar genset (15%), biaya *cleaning service* (3%) dan beban *pest control* (100%)

Tabel II.13 Realisasi Beban Penjualan Tahun 2023

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
Beban penjualan					
Merupakan Beban promosi dan pemasaran selama tahun buku 2023 dan 2022:					
a. Beban Promosi	15.208.560,00	89.960.000,00	16,9%	53.132.550,00	-71%
b. Beban Pemasaran	-	-	0,0%	-	0%
Jumlah Beban penjualan	15.208.560,00	89.960.000,00	16,9%	53.132.550,00	-71%

Realisasi beban penjualan pada tahun 2023 sebesar Rp 15.208.560 sedangkan target beban penjualan sebesar Rp 89.960.000 atau terealisasi 16,9% Beban penjualan terdiri dari beban promosi dan beban pemasaran. Jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022, terdapat penurunan beban sebesar 71%. Beban penjualan merupakan beban yang ditekan karena perusahaan masih melakukan efisiensi biaya pada tahun 2023. Berikut ini rincian dari kedua beban tersebut:

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
a. Beban Promosi					
Biaya Promosi Lain-lain	-	3.960.000,00	0%	1.000.000,00	-100%
Biaya Promosi TV/MEDSOS/SMS/EMAIL	199.000,00	6.000.000,00	3%	-	100%
Biaya Promosi Brosur	-	3.000.000,00	0%	450.000,00	-100%
Biaya Promosi Website	1.125.840,00	2.000.000,00	56%	969.400,00	16%
Biaya Event	655.000,00	60.000.000,00	1%	26.055.600,00	-97%
Biaya Dekorasi Gedung	13.228.720,00	15.000.000,00	88%	24.657.550,00	-46%
Jumlah Beban Promosi	15.208.560,00	89.960.000,00	17%	53.132.550,00	-71%
b. Beban Pemasaran					
Beban Insentif Marketing	-	-	0%	-	0%
Jumlah Beban Pemasaran	-	-	0%	-	0%

Realisasi beban promosi mengalami penurunan cukup banyak karena promosi dilakukan menggunakan biaya gratis seperti sosial media dan website. Beban yang mengalami kenaikan yakni biaya promosi TV/MEDSOS/SMS/EMAIL (100%) dan Biaya Promosi Website (16%). Sedangkan biaya event dalam rangka promosi lebih banyak dilakukan dengan sistem kerjasama sehingga tidak mengeluarkan banyak biaya. Biaya dekorasi gedung juga mengalami penurunan sebesar 46%.

Tabel II.14 Realisasi Beban Administrasi dan Umum Tahun 2023

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
Beban administrasi dan umum					
a. Beban Tenaga Kerja	1.380.727.651,00	1.350.995.158,00	102,2%	1.368.422.346,00	1%
b. Beban Kantor	680.104.129,00	456.356.255,01	149,0%	495.319.096,00	37%
c. Beban Umum	162.492.479,58	173.036.356,00	93,9%	154.486.388,75	5%
d. Beban Profesional dan Konsultan	97.770.726,00	38.367.344,00	254,8%	47.234.690,00	107%
f. Beban Legalitas dan Asuransi	-	-	0,0%	-	0%
g. Biaya Perjalanan Dinas	950.000,00	3.600.000,00	26,4%	6.682.000,00	-86%
h. Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	115.170.230,00	374.800.000,00	30,7%	170.268.933,00	-32%
i. Beban-Beban Penyusutan	2.212.681.573,71	2.228.033.511,60	99,3%	2.220.009.538,30	0%
Jumlah Beban Administrasi & Umum	4.649.896.789,29	4.625.188.624,61	100,5%	4.462.422.992,05	4%

Realisasi beban administrasi dan umum pada tahun 2023 sebesar Rp 4.649.896.789,29 sedangkan target sebesar Rp 4.625.188.624,61 atau terealisasi 100,5% melebihi sedikit dari target yang telah ditetapkan. Beban administrasi dan umum terdiri dari 10 jenis beban, Berikut ini rincian dari beban tersebut:

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
a. Beban Tenaga Kerja					
Gaji	990.850.722,00	996.600.000,00	99,4%	896.284.145,00	11%
Tunjangan Kinerja	-	-	0,0%	110.000.000,00	-100%
Honorarium Dewan Pengawas	195.000.000,00	180.000.000,00	108,3%	195.000.000,00	0%
PPh 21	49.449.951,00	39.600.000,00	124,9%	40.099.946,00	23%
Tunjangan Kesehatan	22.920.033,00	21.589.737,00	106,2%	20.830.177,00	10%
THR/ Bonus	88.766.667,00	83.050.000,00	106,9%	75.500.000,00	18%
JAMSOSTEK	33.740.278,00	30.155.421,00	111,9%	30.708.078,00	10%
Jumlah Beban Pegawai	1.380.727.651,00	1.350.995.158,00	102,2%	1.368.422.346,00	1%

Realisasi beban tenaga kerja pada tahun 2023 sebesar Rp 1.380.727.651 terealisasi 102,2% dari target yang telah ditetapkan sebesar Rp 1.350.995.158. Beban yang melebihi target yakni honorarium dewan pengawas (8%), beban PPh 21 (24,9%), Tunjangan Kesehatan (6,2%), THR/Bonus (6,9%) dan JAMSOSTEK (11,9%). Beban diatas melebihi target karena adanya penambahan satu dewan pengawas karena satu dewan pengawas telah pensiun dan satu pegawai (*Accounts Receivable*) untuk mengisi kekosongan posisi karena adanya promosi pegawai sebelumnya.

Jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022, beban yang mengalami kenaikan yakni beban gaji (11%). Kenaikan ini disebabkan adanya penambahan dewan pengawas dari 1 orang menjadi 2 orang. PPh 21 (23%) juga ikut naik seiring dengan kenaikan honorarium dewan pengawas. Tunjangan Kesehatan (106%), THR/Bonus (106%) dan Jamsostek (111%). Tunjangan Kesehatan, THR/Bonus dan Jamsostek mengalami kenaikan adanya penambahan satu personel (*Accounts Receivable*) dimanajemen. Beban yang mengalami penurunan antara lain beban tunjangan kinerja (direksi). Jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022, ada kenaikan Beban tenaga kerja sebesar 1%.

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
b. Beban Kantor					
Biaya Sewa Kendaraan	54.000.000,00	54.000.000,00	100%	54.000.000,00	0%
Biaya Telephone	3.068.275,00	3.000.000,00	102%	2.965.570,00	3%
Biaya Internet	5.796.000,00	5.796.000,00	100%	5.796.000,00	0%
Pulsa	153.000,00	600.000,00	26%	356.500,00	-57%
Beban Alat Tulis Kantor	5.745.100,00	6.000.000,00	96%	6.601.600,00	-13%
Biaya Cetakan	200.000,00	1.400.000	14%	300.000,00	-33%
Beban Sewa Mesin Foto Copy	9.818.184,00	12.000.000,00	82%	9.000.002,00	9%
Beban Foto Copy	360.600,00	1.200.000,00	30%	1.117.682,00	-68%
Biaya Materai	1.611.000,00	1.800.000,00	90%	2.064.000,00	-22%
Biaya Perangko, Jasa Kurir dan Paket	403.100,00	900.000	45%	745.000,00	-46%
Biaya Rumah Tangga Kantor, Makan, Minum	12.638.231,00	12.000.000	105%	13.189.600,00	-4%
PPH PASAL 4 AYAT 2	333.134.675,00	312.740.255	107%	354.136.144,00	-6%
Biaya Peralatan	66.400,00	3.000.000,00	2%	1.984.400,00	-97%
Biaya Jamuan Tamu	4.409.500,00	3.600.000,00	122%	4.009.800,00	10%
Biaya Rapat	247.416.064,00	37.000.000,00	669%	37.768.798,00	555%
Biaya Koran	1.284.000,00	1.320.000,00	97%	1.284.000,00	0%
Jumlah Beban Kantor	680.104.129,00	456.356.255,01	149,0%	495.319.096,00	37%

Realisasi beban kantor pada tahun 2023 sebesar Rp 680.104.129 terealisasi 149% melebihi dari target yang telah ditetapkan sebesar Rp 456.356.255. Beban yang melebihi target antara lain biaya telephone, Biaya Rumah Tangga Kantor, Makan, Minum, PPH pasal 4 ayat 2, biaya jamuan tamu dan biaya rapat. Tingginya realisasi biaya rapat disebabkan oleh banyaknya kegiatan rapat yang bersifat urgen seperti rapat pansus penyertaan modal, rapat terkait bisnis baru, rapat pendampingan anggota DPRD kunjungan kerja diluar kota dan rapat seleksi dewan pengawas. Berikut ini rincian biaya rapat pada tahun 2023:

No	Rapat Terkait Panitia Khusus Peyertaan Modal	Nominal
1	Realisasi Konsinyering 1-3	Rp 29.950.000
2	Kunjungan Kerja Bali	Rp 34.314.500
3	Kunjungan Kerja Jakarta	Rp 26.503.500
4	Rapat Finalisasi Penyertaan Modal	Rp 30.757.200
5	Ceremony Penyertaan Modal	Rp 9.000.000
Total		Rp130.525.200

No	Rapat Terkait Pendampingan Kunjungan Kerja DPRD	Nominal
1	Rapat Kerja dengan Komisi B	Rp 6.287.700
2	Kunjungan Kerja Makassar	Rp 9.655.100
3	Kunjungan Kerja Bandung	Rp 12.615.000
4	Rapat Kerja dengan Komisi B	Rp 11.794.000
Total		Rp 40.351.800

No	Rapat Terkait Seleksi Dewan Pengawas	Nominal
1	Pembentukan Panitia Seleksi dan Ceremony Pelantikan	Rp 11.468.060
Total		Rp 11.468.060

No	Rapat Terkait Persiapan Bisnis Baru	Nominal
1	Rapat KPM Persiapan Rencana Bisnis Baru Pengolahan Sampah	Rp 7.125.000
2	Rapat KPM Persiapan Rencana Bisnis Baru Pengolahan Sampah	Rp 9.150.000
Total		Rp 16.275.000

Grand Total		Rp198.620.060
--------------------	--	----------------------

Dapat dilihat pada tabel diatas dari realisasi biaya rapat sebesar Rp Rp 247.416.064, biaya rapat yang diluar kegiatan rutin sebesar Rp 198.620.060 (80%) sedangkan sisanya Rp 48.620.060 (20%) merupakan kegiatan rapat rutin seperti rapat internal, rapat umum pemegang saham penandatanganan dokumen Rencana Kerja dan Anggaran, Laporan Triwulan dan Laporan Tahunan.

Jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022, biaya yang mengalami kenaikan antara lain biaya telephone karena kenaikan tarif dasar, biaya sewa mesin fotocopy karena kenaikan tarif sewa mesin, biaya rapat karena meningkatkan pelaksanaan kegiatan rapat non rutin pada tahun 2023 dan biaya jamuan tamu. Secara keseluruhan beban kantor mengalami kenaikan sebesar 37% jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022.

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
c. Beban Umum Lainnya					
BBM	18.536.800,00	15.600.000	119%	17.532.000,00	6%
Representasi	22.290.000,00	24.000.000	93%	13.450.000,00	66%
Retribusi	23.740.419,00	16.150.000	147%	17.120.500,00	39%
Biaya Humas	17.199.495,00	17.000.000	101%	21.233.635,00	-19%
Seragam	1.293.000,00	15.400.000	8%	10.446.250,00	-88%
Parkir	747.500,00	1.200.000	62%	833.500,00	-10%
Sumbangan	24.515.100,00	25.000.000	100%	11.090.000,00	121%
Sumbangan Program CSR	-	-	0%	-	0%
Seminar dan Training	607.000,00	5.000.000	12%	9.006.000,00	-93%
Asuransi	53.563.165,58	53.686.356	100%	53.774.503,75	0%
Jumlah Beban Umum	162.492.479,58	173.036.356,00	94%	154.486.388,75	5%

Realisasi beban umum lainnya pada tahun 2023 sebesar Rp 162.492.479,58 terealisasi 94% dibawah dari target yang telah ditetapkan sebesar Rp 173.036.356. Beban yang melebihi target antara lain biaya BBM (19%) karena perusahaan banyak melakukan perjalanan konsultasi keuangan dengan konsultan yang berada dikota Solo, Biaya retribusi (47%) dan Biaya Humas (1%). Jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022, biaya yang mengalami kenaikan antara lain biaya BBM (6%), biaya representasi (66%), biaya retribusi (39%) dan biaya sumbangan (121%). Kenaikan biaya retribusi erat hubungannya dengan kenaikan tarif pengangkutan sampah dan kenaikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sedangkan kenaikan biaya sumbangan, disebabkan oleh banyaknya proposal masuk dari berbagai instansi. Secara keseluruhan beban umum lainnya mengalami kenaikan sebesar 5% jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022.

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
d. Beban Profesional dan Konsultan					
Konsultan IT	-	-	0,0%	500.000,00	-100%
Konsultan Legal	18.367.344,00	18.367.344	100,0%	18.367.344,00	0%
Konsultan Pajak	-	-	o	-	0%
Audit Laporan Keuangan	28.367.346,00	20.000.000	141,8%	28.367.346,00	0%
Konsultan Rencana Bisnis dan Study Kelayakan	51.036.036,00	-	100,0%	-	100%
Jumlah Beban Profesional dan Konsultan	97.770.726,00	38.367.344,00	254,8%	47.234.690,00	107%

Realisasi beban Profesional dan Konsultan pada tahun 2023 sebesar Rp 97.770.726 terealisasi 254,8% diatas target yang telah ditetapkan sebesar Rp 38.367.344. Biaya yang melebihi target antara lain Audit Laporan Keuangan (41,8%) hal ini disebabkan karena perusahaan menggunakan jasa auditor tambahan yang memberi masukan terkait pengelolaan keuangan perusahaan, karena perusahaan belum memiliki Direktur Keuangan. Jika dibandingkan dengan realisasi pada tahun 2022, terjadi kenaikan biaya sebesar 107%. Biaya yang mengalami kenaikan adalah biaya konsultan rencana bisnis dan studi kelayakan (100%). Hal ini disebabkan oleh penggunaan jasa konsultan dalam penyusunan analisis investasi bisnis baru.

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
f. Beban Legalitas dan Asuransi					
Biaya Perizinan Bangunan	-	-	0,0%	-	0%
Jumlah Beban Legalitas dan Asuransi	-	-	0,0%	-	0%
g. Biaya Perjalanan Dinas					
Biaya Perjalanan Dinas Direksi	950.000,00	3.600.000,00	26,4%	6.682.000,00	-86%
Biaya Perjalanan Dinas Marketing	-	-	0,0%	-	-
Jumlah Biaya Perjalanan Dinas	950.000,00	3.600.000,00	26,4%	6.682.000,00	-86%

Realisasi beban legalitas dan asuransi pada tahun 2023 NIHIL. Realisasi biaya perjalanan dinas sebesar Rp 950.000 atau dibawah target yang telah ditetapkan sebesar Rp 3.600.000. Jika dibandingkan dengan realisasi biaya perjalanan dinas pada tahun 2022, terjadi penurunan sebesar 86%.

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
h. Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan					
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Bangunan	55.967.730,00	240.800.000,00	23,2%	101.839.663,00	-45%
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Taman	878.500,00	2.000.000,00	43,9%	2.000.000,00	-56%
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan MEP	16.367.200,00	47.500.000,00	34,5%	47.870.720,00	-66%
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Komputer	13.211.800,00	47.500.000,00	27,8%	6.404.300,00	106%
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Kendaraan	205.000,00	1.000.000,00	20,5%	100.000,00	105%
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Peralatan Kantor	28.540.000,00	36.000.000,00	79,3%	12.054.250,00	137%
Jumlah Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	115.170.230,00	374.800.000,00	30,7%	170.268.933,00	-32%

Realisasi biaya perbaikan dan pemeliharaan sebesar Rp 115.170.230 atau dibawah target yang telah ditetapkan sebesar Rp 374.800.000 (30,7%). Hal ini disebabkan karena perusahaan melakukan kontrol biaya perbaikan dan pemeliharaan secara ketat. Program kerja perbaikan dan pemeliharaan ditimbang urgensinya, sekiranya tidak perlu dilakukan

perbaikan, program kerja akan ditunda sampai benar-benar dibutuhkan. Jika dibandingkan dengan realisasi biaya perbaikan dan pemeliharaan pada tahun 2022, terjadi penurunan sebesar 32%.

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
i. Beban-Beban Penyusutan					
Penyusutan Bangunan	2.164.979.048,88	2.171.086.702	99,7%	2.151.493.272,03	0,6%
Penyusutan Peralatan	44.841.775,00	44.841.775	100,0%	53.523.227,33	-16%
Penyusutan Inventaris	2.860.749,83	12.105.035	23,6%	14.993.038,94	-81%
Jumlah Beban Penyusutan	2.212.681.573,71	2.228.033.511,60	99,3%	2.220.009.538,30	-0,3%

Realisasi Beban Penyusutan tidak banyak berubah karena telah mengikuti perhitungan yang baku dan tetap dari tahun ketahun. Perusahaan hanya menambah aset pada bulan Desember tahun 2023, sehingga penambahan beban penyusutan muncul pada tahun 2024.

Tabel II.15 Realisasi Pendapatan (Beban) Lain-Lain Tahun 2023

	A	B	A/B	C	A/C
	Realisasi 2023 (Rp)	Target 2023 (Rp)	Pencapaian (%)	Realisasi 2022 (Rp)	Naik/Turun (%)
Pendapatan (beban) diluar Usaha					
Pendapatan Jasa Giro	1.262.942,09	3.600.000,00	35,1%	2.436.794,53	-48,2%
Pendapatan Bunga Deposito	12.254.958,00	30.000.000,00	40,8%	28.756.719,00	-57,4%
Pendapatan Lain-lain	63.289.300,00	-	100,0%	15.677.700,00	303,7%
Sub Jumlah Pendapatan diluar Usaha	76.807.200,09	33.600.000,00	228,6%	46.871.213,53	63,9%
Biaya Pajak dan Administrasi Bank	(2.662.196,63)	(1.200.000,00)	221,8%	(2.276.869,30)	16,9%
Denda Pajak*	(75.006.396,00)	(960.000,00)	7813,2%	(346.650.877,00)	-78,4%
Biaya Lain-lain	-	-	0,0%	(500.000,00)	-100,0%
Jumlah Pendapatan (beban) Lain - Lain	(861.392,54)	31.440.000,00	-2,7%	(302.556.532,77)	-99,7%

Realisasi Pendapatan (beban) lain-lain pada tahun 2023 sebesar (Rp 861.392,54). Pembayaran denda pajak masih menjadi komponen terbesar pada biaya lain-lain yakni senilai (Rp 75.006.396). Terdapat kenaikan pendapatan lain-lain pada tahun 2023 yakni terdiri dari penjualan besi bekas wahana taman pule dan pendapatan toilet umum. Jika dibandingkan dengan realisasi pada tahun 2022, terjadi penurunan sebesar 99,7% dari defisit (Rp 302.556.532) menjadi (Rp 861.392).

c. Realisasi Laba Rugi Bersih (Teraudit)

Tabel II.16 Laporan Laba (Rugi) Tahun 2023 (Teraudit)

Laporan Laba Rugi			
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal			
31 Desember 2023			
KETERANGAN	Realisasi 2023	Target 2023	Realisasi 2022
	(Rp)	(Rp)	(Rp)
Pendapatan usaha			
Pendapatan usaha	3.771.853.079,22	5.225.826.192,00	3.670.953.182,35
Beban pokok usaha	(1.920.699.704,00)	(1.734.600.000,00)	(1.597.408.556,00)
Laba kotor	1.851.153.375,22	3.491.226.192,00	2.073.544.626,35
Beban usaha			
Beban penjualan	(15.208.560,00)	(89.960.000,00)	(53.132.550,00)
Beban administrasi dan umum	(4.649.896.789,29)	(4.635.498.223,00)	(4.462.422.992,05)
Jumlah Beban Usaha	(4.665.105.349,29)	(4.725.458.223,00)	(4.515.555.542,05)
Laba (Rugi) usaha	(2.813.951.974,07)	(1.234.232.031,00)	(2.442.010.915,71)
Pendapatan (beban) diluar usaha			
Pendapatan Diluar usaha	76.807.200,09	33.600.000,00	46.871.213,53
Beban diluar usaha	(77.668.592,63)	(257.966.396,00)	(349.427.746,30)
Jumlah Pendapatan Lain-lain	(861.392,54)	(224.366.396,00)	(302.556.532,77)
Laba sebelum pajak	(2.814.813.366,61)	(1.458.598.427,00)	(2.744.567.448,48)
Taksiran pajak penghasilan	-	-	-
Laba bersih	(2.814.813.366,61)	(1.458.598.427,00)	(2.744.567.448,48)

Realisasi Laba (Rugi) bersih pada tahun 2023 senilai (Rp 2.814.813.366,61) atau terealisasi melebihi target senilai (Rp 1.458.598.427). Jika dibandingkan dengan realisasi tahun 2022 terjadi kenaikan kerugian senilai Rp 70.245.918. Hal ini disebabkan oleh kenaikan beberapa biaya yang telah diuraikan diatas. Biaya depresiasi masih menjadi komponen terbesar yang mempengaruhi kerugian perusahaan. Nominal biaya depresiasi tahun 2023 sebesar (Rp 2.212.681.574) atau 79% dari rugi.

B. Laporan Arus Kas (Teraudit)

a. Realisasi Laba Rugi Bersih

Berikut ini rincian realisasi laporan arus kas tahun 2023:

Tabel II.16 Laporan Arus Kas Tahun 2023 (Teraudit)

Laporan Arus Kas
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2023
(Metode tidak Langsung)

Uraian	Realisasi 2023	Target 2023	Realisasi 2022
	(Rp)	(Rp)	(Rp)
A. Arus Kas dari Aktivitas Operasi			
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	(2.814.813.366,61)	(1.458.598.427,08)	(2.744.567.448,48)
Penyesuaian untuk:			
Penyusutan	2.212.681.573,71	2.228.033.511,60	2.220.009.538,30
Perubahan Modal Kerja			
Uang Muka	136.224.156,58	409.295.880,08	5.503.656,75
Utang Usaha	(139.831.656,23)	(932.128.215,91)	4.493.688,86
Utang Pajak	(132.614.717,98)	(169.586.516,83)	(1.415.554,20)
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	(738.354.010,53)	77.016.231,85	(515.976.118,77)
B. Arus Kas dari Aktivitas Investasi			
Pemerolehan Aset Tetap	(52.162.163,00)	(102.500.000,00)	(109.150.012,00)
Pembayaran Jasa Produksi 2018	(3.729.830,00)	-	-
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(55.891.993,00)	(102.500.000,00)	(109.150.012,00)
C. Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan			
Setoran Modal	6.714.332.000,00	-	-
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	6.714.332.000,00	-	-
D. Kenaikan Kas dan Setara Kas (A+B+C)	5.920.085.996,47	(25.483.768,15)	(625.126.130,77)
E. Kas dan Setara Kas Awal Tahun Buku	951.837.359,41	1.259.546.210,85	1.576.963.490,18
F. Kas dan Setara Kas Akhir Tahun Buku (D+E)	6.871.923.355,87	1.234.062.442,70	951.837.359,41

Pada tahun 2023 realisasi defisit arus kas senilai (Rp 738.354.010,53) sedangkan target tahun 2023 adalah surplus Rp 77.016.231,85. Jika dibandingkan dengan realisasi surplus (defisit) tahun 2022 maka terjadi kenaikan defisit sebesar Rp 139.963.168. Hal ini disebabkan belum tercapainya target pendapatan dan naiknya beberapa biaya seperti yang telah dijelaskan diatas.

C. Laporan Neraca (Teraudit)

Berikut ini rincian realisasi Laporan Neraca tahun 2023:

Tabel II.17 Laporan Neraca Tahun 2023 (Teraudit)

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Laporan Neraca
Per 31 Desember 2023

URAIAN	2023 (Rp)	2022 (Rp)
Aset		
<u>Aset Lancar</u>		
- Kas & Bank	6.871.923.355,87	951.837.359,41
- Piutang	279.889.030,33	279.889.030,33
- Uang Muka	13.434.603,67	149.658.760,25
Jumlah Aset Lancar	7.165.246.989,86	1.381.385.149,99
<u>Aset Tidak Lancar</u>		
Harga Perolehan Aset tetap	120.403.856.679,50	120.351.694.516,50
Dikurangi: Akumulasi Penyusutan	(23.776.027.610,01)	(21.563.346.036,30)
Nilai Buku	96.627.829.069,49	98.788.348.480,20
Jumlah Aset	103.793.076.059,35	100.169.733.630,18
Kewajiban dan Ekuitas		
<u>Kewajiban Jangka Pendek</u>		
Hutang Usaha	967.098.398,76	1.106.930.054,99
Hutang Pajak	59.639.215,13	192.253.933,11
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek	1.026.737.613,89	1.299.183.988,11
<u>Kewajiban Jangka Panjang</u>		
Cadangan Kesejahteraan dan Jaspro	103.743.099,00	107.472.929,00
Jumlah Kewajiban	1.130.480.712,89	1.406.656.917,11
<u>Ekuitas</u>		
Modal		
Modal Pemerintah Kota Yogyakarta	124.381.352.000,00	117.667.020.000,00
Cadangan	189.174.728,00	189.174.728,00
Saldo Laba (Rugi)		
Rugi tahun-tahun sebelumnya	(19.093.118.014,93)	(16.348.550.566,45)
Rugi Tahun Berjalan	(2.814.813.366,61)	(2.744.567.448,48)
Jumlah Saldo Laba (Rugi)	(21.907.931.381,54)	(19.093.118.014,93)
Jumlah Ekuitas	102.662.595.346,46	98.763.076.713,07
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas	103.793.076.059,35	100.169.733.630,18

Penjelasan:

	Realisasi 2023 (Rp)	Realisasi 2022 (Rp)	%
Kas dan setara kas			
Akun ini terdiri dari kas tunai dan kas dibank dengan rincian sebagai berikut:			
Kas			
Kas Tunai	1.147.865,00	2.797.213,00	-59%
Sub jumlah	1.147.865,00	2.797.213,00	-59%
Giro			
BPD DIY No. Rek. 006.111.001207	234.468.926,00	22.587.388,00	938%
Bank Mandiri No. Rek. 137.00.888.77.887	337.539.912,87	29.476.380,41	1045%
BNI `46 No. Rek. 8800120081	77.982.693,00	14.353.805,00	443%
Sub jumlah Giro	649.991.531,87	66.417.573,41	879%
Tabungan			
Bank Jogja No. Rek 0022101875	20.783.959,00	20.786.505,00	0%
BNI `46 No. Rek. 3202210101	-	11.836.068,00	-100%
Sub jumlah Giro	20.783.959,00	32.622.573,00	-36%
Deposito:			
Bank Jogja	2.200.000.000,00	200.000.000,00	1000%
Bank BPD DIY	2.000.000.000,00	500.000.000,00	300%
Bank BNI `46	2.000.000.000,00	150.000.000,00	1233%
Sub jumlah Deposito	6.200.000.000,00	850.000.000,00	629%
Jumlah Kas dan Setara Kas	6.871.923.355,87	951.837.359,41	622%
Piutang			
Akun ini terdiri dari:			
Piutang Gedung Basiyo	256.889.030,33	256.889.030,33	0%
Piutang Sharing Toilet	23.000.000,00	23.000.000,00	0%
Jumlah Piutang	279.889.030,33	279.889.030,33	0%
Uang Muka			
Akun ini terdiri dari:			
Uang Muka Pembayaran dan Pembelian	-	13.924.500,00	-100%
Asuransi Dibayar Dimuka	13.434.603,67	13.425.422,25	0%
Uang Muka PPh 23	-	122.308.838,00	-100%
Jumlah Uang Muka	13.434.603,67	149.658.760,25	-91%

	Realisasi 2023	Realisasi 2022	%
	(Rp)	(Rp)	
Aset tetap			
Nilai buku aktiva tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan adalah sebagai berikut:			
Harga Perolehan			
Tanah	76.660.520.000,00	76.660.520.000,00	0%
Bangunan	41.347.048.085,50	41.294.885.922,50	0%
Peralatan	1.903.353.161,00	1.903.353.161,00	0%
Inventaris	492.935.433,00	492.935.433,00	0%
Jumlah	120.403.856.679,50	120.351.694.516,50	0%
Akumulasi Penyusutan			
Bangunan	(21.534.015.638,51)	(19.369.036.589,64)	11%
Peralatan	(1.754.240.512,67)	(1.709.398.737,67)	3%
Inventaris	(487.771.458,83)	(484.910.709,00)	1%
Jumlah	(23.776.027.610,01)	(21.563.346.036,30)	10%
Nilai Buku	96.627.829.069,49	98.788.348.480,20	-2%
Utang usaha			
Akun ini terdiri dari:			
Uang Muka Sewa Diterima Dimuka	915.209.976,76	1.069.812.612,99	-14%
Insentif Karyawan	5.117.442,00	5.117.442,00	0%
Titipan Event	43.921.622,00	32.000.000,00	37%
Retensi	2.849.358,00	-	100%
Jumlah Utang Usaha	967.098.398,76	1.106.930.054,99	-13%
Utang pajak			
Akun ini terdiri dari:			
PPh Pasal 23	(47.737,00)	(856.968,00)	-94%
PPh Pasal 21	-	375.000,00	-100%
PPN Keluaran	59.686.952,13	192.735.901,11	-69%
Jumlah Utang Pajak	59.639.215,13	192.253.933,11	-69%
Cadangan Kesejahteraan dan Jasa Produksi			
Akun ini terdiri dari:			
Cadangan Kesejahteraan Karyawan	103.743.099,00	103.743.099,00	0%
Cadangan Jasa Produksi	-	3.729.830,00	-100%
Jumlah Cadangan Kesejahteraan	103.743.099,00	107.472.929,00	-3%
Modal Pemerintah Kota Yogyakarta			
Modal Dasar	230.719.000.000,00	230.719.000.000,00	0%
Modal yang Belum Disetor	(106.337.648.000,00)	(113.051.980.000,00)	-6%
Modal Disetor	124.381.352.000,00	117.667.020.000,00	6%
Cadangan			
Cadangan Umum			
Saldo Awal	103.743.099,00	103.743.099,00	0%
Pembentukan Cadangan Umum	-	-	0%
Penggunaan Cadangan	-	-	0%
Saldo Akhir Cadangan Umum	103.743.099,00	103.743.099,00	0%
Cadangan Tujuan			
Saldo Awal	85.431.629,00	85.431.629,00	0%
Pembentukan Cadangan Tujuan	-	-	0%
Penggunaan Cadangan Tujuan	-	-	0%
Saldo Akhir Cadangan Umum	85.431.629,00	85.431.629,00	0%
Jumlah Cadangan	189.174.728,00	189.174.728,00	0%
Saldo Laba (Rugi)			
Saldo Awal tahun	(19.093.118.014,93)	(16.348.550.566,45)	17%
Koreksi	-	-	0%
Koreksi	-	-	0%
Saldo Laba (Rugi) Awal tahun	(19.093.118.014,93)	(16.348.550.566,45)	17%
Laba (Rugi) tahun berjalan	(2.814.813.366,61)	(2.744.567.448,48)	3%
Saldo Akhir tahun	(21.907.931.381,53)	(19.093.118.014,93)	15%

D. Rasio Keuangan (Teraudit)

Berikut ini rincian Rasio Keuangan tahun 2023:

Tabel II.18 Rasio Keuangan Tahun 2023

RASIO KEUANGAN	REALISASI 2023	REALISASI 2022
LIKUIDITAS		
Current Ratio	697,9%	106,3%
Quick Ratio	669,3%	73,3%
Cash Ratio	669,3%	73,3%
SOLVABILITA'		
Debt Ratio	1,3%	1,6%
Debt To Equity	1,3%	1,6%
Rasio Kas/Total Aset	6,6%	1,0%
Rasio Kas/Modal Likuid *)	171,8%	23,8%

RASIO KEUANGAN	REALISASI 2023	REALISASI 2022
RENTABILITAS:		
Profit Margin	-74,6%	-74,8%
Gross Profit Margin	49,1%	56,5%
Nett Profit Margin	-74,6%	-74,8%
Return On Investment	-2,4%	-2,3%
Return On Assets	-2,5%	-2,4%

Cash Ratio menunjukkan angka 669,3% disebabkan oleh penyertaan modal. Profit margin perusahaan -74,6%. Angka yang ideal adalah 5% atau lebih. Perlu dilakukan efisiensi dalam hal operasional. Walaupun perusahaan masih terkendala dalam profit tetapi menurut perusahaan dapat menggunakan kas perusahaan untuk melakukan investasi produktif yang meningkatkan profit margin.

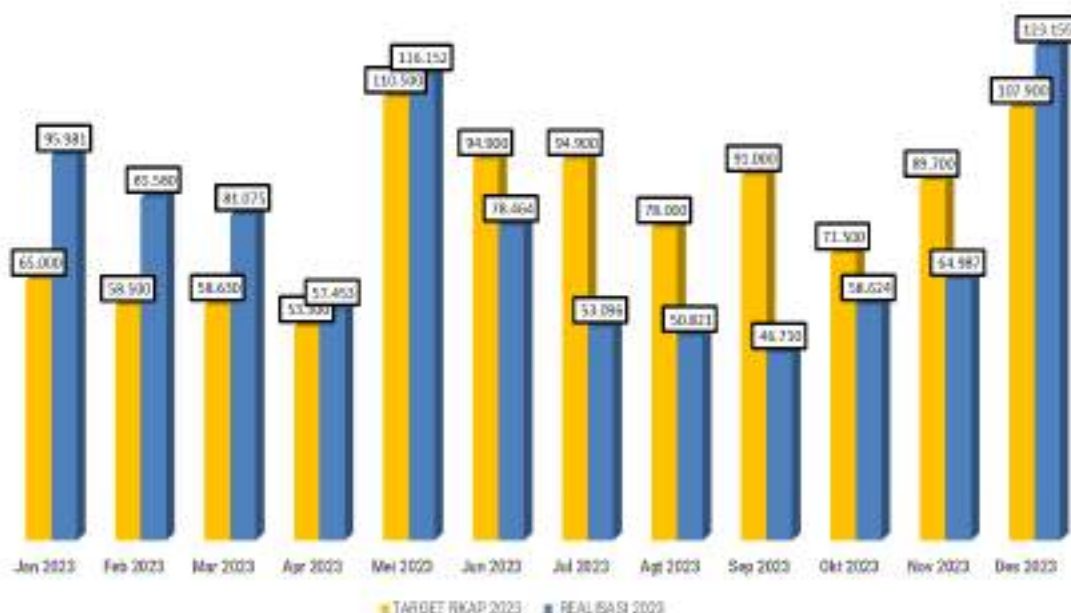
3. Pelanggan, Masyarakat dan Tenant

A. Peningkatan Tingkat Kunjungan

a. Pencapaian Jumlah Pengunjung

Tingkat kunjungan merupakan cara perusahaan untuk memantau relevansi konten kawasan agar tetap dapat bersaing dan menarik bagi pengunjung dan masyarakat pada umumnya. Realisasi tingkat kunjungan pada tahun 2023 digambarkan pada grafik dibawah ini:

Grafik II.19 Perkembangan Jumlah Pengunjung Tahun 2023



Dapat dilihat pada grafik diatas, jumlah kunjungan yang mencapai target adalah bulan Januari, Februari, Maret, April dan Mei. Sedangkan yang tidak mencapai target adalah bulan Juni, Juli, Agustus, September, Oktober, November. Tidak tercapainya jumlah pengunjung pada bulan Juni sampai November disebabkan oleh menurunnya jumlah bus yang masuk kawasan pada periode waktu tersebut. Tingkat kunjungan tertinggi ada pada bulan Desember dengan jumlah 123.155 orang, tingkat kunjungan pada bulan Desember terdongkrak oleh pengunjung event pasar malam. Tingkat kunjungan terendah pada bulan Oktober dengan jumlah 58.624 orang. Secara total jumlah kunjungan tahun 2023 sebanyak 912.098 orang atau teralisasi sebesar 94% dari target sebanyak 973.830 orang. Rata-rata pengunjung 76.008 orang. Secara kumulatif, jumlah pengunjung tahun 2023 (912.098 orang) mengalami kenaikan sebesar 18% dari tahun 2022 (770.588 orang). Secara detail, rincian tingkat kunjungan tahun 2023 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel II.20 Pencapaian Tingkat Kunjungan Tahun 2023

Bulan	TARGET 2023	REALISASI 2023	PENCAPAIAN		DIBANDING TAHUN SEBELUMNYA	
	(ORANG)	(ORANG)	%	KET	%	KET
Jan 2023	65.000	95.981	148%	TERCAPAI	24%	NAIK
Feb 2023	58.500	85.580	146%	TERCAPAI	45%	NAIK
Mar 2023	58.630	81.075	138%	TERCAPAI	24%	NAIK
Apr 2023	53.300	57.453	108%	TERCAPAI	9%	NAIK
Mei 2023	110.500	116.152	105%	TERCAPAI	81%	NAIK
Jun 2023	94.900	78.464	83%	TIDAK TERCAPAI	16%	NAIK
Jul 2023	94.900	53.096	56%	TIDAK TERCAPAI	-1%	TURUN
Agt 2023	78.000	50.821	65%	TIDAK TERCAPAI	-3%	TURUN
Sep 2023	91.000	46.710	51%	TIDAK TERCAPAI	-16%	TURUN
Okt 2023	71.500	58.624	82%	TIDAK TERCAPAI	-13%	TURUN
Nov 2023	89.700	64.987	72%	TIDAK TERCAPAI	2%	NAIK
Des 2023	107.900	123.155	114%	TERCAPAI	34%	NAIK
TOTAL	973.830	912.098	94%	TIDAK TERCAPAI	18%	NAIK

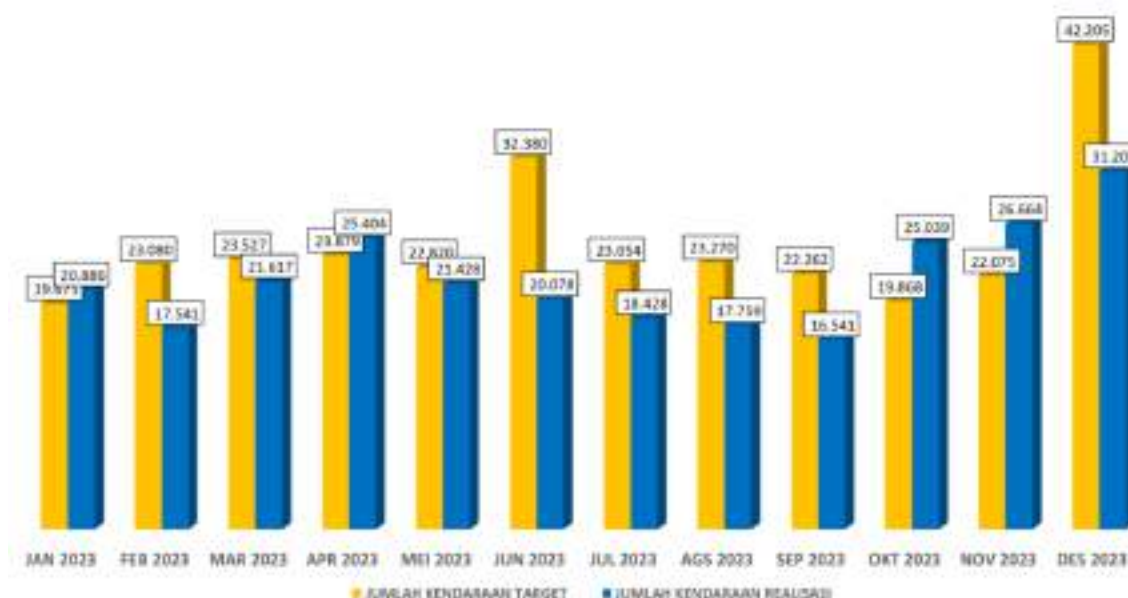
RATA-RATA	81.153	76.008
TERTINGGI	110.500	123.155
TERENDAH	53.300	46.710

B. Peningkatan Jumlah Kendaraan

a. Pencapaian Jumlah Kendaraan

Jumlah kendaraan merupakan cara perusahaan untuk memantau relevansi konten kawasan agar tetap dapat bersaing dan menarik bagi pengunjung dan masyarakat pada umumnya. Melalui pemantauan jumlah kendaraan perusahaan dapat melihat perkembangan kelas sosial pengunjung yang datang kekawasan dan apakah konten kawasan tetap relevan untuk kelas sosial tersebut dari tahun ketahun. Realisasi jumlah kendaraan pada tahun 2023 digambarkan pada grafik dibawah ini:

Grafik II.21 Perkembangan Jumlah Kendaraan Tahun 2023



Dapat dilihat pada grafik diatas, jumlah kendaraan yang mencapai target adalah bulan Januari, April, Oktober dan November (4 Bulan). Sedangkan yang tidak mencapai target adalah bulan Februari, Maret, Mei, Juni, Juli, Agustus, September dan Desember (8 Bulan). Secara Kumilatif target jumlah kendaraan hanya tercapai 88% dari target. Rata-rata jumlah kendaraan masuk sebanyak 21.883. Jumlah kendaraan tertinggi 31.205 (Desember) dan terendah 16.541 (September). Dibandingkan dengan tahun sebelumnya jumlah kendaraan naik sebesar 5,3%. Kenaikan tertinggi ada pada jenis kendaraan Bus (15,3%). Secara rinci pencapaian jumlah kendaraan tahun 2023 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel II.22 Pencapaian Jumlah Kendaraan Tahun 2023

Bulan	Mobil	Motor	Bus	Elf	Jumlah Kendaraan
Jan 2023	5.447	14.890	536	13	20.886
Feb 2023	4.352	13.040	128	21	17.541
Mar 2023	5.593	15.658	355	11	21.617
Apr 2023	6.655	18.714	24	11	25.404
Mei 2023	4.909	15.777	717	25	21.428
Jun 2023	4.608	15.048	403	19	20.078
Jul 2023	4.209	14.112	93	14	18.428
Ags 2023	3.975	13.685	89	10	17.759
Sep 2023	4.058	12.381	95	7	16.541
Okt 2023	4.582	20.289	157	11	25.039
Nov 2023	4.939	21.533	183	9	26.664
Des 2023	5.564	25.283	346	12	31.205
Jumlah	58.891	200.410	3.126	163	262.590
Target	73.866	220.774	3.190	265	298.095
Pencapaian (%)	80%	91%	98%	62%	88%
Dibanding Tahun 2022	-0,4%	7,0%	15,3%	-30,3%	5,3%
Rata-Rata	4.908	16.701	261	14	21.883
Tertinggi	6.655	25.283	717	25	31.205
Terendah	3.975	12.381	24	7	16.541

C. Peningkatan Jumlah Event Tematik

a. Pencapaian Jumlah Pelaksanaan Event

Pelaksanaan event tematik merupakan cara perusahaan untuk meningkatkan *awereness* masyarakat akan keberadaan perusahaan dan salah satu cara untuk meningkatkan *traffic* kunjungan. Pelaksanaan event dapat dikerjakan swakelola atau kerjasama dengan pihak ketiga. Pelaksanaan event tahun 2023 ditargetkan sebanyak 12 event atau 1 event perbulan. Pada tahun 2023 realisasi pelaksanaan event mencapai target. Foto-foto penyelenggaraan event dapat dilihat pada lampiran. Berikut ini realisasi pelaksanaan event tahun 2023:

Tabel II.23 Pelaksanaan Event Tematik Tahun 2023

NO	TANGGAL	JUDUL	LOKASI
	PELAKSANAAN	EVENT	EVENT
1	1 Januari 2023 - 8 Januari 2023 (8 Hari)	Pasar Rakyat Awal Tahun	Plaza Basiyo
2	6 Februari 2023	Komunitas Rock Senin Bengi	Plaza Umar Kayam
3	23 Maret 2023 - 22 April 2023 (31 hari)	Pasar Rakyat Ramadan	Plaza Basiyo
4	27 April 2023	Deklarasi Pengukuhan "Slow Rock Chapter Jogja" (KRSB)	Plaza Umar Kayam
5	27 Mei 2023	HUT Patimura Muda Ke-206	Gedung Basiyo dan Plaza Basiyo
6	22 Juni 2023	Classic Rock Mobile Stage - Bersama Gudang Garam Merah	Plaza Basiyo
7	7 Juli 2023	Lomba Mewarnai Superindo XT	XT Lane
8	8 Juli 2023	Lomba Memasak Superindo XT	XT Lane
9	12 Agustus 2023	Gebyar UMKM Pandeyan	Plaza Basiyo
10	17 Agustus 2023	Lomba Pitulasan Internal XT	XT Lane
11	21 Agustus 2023 - 22 Agustus 2023 (2 hari)	Pameran dan Lomba Aquascape	Plaza Basiyo
12	26 Agustus 2023	Lomba Mewarnai & Cooking Class Bimba AIUEO	XT Lane
13	31 Agustus 2023	Living Meuseum Kemantren Umbulharjo	Plaza Basiyo
14	6 September 2023	Event Musik Reguler UAD	XT Lane
15	9 November 2023	Launching Kantor My Republic Jogja	Plaza Basiyo
16	11 November 2023	Classic Rock Yogyakarta	Gedung Basiyo
17	18 November 2023	Shijumput On The Street	Plaza Basiyo
18	15 Desember 2023	Pasar Rakjat Akhir Taoen	Plaza Basiyo

D. Pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR)

a. Pencapaian Jumlah Pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR)

Setiap perusahaan wajib menyisihkan dana perusahaannya untuk program tanggung jawab sosial. Besaran dana Corporate Social Responsibility (CSR) adalah minimal 2% sampai 4% dari total keuntungan atau laba dalam setahun. Besarnya anggaran dana tersebut sesuai Peraturan UU PT dan PP No. 47 tahun 2012. Pada tahun 2023 perusahaan belum berhasil mencetak laba, oleh karena itu kegiatan Corporate Social Responsibility (CSR) masih dilakukan dengan pertimbangan kemampuan keuangan perusahaan.

Berikut ini daftar kegiatan Corporate Social Responsibility (CSR) yang dilakukan Perusahaan pada tahun 2023:

Tabel II.24 Pelaksanaan Corporate Social Responsibility (CSR) Tahun 2023

No	Waktu Pelaksanaan	Nama Program/Kegiatan	Kategori Bidang	Sasaran	Lokasi Pelaksanaan	Keterangan	Nominal
1	Bulanan	Sumbangan Rukun Tetangga	Sosial	RT Sekitar	RT 17 Pandeyan Umbulharjo	Rutin Bulanan	Rp 100.000
2	Bulanan	Sumbangan Rukun Warga	Sosial	RW Sekitar	RW 05 Pandeyan Umbulharjo	Rutin Bulanan	Rp 100.000
3	Bulanan	Sumbangan Koramil	Sosial	Koramil Terdekat	Koramil	Rutin Bulanan	Rp 100.000
4	Bulanan	Sumbangan Polsek	Sosial	Polsek Terdekat	Polsek Umbulharjo	Rutin Bulanan	Rp 100.000
5	1 Maret 2023	Sumbangan Takmir Masjid	Agama	Masjid Diponegoro Balai Kota Yogyakarta	Masjid Diponegoro Balai Kota Yogyakarta	-	Rp 2.500.000
6	21 April 2023	Sholat Idul Fitri	Agama	Warga Sekitar	XT Square	Rutin Tahunan	Sumbangan Tempat
7	28 Juni 2023	Sholat Idul Adha	Agama	Warga Sekitar	XT Square	Rutin Tahunan	Sumbangan Tempat

E. Pelaksanaan Zero Complaint dan Pemantauan Sosial Media

a. Pencapaian Zero Complaint dan Pemantauan Sosial Media

Pada triwulan tahun 2023, realisasi “Zero Complaint” belum dapat dicapai. Walaupun demikian manajemen masih perlu berusaha untuk terus meningkatkan dan memperbaiki kondisi, supaya dapat meminimalisir keluhan yang mungkin dapat terjadi dan meningkatkan *engagement* sosial media dan *website* yang dimiliki. Selain Perusahaan terus berusaha mencapai “Zero Complaint”, Perusahaan juga memantau data dan statistik sosial media dan *website* untuk memperoleh data tentang efektifitas platform tersebut. Sosial media yang terus dilakukan pembaharuan adalah Google Review, Instagram, Facebook, Twitter/X dan Tiktok. Website resmi perusahaan juga terus dilakukan pembaharuan dan pemantauan. Tingkat efektivitas sosial media juga terus ditingkatkan dari tahun ke tahun dengan membuat konten-konten yang relevan dengan target pasar perusahaan. Berikut ini data yang menggambarkan kondisi sosial media perusahaan pada tahun 2023:

Tabel II.25 Pencapaian Zero Complaint dan Pemantauan Sosial Media Tahun 2023

Media	Alamat	Followers Count/Rating Update	Tingkat Kunjungan/Jangkauan
Google Review	XT Square	4,4 ★	31.798 Orang Melihat Profil, 15.923 Ulasan
Instagram	@xtsquarejogja	7.267 Followers	26.985 orang melihat postingan, 17.295 orang melihat profile
Twitter / X	@XTSquareOffice	228 Followers	235 orang melihat postingan, 71 orang melihat profile
Facebook	XT Square	5.300 Followers	17.562 orang melihat postingan, 839 orang melihat profile
Tiktok	@xtsquare.yogyakarta	25 Following, 10 Followers	average 321 orang melihat postingan, 51 orang melihat profile
Website	www.xtsquare.co.id	43.883 Kunjungan	43.883 Kunjungan

F. Pelaksanaan Survei Kepuasan

a. Pencapaian Tingkat Kepuasan

Sesuai mandat Perda pendirian yakni meningkatkan pelayanan kepada Masyarakat dan dunia usaha maka perusahaan secara rutin melakukan survei kepuasan setiap tahunnya. Hal ini dalam rangka melihat tingkat kepuasan pelanggan dan hasilnya dapat digunakan perusahaan dalam mengambil kebijakan dikemudian hari.

Teknik yang digunakan dalam pelaksanaan survei kepuasan yakni pengumpulan data melalui penyebaran kuesioner atau snowball random sampling. Snowball random sampling atau pengambilan sampel rujukan berantai didefinisikan sebagai Teknik pengambilan sampel non-probabilitas dimana sampel memiliki sifat yang jarang ditemukan. Ini adalah teknik pengambilan sampel, dimana subjek yang ada memberikan rujukan untuk merekrut sampel. Metode pengambilan sampel ini melibatkan sumber data primer yang mencalonkan sumber data potensial lainnya yang akan berpartisipasi pada kajian ini. Survei kepuasan dilaksanakan pada Senin, 18 Desember 2023 sampai dengan Sabtu, 23 Desember 2023.

Berdasarkan hasil pelaksanaan Survei Kepuasan Konsumen/Pengunjung tahun 2023 dikawasan XT Square Yogyakarta dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Hasil survei terkait demografi konsumen/pengunjung kawasan XT Square didominasi kelompok usia 15 – 25 tahun (56%), jenis kelamin laki-laki lebih banyak dibandingkan perempuan. Tingkat Pendidikan konsumen/pengunjung didominasi tingkat pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA).

2. Alasan konsumen/pengunjung mengunjungi kawasan XT Square tertinggi adalah belanja di Superindo (34%) dan mengunjungi XT Billiard (27%). Terkait tingkat kedatangan kembali, 40% responden menjawab lebih dari 4 kali dalam satu bulan dan alasan terbanyak karena ingin mengunjungi kembali atau berbelanja di Superindo dan mengunjungi kembali XT Billiard.
3. Konten kawasan menurut responden sudah cukup (60%) namun jika ingin menghadirkan konten/wahana baru, responden memilih bioskop (25%), café/coffee shop terkenal (23%), event regular music (18%) dan wahana bermain anak (15%) menjadi empat jawaban teratas.
4. Pelayanan petugas parkir 90% reponden menjawab puas dan petugas keamanan 89% responden menjawab puas.
5. Tarif parkir saat ini menurut responden sudah merupakan tarif wajar (91%) namun jika direncanakan akan dilakukan kenaikan tarif, 91% responden tidak setuju.
6. Kepuasan terhadap fasilitas publik menurut responden sudah memuaskan (82%) dengan beberapa catatan yang bisa menjadi masukan.

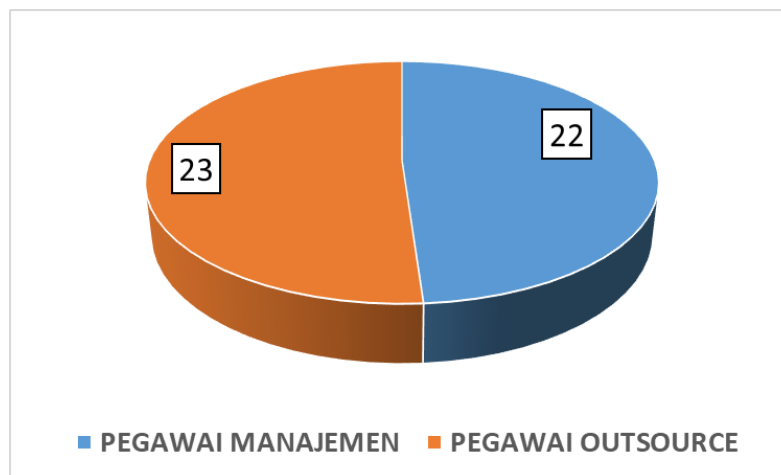
4. Peningkatan Kompetensi dan Kualitas Pegawai

A. Peningkatan Komposisi, Kompetensi, Kualitas Pegawai

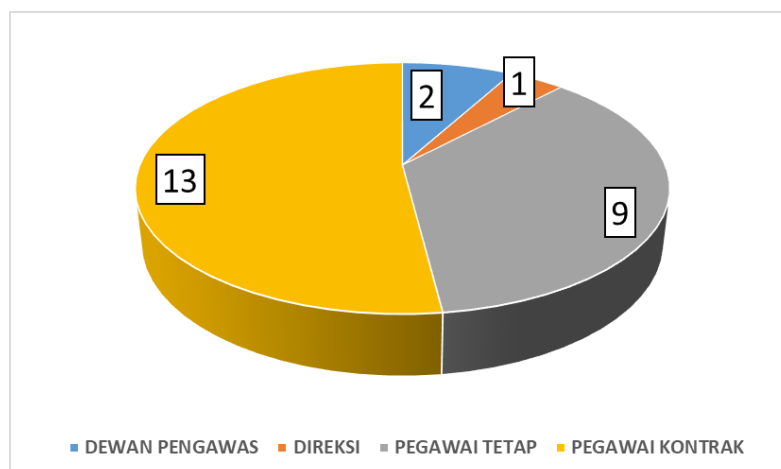
a. Komposisi Pegawai (Jumlah, Usia, Jenis Kelamin, Status Kepegawaian dan Pendidikan)

Dalam rangka menunjang kelancaran pelaksanaan operasional perusahaan yang profesional, sehingga dapat mendukung perwujudan visi dan perusahaan maka perusahaan terus berusaha melakukan penempatan pegawai yang sesuai dengan latar belakang pendidikannya. Pada tahun 2023, jumlah Dewan Pengawas sebanyak 2 orang, Direksi 1 orang dan jumlah pegawai sebanyak 22 orang. Pegawai tetap sebanyak 9 orang dan pegawai kontrak sebanyak 13 orang. Jumlah pegawai tetap akan berubah dari waktu ke waktu sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan perusahaan. *Right man on the right job* merupakan prinsip yang dipegang perusahaan dalam melakukan penempatan pegawai. Diluar manajemen terdapat pegawai outsource sebanyak 11 orang tenaga keamanan dan 12 tenaga parkir. Berikut ini komposisi pegawai perusahaan pada tahun 2023:

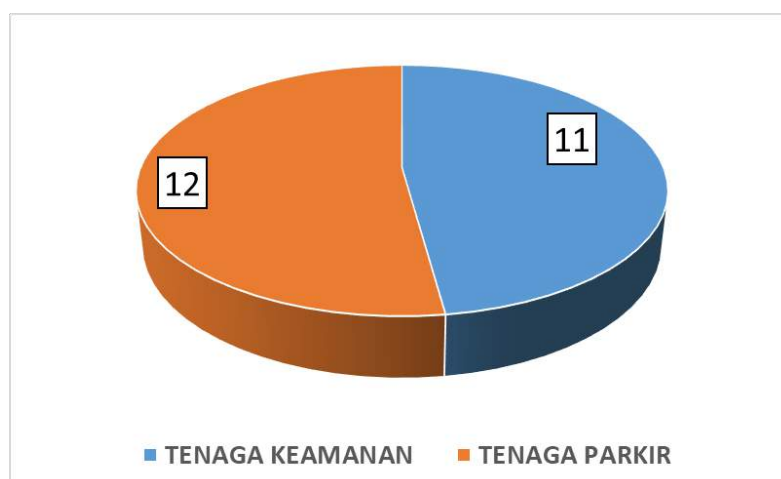
Grafik II.26 Komposisi Pegawai Manajemen dan Pegawai Outsource (Orang)



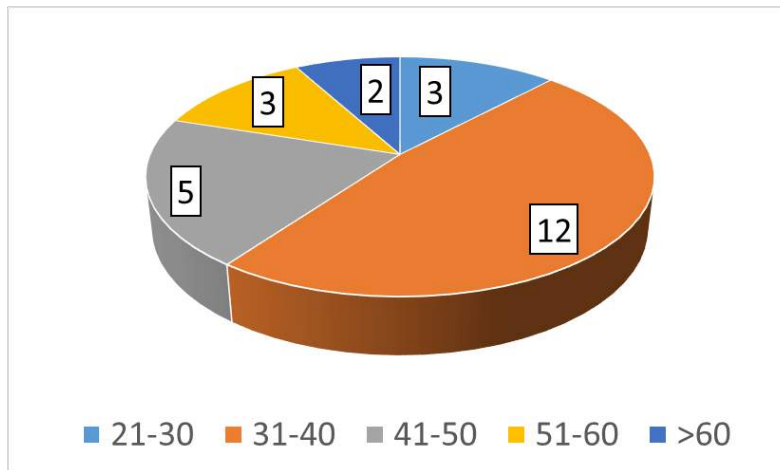
Grafik II.27 Komposisi Pegawai Manajemen (Orang)



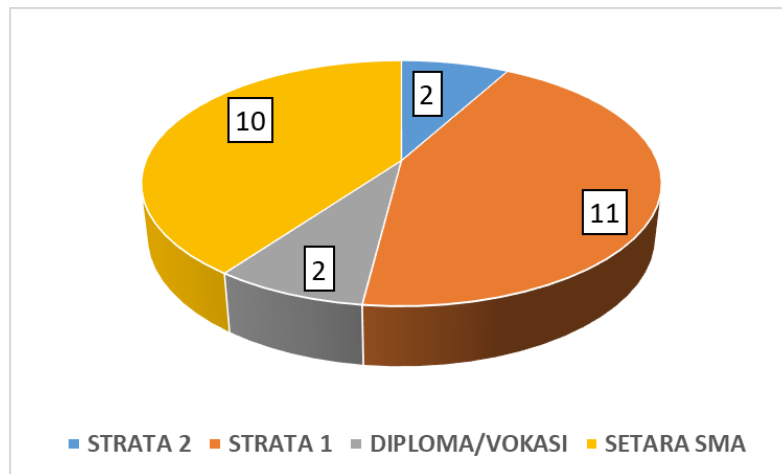
Grafik II.28 Komposisi Pegawai Outsource (Orang)



Grafik II.29 Komposisi Usia Pegawai Manajemen (Tahun)



Grafik II.30 Komposisi Tingkat Pendidikan Pegawai Manajemen



Grafik II.31 Komposisi Jenis Kelamin Pegawai Manajemen



B. Pelaksanaan Training Profesional dan Employee Gathering

a. Realisasi Training Profesional dan Employee Gathering

Selama tahun 2023, program training profesional, rapat kerja, employee gathering disesuaikan dengan kondisi keuangan perusahaan yang mengalami penurunan, sehingga sementara program ini ditunda sampai kondisi keuangan memungkinkan. Untuk program training profesional, rapat kerja, employee gathering hanya dilakukan satu kali setahun untuk menekan biaya, dan untuk penambahan personel akan dilakukan sesuai kebutuhan perusahaan. Namun jika ada undangan pelatihan dari eksternal manajemen tetap berusaha mengirim personel.

5. Pelaksanaan Monitoring dan Evaluasi Tahun 2023

Berikut ini pelaksanaan kegiatan monitoring dan evaluasi risiko yang dilaksanakan pada tahun 2023:

Tabel II.32 Pelaksanaan Kegiatan Monitoring dan Evaluasi Risiko Tahun 2023

NO	KATEGORI RISIKO	PELAKSANAAN MONITORING DAN EVALUASI RISIKO												PELAKSANAAN	PELAKSANA MONEV
		2024													
		JAN	FEB	MAR	APR	MEI	JUN	JUL	AGS	SEP	OKT	NOV	DES		
1	KEUANGAN	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	Bulan (12 kali)	Pengendali Internal
		1X			1X			1X			1X			Triwulan (4 kali)	Bagian Perekonomian dan Kerjasama Setda Kota Yogyakarta
		1X						1X						Semester (2 kali)	Inspektorat Kota Yogyakarta
		1X												Tahunan (1kali)	Kantor Akuntan Publik
		1X												Tahunan (1kali)	Kementerian Dalam Negeri
2	OPERASIONAL	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	1X	Bulan (12 kali)	Pengendali Internal
		1X			1X			1X			1X			Triwulan (4 kali)	Bagian Perekonomian dan Kerjasama Setda Kota Yogyakarta
		1X						1X						Semester (2 kali)	Inspektorat Kota Yogyakarta
		1X												Tahunan (1kali)	Kementerian Dalam Negeri

BAB III

IDENTIFIKASI MASALAH TAHUN 2023

DAN TANTANGAN KEDEPAN

1. Masalah Operasional dan Keuangan yang Dihadapi Selama Tahun 2023

Meskipun menghadapi banyak keterbatasan pada tahun 2023, namun operasional perusahaan masih dapat berjalan dengan normal. Meskipun demikian dalam pelaksanaannya bukan tanpa hambatan atau kendala. Beberapa masalah yang dihadapi manajemen sebagai berikut:

Operasional

- a. Kondisi bangunan yang sudah berumur (11 tahun) memerlukan beberapa perawatan khusus yang mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, meskipun demikian kegiatan konstruksi, perbaikan dan pemeliharaan tetap dipantau dengan ketat agar biaya tidak melebihi dari target yang telah ditetapkan
- b. Penjualan beberapa area tidak tercapai karena kondisi area yang tidak *prime*, sebagai contoh Gedung C2 lantai bawah, area Plaza Umar Kayam yang semi outdoor dan plaza basiyo outdoor. Namun demikian area Plaza Umar Kayam dan Plaza Basiyo masih dapat digunakan sebagai tempat penyelenggaraan *event*, walaupun pemasukan tidak sebanyak jika disewakan tahunan.
- c. Jumlah pengunjung mengalami kenaikan pada tahun 2023 namun perlu terus ditingkatkan terutama pengunjung regular Superindo dan Thrift Shop. Manajemen sudah berkolaborasi dengan Superindo untuk memberikan diskon parkir kepada pengunjung agar tingkat kunjungan dapat dijaga atau bahkan ditungkatkan.
- d. Jumlah kendaraan meningkat dari tahun sebelumnya. Kenaikan tertinggi pada jenis kendaraan bus. Manajemen perlu mengakomodir hal ini dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai.
- e. Penyelenggaraan *event* sudah mencapai target pada tahun 2023. Konsisten penyelenggaraan *event* perlu dilakukan agar masyarakat menjadi hafal akan jadwal rutin event dikawasan XT Square, sehingga dapat meningkatkan kunjungan dan partisipasi masyarakat.
- f. Belum tercapainya komposisi ideal atas rasio luas area *saleable* terhadap luas lahan secara keseluruhan, meskipun sudah dilakukan beberapa perubahan terhadap bangunan dan sarana/prasarananya, sehingga belum bisa meningkatkan pendapatan secara optimal.

Keuangan

- a. Perlu ditingkatkan pengendalian beban biaya agar beban biaya menjadi lebih efisien
- b. Sejak serah terima aset dari Pemerintah Kota Yogyakarta, PD Jogjatama sudah terbeban biaya depresiasi yang cukup besar, karena aset yang diserahterimakan bukan berupa dana atau uang tunai, tetapi berbentuk Tanah, Bangunan, sarana dan prasarana serta beberapa peralatan, yang secara perhitungan akuntansi harus dilakukan penyusutan (depresiasi) atas jenis-jenis aset tersebut (kecuali berupa tanah). Adanya Beban Depresiasi ini tentunya memberi tekanan pada laporan Laba (Rugi) sehingga berpengaruh pada kondisi keuangan secara keseluruhan.
- c. Tingginya biaya denda pajak masih membebani arus kas
- d. Tingginya piutang perusahaan, sehingga penagihan piutang harus ditingkatkan
- e. Dari sisi rasio rentabilitas tahun 2023, perusahaan masih mengeluarkan biaya lebih tinggi daripada pendapatannya, tidak baik untuk jangka panjang dan harus dilakukan *control* dalam pengeluaran biaya dan terus meningkatkan pendapatan perusahaan.

2. Tantangan Tahun Mendatang

Berikut identifikasi tantangan yang kemungkinan akan dihadapi perusahaan ditahun mendatang:

Operasional

- a. Perbaikan dan pemeliharaan aset perusahaan terutama gedung harus tepat sasaran dan kajian harus dilakukan dengan matang agar tidak membebani keuangan perusahaan
- b. Penjualan major *saleable* area atau area dengan luasan besar harus segera dilakukan agar dapat mendongkrak pendapatan perusahaan
- c. Jumlah pengunjung dan kendaraan masuk harus terus ditingkatkan dengan berbagai cara yang promosi kreatif agar masyarakat terus *aware* dan datang secara regular
- d. Penyelenggaraan *event* harus ditingkatkan dan dilakukan secara regular agar masyarakat *aware* dengan kegiatan event dikawasan XT Square

Keuangan

- a. Kontrol pengeluaran biaya dan penagihan piutang harus ditingkatkan, agar keuangan perusahaan dapat berjalan dengan baik

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan dan Saran

PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) pada tahun 2023 secara operasional berjalan dengan baik. Jumlah pengunjung dan jumlah kendaraan masuk mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Penyelenggaraan event juga mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Tingkat okupansi area masih belum mencapai 100% namun sudah cukup tinggi di 83%. Ada beberapa area seperti Foodcourt XT Lane yang tingkat okupansinya rendah, perusahaan dapat membuat strategi agar area ini dapat lebih menghasilkan pendapatan lebih bagi perusahaan.

Secara keuangan perusahaan belum mendapatkan laba, karena tingginya biaya depresiasi dan kenaikan di beberapa biaya terkait persiapan penyertaan modal. Biaya yang tinggi seperti denda pajak juga masih membebani arus kas perusahaan serta pemasukan yang belum optimal. Arus kas perusahaan masih mengalami defisit karena cash inflow belum mencapai target. Penagihan piutang dan penyewaan saleable area harus dilakukan lebih optimal lagi, agar kondisi arus kas perusahaan lebih baik. Penambahan modal yang telah terealisasi pada bulan November 2023 dapat digunakan perusahaan agar dapat melakukan investasi yang menghasilkan tambahan pendapatan ditahun-tahun mendatang.

**SUSUNAN DIREKSI DAN DEWAN PENGAWAS
PT. JOGJATAMA VISHESHA (PERSERODA)
TAHUN 2023**

Berikut jajaran Direksi dan Dewan Pengawas PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) tahun 2023:

1. SK Walikota Yogyakarta No. 480 Tahun 2023 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas Perseroan Daerah Jogjatama Vishesha Masa Jabatan 2023-2027, sebagai berikut:

Ketua merangkap Anggota Dewan Pengawas : Wasesa, S.H.

2. SK Walikota Yogyakarta No. 365 Tahun 2021 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Masa Jabatan 2021-2025, sebagai berikut:

Anggota Dewan Pengawas : Dra. Neni Meidawati, Ak, M.Si

3. SK Walikota Yogyakarta No. 399 Tahun 2021 tentang Pengangkatan Direksi Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Masa Jabatan 2021-2025, sebagai berikut:

Direktur Utama : Muhammad Verga Prabowo Agus

Berikutan Laporan Tahunan PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda) Tahun 2023 ini dibuat, yang kemudian akan disetujui oleh Dewan Pengawas serta diketahui dan disahkan oleh Rana Pemilik Modal dalam hal ini Wali Kota Yogyakarta.

Dibuat di Yogyakarta, 25. Maret 2024



Muhammad Verga Prabowo Agus

Direktur Utama

PT. Jogjatama Vishesha (Perseroda)

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1

Laporan Keuangan (Audited) Tahun 2023

LAMPIRAN 2

Daftar Pegawai Tahun 2023

LAMPIRAN 3

Laporan Kegiatan Pemeliharaan dan Perbaikan Aset
Tahun 2023

LAMPIRAN 4

Dokumentasi Pelaksanaan Event Tematik Tahun 2023

LAMPIRAN 5

Daftar Gaji/Penghasilan anggota Direksi dan Dewan
Pengawas Tahun 2023

LAMPIRAN 1

Laporan Keuangan (Audited) Tahun 2023



Jl. Veteran Pandeyan Yogyakarta
Telp : 0274 388086
Hotline : 0813 2755 7795
Faks : 0274 388014
Email : manajemen_xtsquare@yahoo.com

XT Square

**PD JOGJATAMA VISHESHA
KOTA YOGYAKARTA
LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
BESERTA
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

DAFTAR ISI

• Surat Pernyataan Direksi	
• Laporan Keuangan:	
Neraca	1
Laporan Laba Rugi	2
Laporan Perubahan Ekuitas.....	3
Laporan Arus Kas	4
• Catatan atas Laporan Keuangan:	
1. Umum	5
2. Struktur Organisasi	5
4. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi	7
3. Penjelasan Pos-pos Neraca dan Laba Rugi	9
• Laporan Auditor Independen	15
• Lampiran:	
1. Daftar Penyertaan Modal Pemerintah Kota Yogyakarta	19
2. Perhitungan Pajak Penghasilan	20

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
(PER 31 DESEMBER 2023)
PD JOGJATAMA VISHESHA KOTA YOGYAKARTA**

Kami yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Verga Prabowo Agus.
Alamat Kantor : Jalan Veteran nomor 150 – 151 , Veteran, Pandeyan, Umbulharjo, Yogyakarta.
Alamat Domisili : Pandean Lamper II nomor 41 RT 008, RW 008, Peterongan, Semarang Selatan, Kota Semarang.
Telepon/Fax : (0274) 388 086/ (0274) 388 014.
Jabatan : Direktur Utama.

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan perusahaan;
2. Laporan keuangan perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP);
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan perusahaan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan perusahaan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas pengendalian intern dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 20 Februari 2024.

Direktur Utama



PD JOGJATAMA
VISHESHA

Muhammad Verga Prabowo Agus

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Neraca
Per 31 Desember 2023

URAIAN	Catatan	2023 (Rp)	2022 (Rp)
Aset			
Aset Lancar			
- Kas & Bank	3	6.871.923.355,87	951.837.359,41
- Piutang	4	279.889.030,33	279.889.030,33
- Uang Muka	5	13.434.603,66	149.658.760,25
Jumlah Aset Lancar		7.165.246.989,86	1.381.385.149,99
Aset Tidak Lancar			
Harga Perolehan Aset tetap	5	120.403.856.679,50	120.351.694.516,50
Dikurangi: Akumulasi Penyusutan		(23.776.027.610,01)	(21.563.346.036,30)
Nilai Buku		96.627.829.069,49	98.788.348.480,20
Jumlah Aset		103.793.076.059,35	100.169.733.630,18
Kewajiban dan Ekuitas			
Kewajiban Jangka Pendek			
Hutang Usaha	6	967.098.398,76	1.106.930.054,99
Hutang Pajak	7	59.639.215,13	192.253.933,11
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek		1.026.737.613,89	1.299.183.988,11
Kewajiban Jangka Panjang			
Cadangan Kesejahteraan dan Jaspro	6	103.743.099,00	107.472.929,00
Jumlah Kewajiban		1.130.480.712,89	1.406.656.917,11
Ekuitas			
Modal			
Modal Pemerintah Kota Yogyakarta	8	124.381.352.000,00	117.667.020.000,00
Cadangan			
Saldo Laba (Rugi)	10	189.174.728,00	189.174.728,00
Rugi tahun-tahun sebelumnya		(19.093.118.014,93)	(16.348.550.566,45)
Rugi Tahun Berjalan		(2.814.813.366,61)	(2.744.567.448,48)
Jumlah Saldo Laba (Rugi)		(21.907.931.381,54)	(19.093.118.014,93)
Jumlah Ekuitas		102.662.595.346,46	98.763.076.713,07
Jumlah Kewajiban dan Ekuitas		103.793.076.059,35	100.169.733.630,18

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan.

20 Februari 2024.

Disusun,



Dianna Aprilia Safitri
(Accounting)

Disetujui,



M. Surya Prabowo Agus
(Direktur Utama)

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Laporan Laba Rugi
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal
31 Desember 2023


2

KETERANGAN		2023 (Rp)	2022 (Rp)
Pendapatan usaha			
Pendapatan usaha	10	3.771.853.079,22	3.670.953.182,35
Beban pokok usaha		(1.920.699.704,00)	(1.597.408.556,00)
Laba kotor		<u>1.851.153.375,22</u>	<u>2.073.544.626,35</u>
Beban usaha			
Beban penjualan	11	(15.208.560,00)	(53.132.550,00)
Beban administrasi dan umum	12	(4.649.896.789,29)	(4.462.422.992,05)
Jumlah Beban Usaha		<u>(4.665.105.349,29)</u>	<u>(4.515.555.542,05)</u>
Laba (Rugi) usaha		<u>(2.813.951.974,07)</u>	<u>(2.442.010.915,71)</u>
Pendapatan (beban) diluar usaha	13		
Pendapatan Diluar usaha		76.807.200,09	46.871.213,53
Beban diluar usaha		(77.668.592,63)	(349.427.746,30)
Jumlah Pendapatan Lain-lain		<u>(861.392,54)</u>	<u>(302.556.532,77)</u>
Laba sebelum pajak		<u>(2.814.813.366,61)</u>	<u>(2.744.567.448,48)</u>
Taksiran pajak penghasilan		-	-
Laba bersih		<u>(2.814.813.366,61)</u>	<u>(2.744.567.448,48)</u>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan.

20 Februari 2024.

Disusun,



Diana Aprilia Safitri
(Accounting)

Disetujui,



Mu Yerga Prabowo Agus
(Direktur Utama)

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Laporan Perubahan Ekuitas
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan Dalam Rupiah)

	Penyertaan Pemerintah Kota	Cadangan Umum	Cadangan Tujuan	Saldo Laba (Rugi)	Jumlah Ekuitas
Saldo 31 Desember 2021	117.667.020.000,00	103.743.099,00	155.614.650,00	(16.418.733.587,44)	101.507.644.161,56
Perubahan tahun 2022					
Rugi Tahun 2022	-	-	-	(2.744.567.448,48)	(2.744.567.448,48)
Saldo 31 Desember 2022	117.667.020.000,00	103.743.099,00	155.614.650,00	(19.163.301.035,92)	98.763.076.713,07
Perubahan tahun 2023					
Setoran Modal	6.714.332.000,00				6.714.332.000,00
Rugi Tahun 2023	-	-	-	(2.814.813.366,61)	(2.814.813.366,61)
Saldo 31 Desember 2023	124.381.352.000,00	103.743.099,00	155.614.650,00	(21.978.114.402,53)	102.662.595.346,46

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan.

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Laporan Arus Kas
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2023
(Metode tidak Langsung)

Uraian	2023 (Rp)	2022 (Rp)
A. Arus Kas dari Aktivitas Operasi		
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	(2.814.813.366,61)	(2.744.567.448,48)
Penyesuaian untuk:		
Penyusutan	2.212.681.573,71	2.220.009.538,30
Perubahan Modal Kerja		
Uang Muka	136.224.156,58	5.503.656,75
Utang Usaha	(139.831.656,23)	4.493.688,86
Utang Pajak	(132.614.717,98)	(1.415.554,20)
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi	(738.354.010,53)	(515.976.118,77)
B. Arus Kas dari Aktivitas Investasi		
Pemerolehan Aset Tetap	(52.162.163,00)	(109.150.012,00)
Pembayaran Jasa Produksi 2018	(3.729.830,00)	-
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi	(55.891.993,00)	(109.150.012,00)
C. Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan		
Setoran Modal	6.714.332.000,00	-
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	6.714.332.000,00	-
D. Kenaikan Kas dan Setara Kas (A+B+C)	5.920.085.996,47	(625.126.130,77)
E. Kas dan Setara Kas Awal Tahun Buku	951.837.359,41	1.576.963.490,18
F. Kas dan Setara Kas Akhir Tahun Buku (D+E)	6.871.923.355,87	951.837.359,41

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian tak terpisahkan dari laporan keuangan.

1. Umum

2. Kebijakan Akuntansi

Keputusan Dewan Direksi PT Perusahaan Terbuka Tbk (Perusahaan Terbuka) telah menetapkan kebijakan akuntansi yang berlaku untuk tahun 2022. Kebijakan akuntansi tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Dewan Direksi Nomor 12 Tahun 2022, yang telah disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan Terbuka. Perusahaan telah menerapkan kebijakan akuntansi tersebut secara konsisten untuk tahun-tahun sebelumnya.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

1. Umum

1.1. Tujuan Perusahaan Terbuka adalah sebagai entitas yang menjalankan kegiatan usahanya dalam rangka memberikan layanan jasa kepada para pemangku sahamnya.

1.2. Kebijakan Akuntansi

Keputusan Dewan Direksi PT Perusahaan Terbuka Tbk (Perusahaan Terbuka) telah menetapkan kebijakan akuntansi yang berlaku untuk tahun 2022. Kebijakan akuntansi tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Dewan Direksi Nomor 12 Tahun 2022, yang telah disetujui oleh Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan Terbuka.

1.3. Kebijakan Pengukuran dan Penyajian Laporan Keuangan

Laporan keuangan Perusahaan Terbuka disusun menggunakan metode akuntansi biaya yang berlaku umum di Indonesia. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.

1.4. Estimasi

Perusahaan Terbuka menggunakan metode akuntansi biaya yang berlaku umum di Indonesia. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.

Perusahaan Terbuka menggunakan metode akuntansi biaya yang berlaku umum di Indonesia. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.

1.5. Risiko

Perusahaan Terbuka menggunakan metode akuntansi biaya yang berlaku umum di Indonesia. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.

Perusahaan Terbuka menggunakan metode akuntansi biaya yang berlaku umum di Indonesia. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.

Perusahaan Terbuka menggunakan metode akuntansi biaya yang berlaku umum di Indonesia. Laporan keuangan tersebut disusun berdasarkan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia.

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Catatan atas Laporan Keuangan per 31 Desember 2023.

1. Umum

a. Pendirian Perusahaan

Perusahaan Daerah (PD) Jogjatama Vishesha didirikan berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) Kota Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2010 tanggal 3 Desember 2010 tentang Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha yang telah disesuaikan dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tanggal 19 Oktober 2012 tentang Penyertaan Modal Kepada Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha. Pada tanggal 30 Desember 2020 telah ditetapkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 12 Tahun 2020 tentang Perusahaan Perseroan Daerah Jogjatama Vishesha yang memuat perubahan bentuk badan hukum PD Jogjatama Vishesha menjadi Perseroan Daerah Jogjatama Vishesha yang diberi nama PT Jogjatama Vishesha (Perseroda). Namun sampai dengan 31 Desember 2023 pengesahan akta notaris sebagai anggaran dasar perusahaan belum selesai sehingga dalam laporan keuangan perusahaan per 31 Desember 2023 masih menggunakan seluruh peraturan dan bentuk badan hukum yang terdahulu yaitu Perusahaan Daerah.

b. Maksud dan Tujuan

PD Daerah Jogjatama Vishesha didirikan dengan maksud mengoptimalkan Jogjatama Vishesha dengan menyediakan fasilitas pelayanan bagi kemanfaatan umum berdasarkan prinsip pengelolaan tata kelola perusahaan yang baik.

PD Jogjatama Vishesha bertujuan:

- Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah;
- Meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan dunia usaha;
- Memberikan fasilitas kepada pengusaha usaha mikro, kecil dan menengah; dan
- Memperoleh keuntungan dari pengelolaan aset perusahaan.

c. Struktur Organisasi, Susunan Badan Pengawas dan Direksi.

Struktur organisasi dan uraian tugas PD Jogjatama Vishesha ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2010 tanggal 3 Desember 2010 tentang Perusahaan Daerah PD Jogjatama Vishesha, terdiri dari:

1) Dewan Pengawas:

Dewan Pengawas PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 365 TAHUN 2021 tertanggal 30 Juli 2021 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas PD Jogjatama Vishesha Masa Jabatan Tahun 2021 – 2025 dan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 494 TAHUN 2021 tertanggal 28 Desember 2021 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas PD Jogjatama Vishesha Masa Jabatan Tahun 2021 – 2025, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua merangkap anggota	: Drs. Kris Sarjana, M.M.
Anggota Dewan Pengawas	: Dra. Neni Meidawati, Ak., M.Si.

2) Direksi:

Direksi PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 399 TAHUN 2022 tanggal 28 September 2022 tentang Pengangkatan Direktur Utama Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Masa Jabatan 2022 - 2025, dengan susunan sebagai berikut:

Direktur Utama	: Muhammad Verga Prabowo Agus.
----------------	--------------------------------

Direksi membawahi 21 pegawai, terdiri dari 9 karyawan tetap, 7 pegawai kontrak dan 5 pegawai honorer.

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Catatan atas Laporan Keuangan per 31 Desember 2023.

d. Kepemilikan

Seluruh Modal PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta dimiliki oleh Pemerintah Kota Yogyakarta per 31 Desember 2023 senilai Rp124.381.352.000,00 (Seratus dua puluh empat milyar tiga ratus delapan puluh satu juta tiga ratus lima puluh dua puluh ribu rupiah). Dengan perincian sebagai berikut:

- a. Modal awal PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 tanggal 19 Oktober 2012 tentang Penyertaan Modal Kepada Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha adalah sebesar Rp117.667.020.000,00 (Seratus tujuh belas milyar enam ratus enam puluh tujuh juta dua puluh ribu rupiah). Modal tersebut telah disetor penuh oleh Pemerintah Kota Yogyakarta.
- b. Penambahan Modal tahun 2023 sebesar Rp6.714.332.000,00 (enam milyar tujuh ratus empat belas juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah), hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2023 tanggal 19 Mei 2023 tentang Penyertaan Modal Daerah Pada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirtamarta dan Perusahaan Perseroan Daerah Jogjatama Vishesha.

e. Kegiatan Usaha

PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta bergerak dalam bidang penyediaan fasilitas untuk kegiatan publik, penyewaan asset dan fasilitas pendukung, penyediaan jasa dan usaha lainnya yang meliputi perencanaan, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian serta pembiayaan dalam bidang tanah dan atau bangunan yang memiliki nilai ekonomis.

Dalam menjalankan operasionalnya perusahaan dikendalikan dari kantor pusat di Jl. Veteran, Pandeyan, Umbulharjo, Yogyakarta.

f. Perizinan

Dalam menjalankan usahanya PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta telah memiliki perizinan sebagai berikut:

- Nomor Induk Berusaha (NIB) : 0220104841208 tanggal 10 Agustus 2020.
- Tanda Daftar Perusahaan No: 120566800126, tanggal 14 Nopember 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta.
- Izin Gangguan No: 0573/2743.UH/2015, tanggal 17 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Dinas Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta.
- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Besar No: 008/12-05/PB/VI/2015, tanggal 17 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Dinas Perizinan Pemerintah Kota Yogyakarta.
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) No: 31.617.075.2-541.000, tanggal 01 November 2012 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Yogyakarta.

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Catatan atas Laporan Keuangan per 31 Desember 2023.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

Laporan keuangan PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta disajikan berdasarkan ketentuan dalam Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) dan praktek-praktek yang sesuai dengannya.

a. Dasar Penyusunan Laporan keuangan

- 1) Laporan keuangan disusun berdasarkan konsep dasar akrual;
- 2) Laporan arus kas disusun berdasarkan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang dikelompokkan ke dalam kegiatan operasi, investasi dan pendanaan dengan menggunakan metode tidak langsung.
- 3) Mata uang pelaporan yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan adalah mata uang Rupiah (Rp).

b. Kelangsungan usaha

Selama 5 tahun terakhir perusahaan perusahaan mengalami kerugian yaitu tahun 2019 senilai Rp1.696.339.311,97, tahun 2020 senilai Rp4.335.946.434,86, tahun 2021 senilai Rp2.806.683.796,58, tahun 2022 senilai Rp2.744.567.448,48 dan tahun 2023 senilai Rp2.814.813.366,61 serta akumulasi kerugian sejak pendirian perusahaan senilai Rp19.093.118.014,93. Hal ini akan berdampak pada menurunnya kemampuan keuangan perusahaan yang pada gilirannya akan berdampak pada kelangsungan usaha perusahaan tahun-tahun mendatang.

c. Kas dan Setara Kas

Kas merupakan mata uang kertas dan logam baik rupiah dan mata uang asing serta giro, tabungan dan deposito jangka waktu sampai dengan 3 bulan. Transaksi kas dan setara Kas diakui sebesar nilai nominalnya.

d. Piutang

Piutang usaha disajikan dengan nilai tunai yang dapat direalisasikan. Perusahaan tidak melakukan pencadangan/penyisihan piutang tak tertagih. Piutang usaha yang tidak tertagih yang sudah lewat masanya akan dihapus dengan SK Direksi dengan diketahui Dewan Pengawas setelah disetujui dalam Rapat Kuasa Pemilik Modal (RKPM).

e. Aktiva Tetap dan Penyusutan

Aset tetap dinyatakan berdasarkan nilai perolehan dikurangi dengan akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung menggunakan metode Garis Lurus (straight-line method) sesuai dengan taksiran masa manfaat, dengan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

Jenis	Masa Manfaat	Tarif Penyusutan
Bangunan Permanen	20 tahun	5% per tahun
Bangunan tidak Permanen	10 tahun	10% per tahun
Bukan Bangunan (Gol I)	4 tahun	25% per tahun
Bukan Bangunan (Gol II)	8 tahun	12,5% per tahun
Bukan Bangunan (Gol III)	16 tahun	6,5% per tahun
Bukan Bangunan (Gol IV)	20 tahun	5% per tahun

Pengeluaran untuk pemeliharaan dan perbaikan rutin dibebankan sebagai beban pada laporan laba rugi pada saat terjadinya.

f. Kewajiban Jangka Pendek

Kewajiban jangka pendek dinyatakan sebesar jumlah yang harus diselesaikan.

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Catatan atas Laporan Keuangan per 31 Desember 2023.

g. Kewajiban Jangka Panjang

Kewajiban jangka panjang dinyatakan sebesar jumlah yang harus diselesaikan dan tidak akan jatuh tempo dalam satu tahun mendatang.

h. Modal

Dicatat sejumlah penyertaan yang telah diserahkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta dan dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Walikota dan Direktur Utama PD Jogjatama Vishesha.

i. Pendapatan Usaha

Pendapatan Usaha terbagi menjadi 2 yaitu Pendapatan Sewa dan Pendapatan Usaha Lainnya.

- Pendapatan sewa diakui saat diserah terimkannya unit yang disewakan dengan dasar total nilai sewa dibagi dengan periode sewa.
- Pendapatan usaha lainnya diakui saat diterbitkannya tagihan/invoice.

j. Beban usaha

Beban usaha diakui pada saat terjadinya, walaupun secara kas belum dikeluarkan pembayarannya.

k. Pendapatan dan beban diluar usaha

Merupakan semua transaksi penjualan dan beban yang terjadi diluar usaha pokok perusahaan, misal biaya dan pendapatan bunga.

	2023 (Rp)	2022 (Rp)
3. Kas dan setara kas		
Akun ini terdiri dari kas tunai dan kas dibank dengan rincian sebagai berikut:		
Kas		
Kas Tunai	1.147.865,00	2.797.213,00
Sub jumlah	<u>1.147.865,00</u>	<u>2.797.213,00</u>
Giro		
BPD DIY No. Rek. 006.111.001207	234.468.926,00	22.587.388,00
Bank Mandiri No. Rek. 137.00.888.77.887	337.539.912,87	29.476.380,41
BNI '46 No. Rek. 8800120081	77.982.693,00	14.353.805,00
Sub jumlah Giro	<u>649.991.531,87</u>	<u>66.417.573,41</u>
Tabungan		
Bank Jogja No. Rek 0022101875	20.783.959,00	20.786.505,00
BNI '46 No. Rek. 3202210101	-	11.836.068,00
Sub jumlah Giro	<u>20.783.959,00</u>	<u>32.622.573,00</u>
Deposito:		
Bank Jogja	2.200.000.000,00	200.000.000,00
Bank BPD DIY	2.000.000.000,00	500.000.000,00
Bank BNI '46	2.000.000.000,00	150.000.000,00
Sub jumlah Deposito	<u>6.200.000.000,00</u>	<u>850.000.000,00</u>
Jumlah Kas dan Setara Kas	<u>6.871.923.355,87</u>	<u>951.837.359,41</u>
4. Piutang		
Akun ini terdiri dari:		
Piutang Gedung Basiyo	256.889.030,33	256.889.030,33
Piutang Sharing Toilet	23.000.000,00	23.000.000,00
Jumlah Piutang	<u>279.889.030,33</u>	<u>279.889.030,33</u>
5. Uang Muka		
Akun ini terdiri dari:		
Uang Muka Pembayaran dan Pembelian	-	13.924.500,00
Asuransi Dibayar Dimuka	13.434.603,66	13.425.422,25
Uang Muka PPh 23	-	122.308.838,00
Jumlah Uang Muka	<u>13.434.603,66</u>	<u>149.658.760,25</u>
6. Aset tetap		
Nilai buku aktiva tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan adalah sebagai berikut:		
Harga Perolehan		
Tanah	76.660.520.000,00	76.660.520.000,00
Bangunan	41.347.048.085,50	41.294.885.922,50
Peralatan	1.903.353.161,00	1.903.353.161,00
Inventaris	492.935.433,00	492.935.433,00
Jumlah	<u>120.403.856.679,50</u>	<u>120.351.694.516,50</u>

	2023 (Rp)	2022 (Rp)
Akumulasi Penyusutan		
Bengunan	(21,534,015,638.51)	(19,369,036,589.64)
Peralatan	(1,754,240,512.67)	(1,709,398,737.67)
Inventaris	(487,771,458.83)	(484,910,709.00)
Jumlah	(23,776,027,610.01)	(21,563,346,036.30)
Nilai Buku	96,627,829,069.49	98,788,348,480.20
6. Utang usaha		
Akun ini terdiri dari:		
Uang Maka Sewa Diterima Dimuka	915,209,976.76	1,069,812,612.99
Insentif Karyawan	5,117,442.00	5,117,442.00
Titipan Event	43,921,622.00	32,000,000.00
Retensi	2,849,358.00	-
Jumlah Utang Usaha	967,098,398.76	1,106,930,054.99
7. Utang pajak		
Akun ini terdiri dari:		
PPH Pasal 23	(47,737.00)	(856,968.00)
PPH Pasal 21	-	375,000.00
PPN Keluaran	59,686,952.13	192,735,901.11
Jumlah Utang Pajak	59,639,215.13	192,253,933.11
7. Cadangan Kesejahteraan dan Jasa Produksi		
Akun ini terdiri dari:		
Cadangan Kesejahteraan Karyawan	103,743,099.00	103,743,099.00
Cadangan Jasa Produksi	-	3,729,830.00
Jumlah Cadangan Kesejahteraan	103,743,099.00	107,472,929.00
8. Modal Pemerintah Kota Yogyakarta		
Modal Dasar	230,719,000,000.00	230,719,000,000.00
Modal yang Belum Disetor	(106,337,648,000.00)	(113,051,980,000.00)
Modal Disetor	124,381,352,000.00	117,667,020,000.00
<p>Modal disetor tersebut sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Aset antara Pemerintah Kota Yogyakarta dengan PD. Jogjatama Vishesha sebagaimana tertuang pada lampiran 1.</p>		
9. Cadangan		
Cadangan Umum		
Saldo Awal	103,743,099.00	103,743,099.00
Pembentukan Cadangan Umum	-	-
Penggunaan Cadangan	-	-
Saldo Akhir Cadangan Umum	103,743,099.00	103,743,099.00
Cadangan Tujuan		
Saldo Awal	85,431,629.00	85,431,629.00
Pembentukan Cadangan Tujuan	-	-
Penggunaan Cadangan Tujuan	-	-
Saldo Akhir Cadangan Umum	85,431,629.00	85,431,629.00
Jumlah Cadangan	189,174,728.00	189,174,728.00

	2023 (Rp)	2022 (Rp)
9. Saldo Laba (Rugi)		
Saldo Awal tahun	(19,093,118,014.93)	(16,348,550,566.45)
Koreksi	-	-
Saldo Laba (Rugi) Awal tahun	(19,093,118,014.93)	(16,348,550,566.45)
Laba tahun berjalan	(2,814,813,366.61)	(2,744,567,448.48)
Saldo Akhir tahun	<u>(21,907,931,381.53)</u>	<u>(19,093,118,014.93)</u>
10. Pendapatan Usaha		
Jumlah tersebut merupakan Pendapatan selama tahun 2023 dan 2022, dengan perincian sebagai berikut :		
Pendapatan Sewa	2,122,224,307.75	2,224,665,040.96
Service charges	115,680,000.00	115,680,000.00
Pendapatan Usaha Lainnya		
Pendapatan Listrik Tenant	1,343,453,684.68	1,084,306,548.44
Pendapatan Air	9,672,816.52	19,537,818.13
Pendapatan Penjualan Tiket De Mata	-	19,468,636.36
Pendapatan Sharing Parkir	166,608,756.76	204,415,286.65
Pendapatan Event	14,213,513.51	1,801,801.80
Pendapatan Wahana Taman Pule	-	1,078,050.00
Jumlah Pendapatan Usaha	<u>3,771,853,079.22</u>	<u>3,670,953,182.35</u>
11. Beban pokok usaha		
Merupakan Beban pokok usaha selama tahun buku 2023 dan 2022, dengan perincian sebagai berikut :		
a. Listrik	1,451,978,008.00	1,109,052,709.00
b. Biaya Solar Genset	11,675,000.00	10,120,000.00
c. Biaya Oli Genset	-	-
d. PDAM	10,750,700.00	30,020,400.00
e. Biaya Security	314,235,611.00	327,747,304.00
f. Biaya Cleaning Service	124,635,385.00	120,468,143.00
g. Biaya Pewangi Toilet dan Ruangan	-	-
h. Biaya Pest Control	7,425,000.00	-
Jumlah Beban pokok Usaha	<u>1,920,699,704.00</u>	<u>1,597,408,556.00</u>
11. Beban penjualan		
Merupakan Beban promosi dan pemasaran selama tahun buku 2023 dan 2022:		
a. Promosi	15,208,560.00	53,132,550.00
b. Beban Pemasaran	-	-
Jumlah Beban penjualan	<u>15,208,560.00</u>	<u>53,132,550.00</u>

	2023 (Rp)	2022 (Rp)
Rincian dari masing-masing akun diatas adalah sebagai berikut:		
a. Beban Promosi		
Biaya Promosi Lain-lain	-	1,000,000.00
Biaya Promosi TV/MEDSOS/SMS/EMAIL	199,000.00	-
Biaya Promosi Brostur	-	450,000.00
Biaya Promosi Website	1,125,840.00	969,400.00
Biaya Ivent	655,000.00	26,055,600.00
Biaya Dekorasi Gedung	13,228,720.00	24,657,550.00
Jumlah Beban Promosi	<u>15,208,560.00</u>	<u>53,132,550.00</u>
b. Beban Pemasaran		
Beban Insentif Marketing	-	-
Jumlah Beban Pemasaran	<u>-</u>	<u>-</u>
12. Beban administrasi dan umum		
Merupakan Beban Administrasi & Umum selama tahun buku 2023 dan 2022:		
a. Beban Tenaga Kerja	1,380,727,651.00	1,368,422,346.00
b. Beban Kantor	680,104,129.00	495,319,096.00
c. Beban Umum	162,492,479.58	154,486,388.75
d. Beban Profesional dan Konsultan	97,770,726.00	47,234,690.00
f. Beban Legalitas dan Asuransi	-	-
g. Biaya Perjalanan Dinas	950,000.00	6,682,000.00
h. Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	115,170,230.00	170,268,933.00
i. Beban-Beban Penyusutan	2,212,681,573.71	2,220,009,538.30
Jumlah Beban Administrasi & Umum	<u>4,649,896,789.29</u>	<u>4,462,422,992.05</u>
Rincian dari masing-masing akun diatas adalah sebagai berikut:		
a. Beban Tenaga Kerja		
Gaji	990,850,722.00	896,284,145.00
Tunjangan Kinerja	-	110,000,000.00
Honorarium Dewan Pengawas	195,000,000.00	195,000,000.00
PPh 21	49,449,951.00	40,099,946.00
Tunjangan Kesehatan	22,920,033.00	20,830,177.00
THR/ Bonus	88,766,667.00	75,500,000.00
JAMSOSTEK	33,740,278.00	30,708,078.00
Jumlah Beban Pegawai	<u>1,380,727,651.00</u>	<u>1,368,422,346.00</u>

	2023 (Rp)	2022 (Rp)
b. Beban Kantor		
Biaya Sewa Kendaraan	54,000,000.00	54,000,000.00
Biaya Telephone	3,068,275.00	2,965,570.00
Biaya Internet	5,796,000.00	5,796,000.00
Pulsa	153,000.00	356,500.00
Beban Alat Tulis Kantor	5,745,100.00	6,601,600.00
Biaya Cetakam	200,000.00	300,000.00
Beban Sewa Mesin Foto Copy	9,818,184.00	9,000,002.00
Beban Foto Copy	360,600.00	1,117,682.00
Biaya Materai	1,611,000.00	2,064,000.00
Biaya Perangko, Jasa Kurir dan Paket	403,100.00	745,000.00
Biaya Rumah Tangga Kantor, Makan, Minum	12,638,231.00	13,189,600.00
PPH PASAL 4 AYAT 2	333,134,675.00	354,136,144.00
Biaya Peralatan	66,400.00	1,984,400.00
Biaya Jamuan Tamu	4,409,500.00	4,009,800.00
Biaya Rapat	247,416,064.00	37,768,798.00
Biaya Koren	1,284,000.00	1,284,000.00
Jumlah Beban Kantor	680,104,129.00	495,319,096.00
c. Beban Umum Lainnya		
BIM	18,536,800.00	17,532,000.00
Representasi	22,290,000.00	13,450,000.00
Retribusi	23,740,419.00	17,120,500.00
Biaya Humas	17,199,495.00	21,233,635.00
Seragam	1,293,000.00	10,446,250.00
Parkir	747,500.00	833,500.00
Sumbangan	24,515,100.00	11,090,000.00
Seminar dan Training	607,000.00	9,006,000.00
Auransi	53,563,165.58	53,774,503.75
Jumlah Beban Umum	162,492,479.58	154,486,388.75
d. Beban Profesional dan Konsultan		
IT	-	500,000.00
Legal	18,367,344.00	18,367,344.00
Audit Laporan Keuangan	28,367,346.00	28,367,346.00
Rencana Bisnis dan Study Kelayakan	51,036,036.00	-
Jumlah Beban Profesional dan Konsultan	97,770,726.00	47,234,690.00

	2023 (Rp)	2022 (Rp)
f. Beban Legalitas dan Asuransi		
Jumlah Beban Legalitas dan Asuransi	-	-
g. Biaya Perjalanan Dinas		
Biaya Perjalanan Dinas Direksi	950,000.00	6,682,000.00
Jumlah Biaya Perjalanan Dinas	950,000.00	6,682,000.00
h. Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan		
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Bangunan	55,967,730.00	101,839,663.00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Taman	878,500.00	2,000,000.00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan MEP	16,367,200.00	47,870,720.00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Komputer	13,211,800.00	6,404,300.00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Kendaraan	205,000.00	100,000.00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Peralatan Kantor	28,540,000.00	12,054,250.00
Jumlah Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	115,170,230.00	170,268,933.00
i. Beban-Beban Penyusutan		
Penyusutan Bangunan	2,164,979,048.88	2,151,493,272.03
Penyusutan Peralatan	44,841,775.00	53,523,227.33
Penyusutan Inventaris	2,860,749.83	14,993,038.94
Jumlah Beban Penyusutan	2,212,681,573.71	2,220,009,538.30
13. Pendapatan (beban) diluar Usaha		
Pendapatan Jasa Giro	1,262,942.09	2,436,794.53
Pendapatan Bunga Deposito	12,254,958.00	28,756,719.00
Pendapatan Lain-lain	63,289,300.00	15,677,700.00
Sub Jumlah Pendapatan diluar Usaha	76,807,200.09	46,871,213.53
Biaya Pajak dan Administrasi Bank	(2,662,196.63)	(2,276,869.30)
Denda Pajak*	(75,006,396.00)	(346,650,877.00)
Biaya Lain-lain	-	(500,000.00)
Jumlah Pendapatan (beban) Lain - Lain	(861,392.54)	(302,556,532.77)

*) Keterangan Denda Pajak:

a. Beban denda pajak yang dibayar oleh Perusahaan di tahun 2023 dan 2022 tersebut termasuk didalamnya sejumlah Rp21.000.000 dan Rp1.000.000 merupakan denda pajak tahun 2018 dan 2019, berdasarkan keterangan manajemen terdapat denda pajak tahun 2018 dan 2019 senilai Rp325.043.917 dan Rp123.860.728, namun sampai dengan tanggal 31 Desember 2023 perusahaan belum menerima Surat Ketetapan Pajak atas denda tersebut.

b. Berdasar catatan diatas, perusahaan seharusnya mencatat kewajiban denda pajak per 31 Desember 2023 senilai Rp426.904.645, dengan perhitungan sebagai berikut:

Denda Pajak 2018	325,043,917	
Denda Pajak 2019	123,860,728	
Jumlah		448,904,645
Angsuran Tahun 2022	1,000,000	
Angsuran Tahun 2023	21,000,000	
Jumlah		(22,000,000)
Kewajiban Denda Pajak		426,904,645



KANTOR AKUNTAN PUBLIK

R. ERIK REDITYA SAPUTRA, N.Sc., Ak., CA, CPA

NOORRI ZEN KEMAHKUMI NOMOR 02/2019/11/2019

Laporan No. 02/2019/11/2019/11/2019

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Revisi dan Dikaji

Perusahaan Di

Loa Yagala

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Kami telah meninjau laporan keuangan 2019 perusahaan Yagala yang terdiri dari neraca, laporan laba rugi, laporan arus kas, dan laporan perubahan ekuitas yang disajikan pada tanggal 31 Desember 2019, untuk tujuan pemeriksaan independen dalam rangka pelaksanaan tugas kami sebagai auditor independen.

Menurut laporan kami, laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia, dan sesuai dengan standar akuntansi keuangan internasional yang berlaku di Indonesia.

Kejelasan

Kami menyatakan bahwa kami telah meninjau standar KAP yang berlaku di Indonesia dan telah memastikan bahwa prosedur yang kami gunakan telah sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia dan standar akuntansi keuangan internasional yang berlaku di Indonesia. Kami telah meninjau bukti-bukti yang kami peroleh untuk memastikan bahwa laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia dan standar akuntansi keuangan internasional yang berlaku di Indonesia.

Kredibilitas Material yang Terkini sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan

Menurut kami, berdasarkan hasil pemeriksaan kami, laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia dan standar akuntansi keuangan internasional yang berlaku di Indonesia. Kami telah meninjau bukti-bukti yang kami peroleh untuk memastikan bahwa laporan keuangan tersebut disajikan secara wajar dalam semua hal yang material, sesuai dengan standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia dan standar akuntansi keuangan internasional yang berlaku di Indonesia.



KANTOR AKUNTAN PUBLIK

R. GATI REDITYA SAPUTRA, M.Sc., Ak., CA., CPA.

NOMOR IZIN KEMENKEU NOMOR 53 / KM.1 / 2023

Perumahan Jatimulyo Baru B-12, Yogyakarta, 55242 - Telp. (0274) 589037 HP : 08156897561 email: kap.rgati@gmail.com

Laporan No. : 00005/2.1408/AU.2/05/1827-1/1/II/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Kepada Yth.
Pengawas dan Direktur
Perusahaan Daerah (PD) Jogjatama Vishesha
Kota Yogyakarta

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan **PD Jogjatama Vishesha** yang terdiri dari neraca tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, neraca Perusahaan tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) 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 pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan 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.

Ketidakpastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 2b) atas Laporan Keuangan terlampir, perusahaan telah mencatat rugi untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp2.814.813.366,61 serta melaporkan saldo akumulasi kerugian pada tanggal 31 Desember 2023 sebesar Rp19.093.118.014,93. Kondisi tersebut, beserta hal-hal lainnya yang diungkapkan dalam Catatan 2b) atas laporan keuangan terlampir, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.



KANTOR AKUNTAN PUBLIK

R. GATI REDITYA SAPUTRA, M.Sc., Ak., CA., CPA.

NOMOR IZIN KEMENKEU NOMOR 53 / KM.1 / 2023

Perumahan Jatimulyo Baru B-12, Yogyakarta, 55242 - Telp. (0274) 589037 HP : 08156897561 email: kap.rgati@gmail.com

Informasi Lain

Audit kami atas laporan keuangan **PD Jogjatama Vishesha** pada 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan tersebut secara keseluruhan. Informasi di dalam neraca dan laba rugi yang disertakan pada laporan terlampir untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan terlampir yang seharusnya menurut Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP). Informasi di dalam lampiran-lampiran merupakan tanggung jawab manajemen **PD Jogjatama Vishesha** yang dihasilkan dari catatan atas laporan keuangan.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan 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 tersebut.



KANTOR AKUNTAN PUBLIK

R. GATI REDITYA SAPUTRA, M.Sc., Ak., CA., CPA.

NOMOR IZIN KEMENKEU NOMOR 53 / KM.1 / 2023

Perumahan Jatimulyo Baru B-12, Yogyakarta, 55242 - Telp. (0274) 589037 HP : 08156897561 email: kap.rgati@gmail.com

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, 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.
- 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 keefektivitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- 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 Perusahaan 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 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 Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.



KANTOR AKUNTAN PUBLIK

R. GATI REDITYA SAPUTRA, M.Sc., Ak., CA., CPA.

NOMOR IZIN KEMENKEU NOMOR 53 / KM.1 / 2023

Perumahan Jatimulyo Baru B-12, Yogyakarta, 55242 - Telp. (0274) 589037 HP : 08156897561 email: kap.rgati@gmail.com

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.

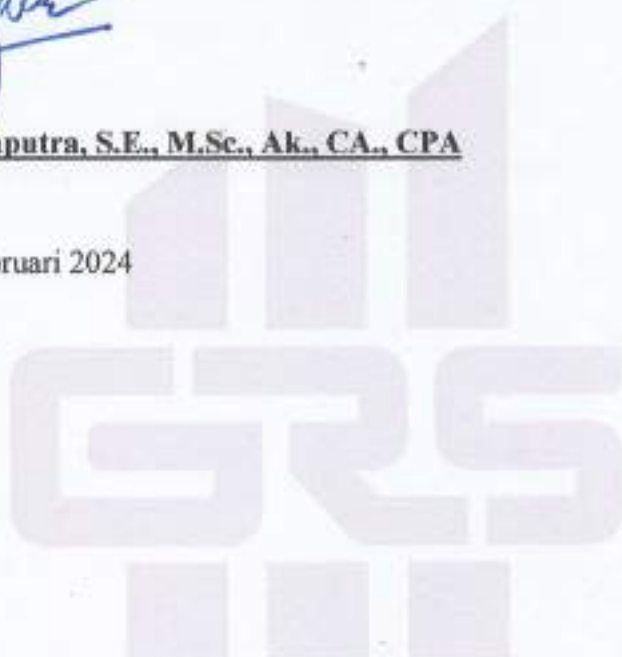
Kantor Akuntan Publik
R. GATI REDITYA SAPUTRA
NIU-KAP : KEP-53/KM.1/2023



R. Gati Reditya Saputra, S.E., M.Sc., Ak., CA., CPA
NRAP : AP.1827



Yogyakarta, 20 Februari 2024



Lampiran 1:

**Daftar Modal Pemerintah Kota Yogyakarta
Pada Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Tahun 2023**

NO	JENIS	NOMOR BAP/BAST	TANGGAL BAP/BAST	Nilai	JUMLAH (Rp)
MODAL PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA :					
1	Barang				
	a. Tanah	028/001/BA/WK/2012	14 November 2012	76.660.520.000,00	
	b. Bangunan				
		028/001/BA/WK/2012	14 November 2012	25.426.000.000,00	
		640/01/BA/WK/2014	03 Januari 2014	2.498.300.000,00	
	c. Sarana	028/001/BA/WK/2012	14 November 2012	9.082.200.000,00	
	Sub Jumlah Barang				113.667.020.000,00
2	Uang Tunai				
	Tahun 2012	900/002/BA/WK/2012	14 November 2012	4.000.000.000,00	
	Tahun 2023	900.1.13.2/6618	27 November 2023	6.714.332.000,00	
	Sub Jumlah Barang				10.714.332.000,00
TOTAL PENYERTAAN MODAL PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA					124.381.352.000,00

Lampiran 2:

Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta
Perhitungan Pajak Penghasilan
Per 31 Desember 2023

1) Rugi Tahun 2022 sebelum pajak		Rp. (2.814.813.366,61)
a Koreksi Fiskal Positif		
- Biaya Penyisihan Piutang	Rp. -	
- Biaya Representasi	Rp. 22.290.000,00	
- Biaya Askes	Rp. -	
- Biaya Telepon Direksi	Rp. -	
- Biaya Sumbangan	Rp. 24.515.100,00	
- Pakaihan Dinas	Rp. -	
- Biaya Rapat Tamu	Rp. -	
- PPh 21 yang ditanggung Perusahaan	Rp. 49.449.951,00	
- PPh Pasal 4 ayat 2	Rp. 333.134.675,00	
		Rp. 429.389.726,00
b Koreksi Fiskal Negatif & Pendapatan dikenakan PPh Final		
- Bunga Deposito & Jasa Giro	13.517.900,09	
		Rp. 13.517.900,09
2) Rugi setelah koreksi fiskal		Rp. (2.371.905.740,52)
Kompensasi Kerugian Fiskal diisi sesuai SPT tahunan:		
Tahun 2018		(1.696.399.311,97)
Tahun 2019		(2.521.392.179,40)
Tahun 2020		(4.091.199.576,28)
Tahun 2021		(2.528.502.396,28)
Tahun 2022		(2.294.597.844,94)
Tahun 2023		(2.371.905.740,52)
Perhitungan Pasal 29 terutang :		Nihil

LAMPIRAN 2

Daftar Pegawai Tahun 2023



**DATA KARYAWAN MANAJEMEN
PT JOGJATAMA VISHESHA (PERSERODA)**

NO	NIK I	NAMA	JABATAN	GOL/LEV	JENIS KELAMIN	USIA	PENDIDIKAN	JURUSAN	STATUS KARYAWAN	
									AKTIF/TIDAK AKTIF	STATUS
A DEWAN PENGAWAS										
1	-	Wasesa S.H.	Ketua Dewan Pengawas	-	Pria	60	Sarjana (S1)	Hukum	Aktif	2023 - 2027
2	-	Dra. Neni Meidawati, Ak, M.Si	Anggota Dewan Pengawas	-	Wanita	61	Sarjana (S2)	Magister Sains	Aktif	2023 - 2025
B DIREKTUR										
1	D-12.001	Ir. M. Verga Prabowo Agus	Direktur Utama	-	Pria	61	Sarjana (S1)	Teknik Arsitektur	Aktif	2021 - 2025
C STAFF										
MARKETING										
1	K-12.004	Anggoro Suharjanto S.S.	Marketing	Senior Supervisor	Pria	39	Sarjana (S1)	Sastra Jawa	Aktif	Tetap
2	K-18.053	Muhammad Roichan Juni Saputra S.E.	Marketing Event	Junior Staf	Pria	39	Sarjana (S1)	Manajemen Pemasaran	Aktif	Tetap
3	K-19.057	Muhammad Nafi Maula S.I.Kom	Admin Marketing	Junior Staf	Pria	23	Sarjana (S1)	Ilmu Komunikasi	Aktif	Kontrak
HUMAN RESOURCE										
1	K-12.005	Windy Kusuma Jayanti A.Md.	Human Resource Development	Junior Supervisor	Wanita	35	Diploma 3	Sekretari	Aktif	Tetap
GENERAL AFFAIR										
1	K-19.056	Yunita Intan Wardany S.M	General Affair	Junior Staf	Wanita	29	Sarjana (S1)	Manajemen Pemasaran	Aktif	Kontrak
2	H-17.006	Haryanto	Driver	Junior Staf	Pria	34	SMA	IPS	Aktif	Kontrak
3	H-12.001	Wahyu Dianto	Office Boy	Senior Staff	Pria	31	SMA	IPS	Aktif	Tetap
BUILDING SERVICE										
1	K-14.032	Thomas Anggi Van Hendrawan S.T.	Building and Tenancy	Senior Staff	Pria	33	Sarjana (S1)	Teknik Arsitektur	Aktif	Tetap
ENGINEERING & MEKANIKAL ELEKTRIKAL										
1	K-18.051	Patrick Anang Priyambada S.T.	Kepala Teknisi dan Mekanikal Elektrikal	Senior Staff	Pria	34	Sarjana (S1)	Teknik Mesin	Aktif	Tetap
2	K-13.014	Agus Wardoyo	Teknisi Sipil	Senior Staff	Pria	41	SMK	Teknik Permesinan	Aktif	Tetap
3	K-13.018	Edi Purwanto	Teknisi Mekanikal Elektrikal	Senior Staff	Pria	44	SMK	Teknik Listrik	Aktif	Tetap
4	H-17.007	Jumiyanto	Teknisi Sipil	Junior Staf	Pria	29	SMA	IPA	Aktif	Kontrak
5	K-17.048	Girian Subekti A.Md.	Teknisi Mekanikal Elektrikal	Junior Staf	Pria	31	Diploma 3	Teknik Listrik Jaringan	Aktif	Tetap
INFORMASI TEKNOLOGI DAN DESIGN										
1	K-19.055	Swandika Addi Wicaksono S.Kom	IT dan Design	Junior Staf	Pria	33	Sarjana (S1)	Teknik Informatika	Aktif	Kontrak
KEUANGAN										
1	K-13.010	Diana Aprilia Safitri S.E.	Accounting and Finance	Senior Staf	Wanita	35	Sarjana (S1)	Ekonomi Akuntansi	Aktif	Tetap
2	K-19.058	Rian Mei Hermawan S.Ak	Accounts Receivable	Junior Staf	Pria	37	Sarjana (S1)	Ekonomi Akuntansi	Aktif	Kontrak
INTERNAL CONTROL										
1	K-18.052	Thomas Yudhistira S.E.	Internal Control	Senior Staf	Pria	34	Sarjana (S1)	Manajemen Keuangan	Aktif	Tetap
KONTRAK TAHUNAN - RESEPSIONIS										
1	-	Andri Yokas Permadi	Resepsionis	-	Pria	25	SMK	Teknis Permesinan	Aktif	Kontrak

KONTRAK TAHUNAN - CLEANING SERVICE										
1	-	Rismanto	Cleaning Service	-	Pria	54	SMA	-	Aktif	Kontrak
2	-	Triyono	Cleaning Service	-	Pria	42	SMK	-	Aktif	Kontrak
3	-	Hendry	Cleaning Service	-	Pria	47	STM	-	Aktif	Kontrak
4	-	Sankan	Cleaning Service	-	Pria	43	SMK	-	Aktif	Kontrak

PEGAWAI PT.JOGJATAMA VISHESHA (PERSERODA) TAHUN 2023

DEWAN PENGAWAS	2	ORANG
DIREKTUR	1	ORANG
STAF MANAJEMEN	17	ORANG
RESEPSIONIS	1	ORANG
CLEANING SERVICE	4	ORANG
TOTAL	25	ORANG

PEGAWAI TETAP	11	ORANG
PEGAWAI KONTRAK	11	ORANG
TOTAL	22	ORANG

LAMPIRAN 3

Laporan Kegiatan Pemeliharaan dan Perbaikan Aset
Tahun 2023

LAPORAN PENYELESAIAN PERBAIKAN ATAP DAN PLAFON SELASAR BANK JOGJA



Kondisi kerusakan atap dan plafon Selasar Kantor Kas Bank Jogja



Proses perbaikan kerusakan atap dan plafon Selasar Kantor Kas Bank Jogja



Kondisi kerusakan atap dan plafon Selasar Kantor Kas Bank Jogja setelah dilakukan perbaikan

Building Maintenance

Pemasangan Kwh Meter 3 Phase
UK-1 Gedung Umar Kayam



1 – 2 FEBRUARI 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

**LAPORAN PENYELESAIAN PEMASANGAN KWH METER 3 PHASE UK-1 GEDUNG
UMAR KAYAM**



Kwh meter 3 phase sudah terpasang

LAPORAN PENYELESAIAN PEMBUATAN PINTU MASUK SELATAN (MOTOR) DAN PINTU KELUAR UTARA (MOTOR & MOBIL)



Kondisi awal pintu selatan sebelum dirubah menjadi pintu masuk motor



Progres pembuatan level mesin manless pintu masuk selatan untuk motor



Pembuatan level mesin manless pintu masuk selatan untuk motor sudah selesai dikerjakan



Progres pembongkaran pintu masuk utara menjadi pintu keluar untuk motor dan mobil



Progres pembongkaran pintu masuk utara menjadi pintu keluar untuk motor dan mobil



Pembuatan level mesin manless pintu keluar utara untuk motor dan mobil sudah selesai dikerjakan

Building Maintenance

Perbaikan Dan Penambahan Signage



7 FEBRUARI – 15 MARET 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PERBAIKAN DAN PENAMBAHAN SIGNAGE



Kondisi Signage sebelum diganti dan di pasang baru



Signage sudah diganti dan ditambahkan di sisi selatan



Signage tambahan di jalan arah menuju basement



Signage pada pintu masuk motor sebelah selatan dan pintu utara

Building Maintenance

Perbaikan Atap Plaza Umar Kayam



20 APRIL – 3 MEI 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PERBAIKAN ATAP PLAZA UMAR KAYAM



Kondisi atap Plaza Umar Kayam yang sudah sobek dan rangka yang keropos perlu dilakukan perbaikan dengan mengganti dengan galvalum dan penggantian rangka



Kondisi atap Plaza Umar Kayam secara keseluruhan yang perlu dilakukan penggantian



Kondisi atap Plaza Umar Kayam sesudah dilakukan perbaikan dan diganti dengan galvalum

Building Maintenance

Pembuatan Tangga Dan Penyekatan Partisi Untuk Ruang Penyimpanan



12 APRIL – 3 MEI 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PEMBUATAN TANGGA DAN PENYEKATAN PARTISI UNTUK RUANG PENYIMPANAN



Kondisi ruangan sebelum dilakukan penyekatan partisi dan pemasangan pintu



Proses pemasangan partisi dan pembongkaran untuk akses keluar masuk ruangan



Proses pemasangan pendempulan, pengecatan dan pemasangan pintu ruangan



Kondisi ruangan setelah dilakukan penyekatan partisi dan pemasangan pintu

Building Maintenance

Pekerjaan Plesteran Parkir Motor Sebelah Timur



4 – 5 MEI 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PEKERJAAN PLESTERAN PARKIR MOTOR SEBELAH TIMUR



Kondisi parkir motor sebelah timur sebelum diplester untuk perluasan area



Kondisi parkir motor sebelah timur setelah diplester untuk perluasan area

LAPORAN PENYELESAIAN PEKERJAAN PERBAIKAN PAVING BLOK TIMUR PLAZA UMAR KAYAM



Kondisi paving blok timur Plaza Umar Kayam sebelum diperbaiki



Proses perbaikan paving blok timur Plaza Umar Kayam



Kondisi paving blok timur Plaza Umar Kayam setelah dilakukan diperbaiki

Building Maintenance

Penggantian MCCB Plaza Umar Kayam



20 JUNI 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

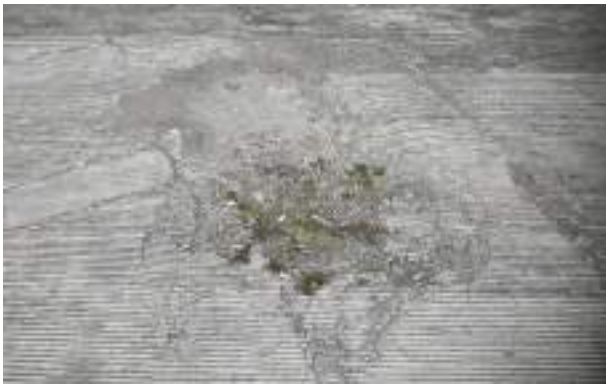
Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PENGGANTIAN MCCB PLAZA UMAR KAYAM



MCCB Plaza Umar Kayam sudah diganti menjadi 125 A

**LAPORAN PENYELESAIAN PERBAIKAN PLESTERAN, GUTTER, RAMP, DAN PAVING
DI SEKITAR AREA PLAZA XT**



Kerusakan plesteran Plaza XT (ambles)



Kondisi plesteran Plaza XT setelah dilakukan perbaikan



Kondisi plesteran Plaza XT setelah dilakukan perbaikan



Kerusakan gutter, ramp, dan batu keping di akses jalan dari Plaza XT ke Mushola



Perbaikan ramp untuk akses jalan dari Plaza XT ke Mushola



Perbaiki batu keping jalan untuk akses jalan dari Plaza XT ke Mushola



Perbaiki gutter untuk akses jalan dari Plaza XT ke Mushola (dipatenkan sehingga lebih kuat)

Building Maintenance

Pengecatan Ulang Meja Dan Kursi Besi



28 JULI – 10 AGUSTUS 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PENGECATAN ULANG MEJA DAN KURSI BESI



Kondisi cat meja dan kursi besi sebelum dilakukan pengecatan ulang



Proses pengerjaan pengamplasan (menghilangkan cat lama) dan pelapisan cat epoxy (anti karat)



Kondisi meja dan kursi setelah dilakukan pengecatan ulang

Building Maintenance

Pengecatan Ulang Pagar Tembok Selatan



15 – 21 SEPTEMBER 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PENGECATAN ULANG PAGAR TEMBOK SELATAN



Kondisi cat pagar tembok selatan yang perlu dilakukan pengecatan ulang



Kondisi pagar tembok selatan setelah dilakukan pengecatan ulang

Building Maintenance

Penggantian Kabel Power Plaza Umar Kayam



28 SEPTEMBER 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PENGGANTIAN KABEL POWER PLAZA UMAR KAYAM



Kabel Power Plaza Umar Kayam sudah dengan kabel yang lebih besar

LAPORAN PENYELESAIAN PERLUASAN PARKIRAN MOTOR DI SELATAN XT BILLIARD



Kondisi taman sebelum diplester dan dijadikan parkir motor



Proses pekerjaan plesteran merubah taman menjadi perluasan parkir motor



Perluasan parkir motor di selatan XT Billiard sudah selesai

LAPORAN PENYELESAIAN PENAMBAHAN SIGNAGE



Penambahan signage yang sudah terpasang

Building Maintenance

Dekorasi HUT KORPRI Ke 52



10 – 13 NOVEMBER 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN DEKORASI HUT KORPRI KE 52



Dekorasi HUT KORPRI Ke 52 sudah terpasang

LAPORAN PENYELESAIAN PENGECATAN ULANG TOILET UMAR KAYAM SEBELAH BARAT



Kondisi cat toilet Umar Kayam sebelah barat yang perlu dilakukan pengecatan ulang karena sudah kusam dan di beberapa titik juga sudah mengelupas



Kondisi toilet Umar Kayam sebelah barat setelah dilakukan pengecatan ulang



Kondisi toilet Umar Kayam sebelah barat setelah dilakukan pengecatan ulang

Building Maintenance

Perbaikan Kebocoran Atap Gedung



10 – 13 NOVEMBER 2023

PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PERBAIKAN KEBOCORAN ATAP GEDUNG



Titik kebocoran pada hujan tanggal 5 November 2023 di Gedung C1 yang perlu diperbaiki



Perbaikan kebocoran dengan menggunakan no drop + kasa no drop pada atap



Perbaiki kebocoran dengan menggunakan no drop + kasa no drop di skylight pada atap dak



Perbaiki rembesan dengan menggunakan no drop + kasa no drop pada atap kanopi

BERITA ACARA
SERAH TERIMA I PEKERJAAN PERBAIKAN KANOPI GEDUNG C1,
PEKERJAAN PLESTERAN DAN PERAPIAN SERTA PEMBUATAN POT
POHON PULE DI AREA SEBELAH SELATAN PLAZA UMAR KAYAM

Pada hari ini, 21 Desember 2023 bertempat di XT Square - Jalan Veteran 150 - 151 Pandeyan, Umbulharjo, Yogyakarta telah diadakan Serah Terima I Pekerjaan dari Penyedia Jasa kepada PD. Jogjatama Vishesha di Yogyakarta:

Pekerjaan : Perbaikan Kanopi Gedung C1, Pekerjaan Plesteran dan Perapian Serta Pembuatan Pot Pohon Pule di Area Sebelah Selatan Plaza Umar Kayam – XT Square
Surat Perjanjian : 001/SPK/PDJV-BT/XII/2023 pada tanggal 11 Desember 2023
Nilai Kontrak : **Rp. 57.900.000,00 (Included PPN 11%)**

Diserahkan oleh Penyedia Jasa:

Nama : SISKA KUSUMAWATI, ST (PT. BUMI CIPTA ABYUDAYA)
Jabatan : Direktur
Alamat : Gentan, Gumulan RT 003, Caturharjo, Pandak, Bantul, DIY - 55761

Diterima oleh:

Nama : THOMAS ANGGI VAN HENDRAWAN
Jabatan : Buiding & Tenancy
Perusahaan : PD. JOGJATAMA VISHESHA
Alamat : Jalan Veteran 150 – 151 Pandeyan, Umbulharjo, Yogyakarta

Bahwa Pekerjaan telah dilaksanakan dengan ketentuan dalam Surat Perjanjian Kerja dengan kemajuan pekerjaan selesai/telah mencapai 100%.

Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yang Menyerahkan,
PT. BUMI CIPTA ABYUDAYA

Yang Menerima,
PD. JOGJATAMA VISHESHA

SISKA KUSUMAWATI, ST

Direktur (Pelaksana)

THOMAS ANGGI VAN H.

Buiding & Tenancy

LAMPIRAN

Foto Penyelesaian Pekerjaan Perbaikan Kanopi Gedung C1, Pekerjaan Plesteran Dan Perapian Serta Pembuatan Pot Pohon Pule Di Area Sebelah Selatan Plaza Umar Kayam:

Pekerjaan Perbaikan Kanopi Gedung C1, Pekerjaan Plesteran Dan Perapian Serta Pembuatan Pot Pohon Pule Di Area Sebelah Selatan Plaza Umar Kayam tanggal 12 - 20 Desember 2023.



Kondisi kanopi Gedung C1 sebelum dilakukan perbaikan



Proses perbaikan kanopi Gedung C1



Proses perbaikan kanopi Gedung C1



Kanopi Gedung C1 setelah dilakukan perbaikan menambah rangka dan mengganti atap galvalum



Kanopi Gedung C1 setelah dilakukan perbaikan menambah rangka dan mengganti atap galvalum



Kondisi area sebelah selatan Plaza Umar Kayam yang akan dilakukan perapian dengan cara dicor dan dibuatkan pot baru untuk pohon pule sehingga nantinya dapat digunakan untuk parkir motor



Proses pembongkaran paving block dan pot pohon pule yang lama



Proses pembuatan pot pohon pule yang baru



Proses pengecoran



Proses pengecoran



Proses perapian paving block



Area sebelah selatan Plaza Umar Kayam (XT Billiard) sudah dapat digunakan untuk parkir



Penutup saluran yang perlu diperbaiki



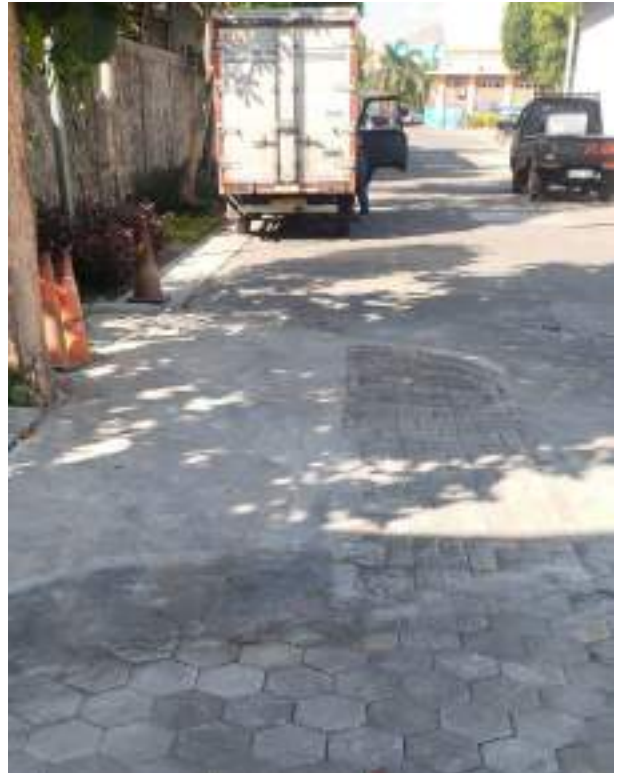
Proses pembongkaran, pemasangan bekisting dan pengecoran penutup saluran sampai dengan selesai



Kondisi jalan yang perlu dilakukan perbaikan



Proses perapian dengan pemasangan paving block dan pengecoran ulang di beberapa titik



Kondisi jalan setelah selesai dilakukan perapian

Building Maintenance

Perbaikan Kerusakan Toilet Outdoor



10 – 13 NOVEMBER 2023 DILANJUTKAN
21 DESEMBER 2023

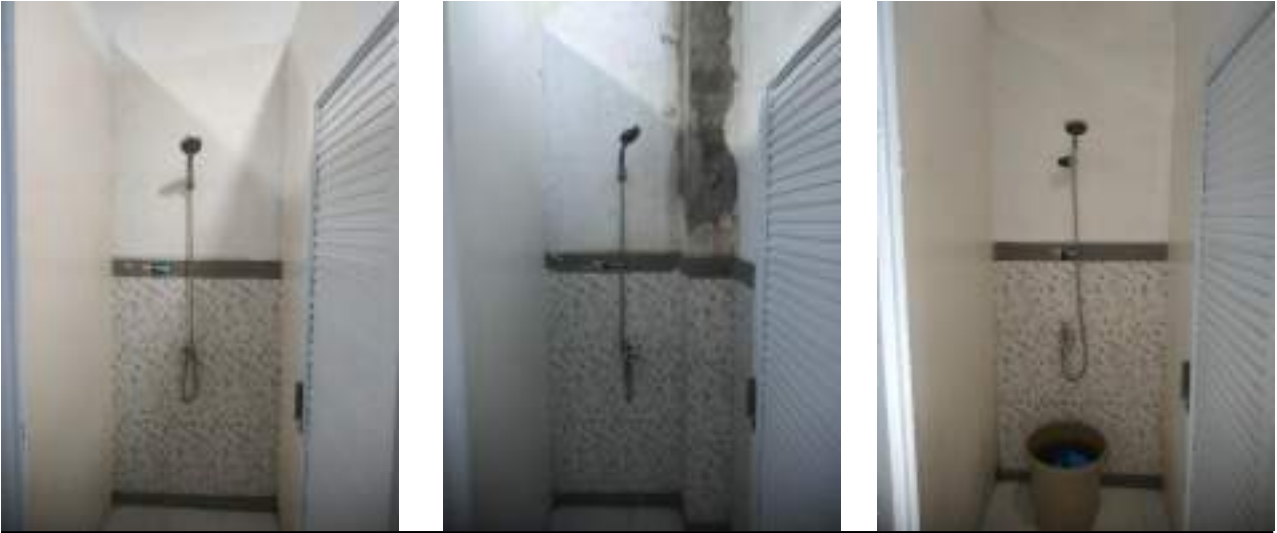
PD. JOGTAMA VISHESHA

Authored by: Building & Tenancy

LAPORAN PENYELESAIAN PERBAIKAN KERUSAKAN TOILET OUTDOOR



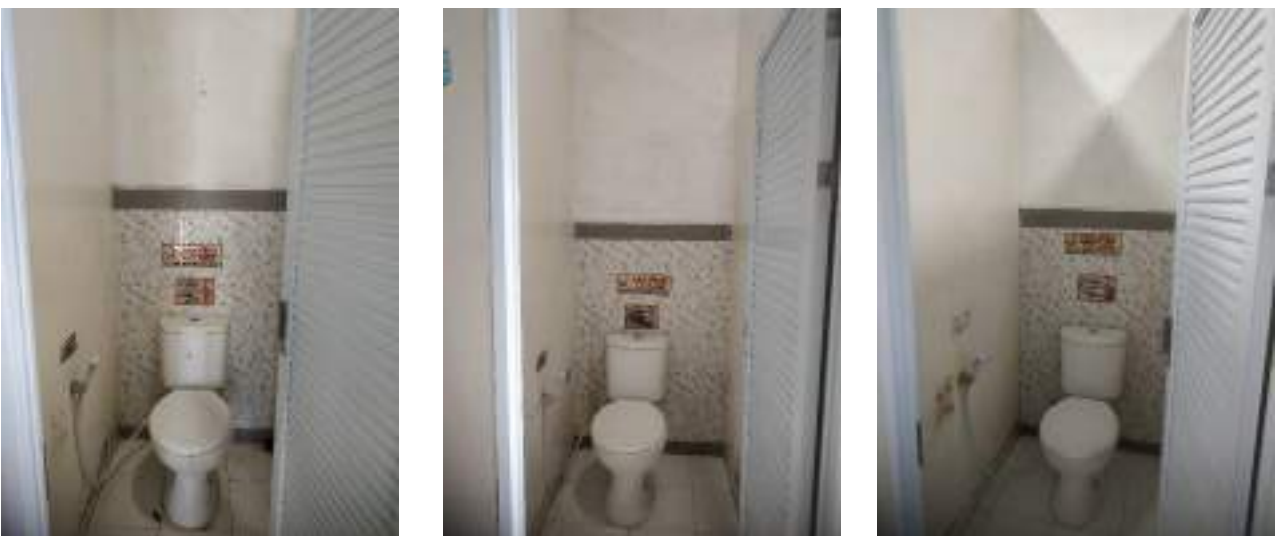
Beberapa kerusakan yang terjadi di Toilet Outdoor yaitu kerusakan hand shower, jet shower, penutup closet duduk, stop kran, dinding partisi, dll.



Pengantian Hand Shower (3 kamar mandi)



Pengantian Jet Shower (2 kamar mandi)



Pelepasan Hand Shower (3 kamar mandi) dan saluran ditutup



Penggantian lampu TL led

PERBAIKAN DAN PEMELIHARAAN ASET DIVISI MEKANIKAL ELEKTRIKAL TAHUN 2023

Kegiatan Perbaikan dan Pemeliharaan Rutin

NO	JADWAL PELAKSANAAN	KEGIATAN	LOKASI
1	1 Bulan 1x	Maintenance Pompa Air, Ground Tank	All area
2	1 Bulan 1x	Maintenance CCTV	All area
3	1 Bulan 1x	Maintenance Genset dan Kelistrikan Kawasan	All area
4	1 Bulan 1x	Maintenance AC	All area
5	3 Bulan 1x	Maintenance Hydrant, Apar	All area
6	3 Bulan 1 x	Sedot WC	All area
7	2 Bulan 1 x	Maintenance Atap Gedung	All area

Februari 2023

Perbaikan Sarana Toilet





Service Genset



Proses pergantian Oli 45 liter



Proses cleaning filter udara



Proses penggantian filter oli dan filter solar

Maret 2023

Dekorasi Idul Fitri 2023





Perbaiki pagar pintu pagar utara dan selatan



Perbaikan sumur resapan depan Bank Jogja



Perbaikan AC Samsung R.VIP



Ganti accu dan socket kelistrikan genset



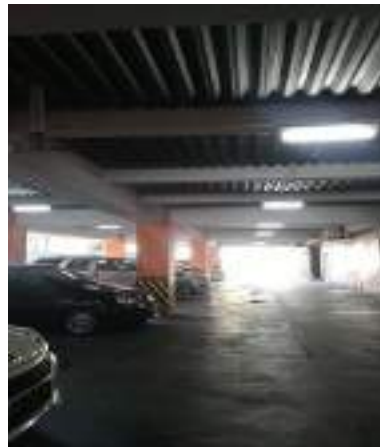
April 2023

Penggantian Lampu PJU



Mei 2023

Penggantian lampu basement (before/after)



Pembelian Stock dexlite per 9 Mei 2023 10 jirigen (@jirigen 20ltr x 10 jirigen= 200ltr)



Pengadaan Charger HT



Penggantian kontaktor pompa sampit basement Gd.Umar Kayam



Penggantian Lampu Gd.C1 (before/after)



Instalasi Lampu Gudang Stock Gd.Umar Kayam



Penjualan AC Standing Bekas Merk Polytron 5 Pk





Penjualan barang bekas dan kaca bekas



Cleaning AC Gd.Umar Kayam



Juni 2023

Perbaikan Minor Pagar Utara Gd.C1 (before/after)



Perbaikan Minor Tambal dan Cat Partisi Toilet Basement Gd.Umar Kayam



Sedot WC Gd.Umar Kayam,GD.C1,Limbah XT Lane



Oktober

Progres Cat Ulang Pagar Sisi Utara



Progres cat ulang pagar sisi utara (sebelum dan sesudah)



Pengadaan Grease Trap Kios XT Lane



Kondisi grease trap sebelum dan sesudah

November

Pemangkasan Pohon Pule Sisi Selatan



Pemangkasan Pohon Pule Sisi Barat XT Biliard



Kondisi pohon pule sebelum ditebang



Kondisi pohon pule setelah ditebang

Desember

Perbaikan Parkir ATM



Progres Perbaikan Parkir ATM

Penjualan Besi Bekas Ex.Taman Pule





Perbaiki Sumur Resapan Pojokan Superindo





Dekorasi Natal dan Tahun Baru



LAMPIRAN 4

Dokumentasi Pelaksanaan Event Tematik Tahun 2023

PELAKSANAAN EVENT TEMATIK TAHUN 2023

NO	TANGGAL	JUDUL	LOKASI
	PELAKSANAAN	EVENT	EVENT
1	1 Januari 2023 - 8 Januari 2023 (8 Hari)	Pasar Rakyat Awal Tahun	Plaza Basiyo
2	6 Februari 2023	Komunitas Rock Senin Bengi	Plaza Umar Kayam
3	23 Maret 2023 - 22 April 2023 (31 hari)	Pasar Rakyat Ramadan	Plaza Basiyo
4	27 April 2023	Deklarasi Pengukuhan "Slow Rock Chapter Jogja" (KRSB)	Plaza Umar Kayam
5	27 Mei 2023	HUT Patimura Muda Ke-206	Gedung Basiyo dan Plaza Basiyo
6	22 Juni 2023	Classic Rock Mobile Stage - Bersama Gudang Garam Merah	Plaza Basiyo
7	7 Juli 2023	Lomba Mewarnai Superindo XT	XT Lane
8	8 Juli 2023	Lomba Memasak Superindo XT	XT Lane
9	12 Agustus 2023	Gebyar UMKM Pandeyan	Plaza Basiyo
10	17 Agustus 2023	Lomba Pitulasan Internal XT	XT Lane
11	21 Agustus 2023 - 22 Agustus 2023 (2 hari)	Pameran dan Lomba Aquascape	Plaza Basiyo
12	26 Agustus 2023	Lomba Mewarnai & Cooking Class Bimba AIUEO	XT Lane
13	31 Agustus 2023	Living Meuseum Kemantren Umbulharjo	Plaza Basiyo
14	6 September 2023	Event Musik Reguler UAD	XT Lane
15	9 November 2023	Launching Kantor My Republic Jogja	Plaza Basiyo
16	11 November 2023	Classic Rock Yogyakarta	Gedung Basiyo
17	18 November 2023	Shijumput On The Street	Plaza Basiyo
18	15 Desember 2023	Pasar Rakjat Akhir Taoen	Plaza Basiyo

PELAKSANAAN EVENT TEMATIK

TRIWULAN I TAHUN 2023

- 1. Pasar Rakyat Awal Tahun (1-8 Januari 2023)**
- 2. Pasar Rakyat Awal Tahun (23 Maret – 22 April 2023)**



3. Komunitas Rock Senin Bengi (6 Februari 2023)



PELAKSANAAN EVENT TEMATIK

TRIWULAN II TAHUN 2023

NO	TANGGAL PELAKSANAAN	JUDUL EVENT	LOKASI
1	27 APRIL	Deklarasi Pengukuhan "Slow Rock Chapter Jogja" (KRSB)	Plaza Umar Kayam



NO	TANGGAL PELAKSANAAN	JUDUL EVENT	LOKASI
2	23 MARET – 22 APRIL	Pasar Rakyat Ramadan	Plaza Basiyo



NO	TANGGAL PELAKSANAAN	JUDUL EVENT	LOKASI
3	27 MEI	HUT Patimura Muda Ke-206	Gedung Basiyo dan Plaza Basiyo



NO	TANGGAL PELAKSANAAN	JUDUL EVENT	LOKASI
4	22 JUNI	Classic Rock Mobile Stage Bersama Gudang Garam Merah	Plaza Basiyo



PELAKSANAAN EVENT TEMATIK TRIWULAN III TAHUN 2023

4. LOMBA MEWARNAI SUPERINDO XT SQUARE (7 Juli 2023)



5. LOMBA MEMASAK SUPERINDO XT SQUARE (8 Juli 2023)



6. GEBYAR UMKM PANDEYAN (12 Agustus 2023)



7. LOMBA PITULASAN INTERNAL XT SQUARE (17 Agustus 2023)



8. PAMERAN DAN LOMBA AQUASCAPE (21-22 Agustus 2023)



9. LOMBA MEWARNAI DAN COOKING CLASS BIMBA AIUEO (26 Agustus 2023)



10. LIVING MEUSEUM KEMANTREN UMBULHARJO (31 Agustus 2023)



11. EVENT REGULAR MUSIC UAD (6 September 2023)



PELAKSANAAN EVENT TEMATIK TRIWULAN IV TAHUN 2023

1. Launching My Republic (9 November 2023)



2. Classic Rock Yogyakarta (11 November 2023)



3. Shijumput On The Street (18 November 2023)



4. Pasar Rakyat Akhir Tahun (15 Desember 2023)



TANDA TERIMA

Nomor : _____
Telah terima dari : Manajemen XTSquare
Jenis : Dokumen Barang


Copy Laporan Tahunan
th. 2023.

Ditujukan untuk : Bagian Perencanaan & bersama.

Diterima oleh : _____
Jabatan : _____
Tanggal : 28 Maret 2023

Pengirim

Penerima


Tomi
Internal Control.


Sri Widadati

TANDA TERIMA


Nomor : _____
Telah terima dari : Manajemen XT square
Jenis : Dokumen Barang

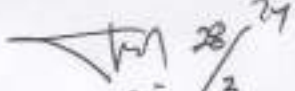
Copy Laporan Tahunan
tahun 2023.

Ditujukan untuk : Bpk. B. Wali Kota
Diterima oleh : _____
Jabatan : _____
Tanggal : 26 Maret 2023

Pengirim

Penerima


Tomi
Internal Control.


Ari 28/3



Jl. Veteran No. 150-151, Pandeyan, Umbulharjo, Yogyakarta 55161



(0274) 388 086



xtsquarejogja



XT Square



(0274) 388 014



xtsquareoffice



www.xtsquare.co.id