



# XT Square

# LAPORAN TAHUNAN DIREKSI

# TAHUN 2020



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



(0274) 388 086



xtsquarejogja



XT Square



Alamat : Jl. Veteran 150-151 Pandeyan Umbulharjo Yogyakarta • Telp.: 0274 388086 • Faks.: 0274 388014  
Hotline : 0822 2525 0123 • Email : [manajemen\\_xtsquare@yahoo.com](mailto:manajemen_xtsquare@yahoo.com)

---

31 Maret 2021

Nomor : 01/DP-PDJV/III/2021  
Lamp. : Satu Bendel  
Hal : Laporan Operasional PD Jogjatama Vishesha Tahun 2020

Kepada Yth.:

**Bapak Walikota**  
**Kota Yogyakarta**

Dengan Hormat,

Sesuai dengan tugas dan wewenang kami sebagai Dewan Pengawas PD Jogjatama Vishesha, maka kami telah menerima, menelaah, dan melakukan review atas Laporan Operasional PD Jogjatama Vishesha tahun 2020.

Hasil review kami atas laporan, kondisi riil lapangan, dan hasil operasional adalah sebagai berikut:

1. Laporan yang disampaikan kepada kami adalah benar, didukung dengan data-data dan hasil kerja yang valid.
2. Kami mencatat dan memonitor hasil usaha di tahun 2020 baik periode bulanan, triwulan, dan setahun, sudah baik, walaupun pertumbuhannya kurang optimal.
3. Selama tahun 2020, beberapa program kerja yang direncanakan dapat dilaksanakan, namun karena terkendala adanya Pandemi Covid-19 yang mengakibatkan tidak tercapainya target di tahun 2020.
4. Secara penampilan gedung dan saleable area mulai terlihat ada peningkatan dan perubahan ke arah yang lebih baik.
5. Hasil kinerja manajemen PD Jogjatama Vishesha dalam melaksanakan Visi Misi sesuai Perda No. 7 tahun 2010 sudah cukup baik, meskipun di beberapa sisi perlu adanya beberapa perbaikan dan penyesuaian.

---

PD. JOGJATAMA VISHESHA



Alamat : Jl. Veteran 150-151 Pandeyan Umbulharjo Yogyakarta • Telp.: 0274 388086 • Faks.: 0274 388014  
Hotline : 0822 2525 0123 • Email : [manajemen\\_xtsquare@yahoo.com](mailto:manajemen_xtsquare@yahoo.com)

---

Sebagai tindak lanjutnya, maka kami mohon kesediaan Bapak Walikota Yogyakarta untuk melakukan pengesahan atas laporan ini dalam lembar Pengesahan.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,



**Drs. Edy Heri Suasana, M.Pd.**

Ketua Dewan Pengawas



**LEMBAR PERSETUJUAN  
LAPORAN DIREKSI TAHUNAN  
PD JOGJATAMA VISHESHA  
TAHUN 2020**

**YOGYAKARTA, MARET 2021**

**DIAJUKAN OLEH :  
DIREKSI**

**DIREKTUR UTAMA**

**DIREKTUR KEUANGAN DAN UMUM**

**(M. VERGA PRABOWO AGUS)**

**(V. HARGO PAMUNGKAS)**

**DISETUJUI OLEH,  
DEWAN PENGAWAS**

**KETUA / ANGGOTA**

**ANGGOTA**

**(DRS. EDY HERTI SUASANA, M.PD.)**

**(DRA. NENI MEIDAWATI, AK, MSI)**



**LEMBAR PENGESAHAN  
LAPORAN DIREKSI TAHUNAN  
PD JOGJATAMA VISHESHA  
TAHUN 2020**

**YOGYAKARTA, MARET 2021**

**DIAJUKAN OLEH :  
DIREKSI**

**DIREKTUR UTAMA**

**DIREKTUR KEUANGAN DAN UMUM**

**(M. VERGA PRABOWO AGUS)**

**(V. HARGO PAMUNGKAS)**

**MENGESAHKAN,  
WALIKOTA YOGYAKARTA**

**(DRS. H. HARYADI SUYUTI)**

## KATA PENGANTAR

Sesuai dengan amanat Perda Kota Yogyakarta no. 7 Tahun 2010, Pasal 59, maka Direksi PD. Jogjatama Vishesha diwajibkan menyusun Laporan Tahunan sebagai bentuk pertanggungjawaban pengelolaan perusahaan selama tahun 2020. Meskipun demikian, dokumen ini disusun secara bersama-sama oleh seluruh tim manajemen PD. Jogjatama Vishesha dari masing-masing bagian.

Tema pada tahun 2020 adalah “*SURVIVE*” yang berarti tetap bertahan dalam kondisi sulit karena adanya Pandemi Covid-19, namun tetap optimal dalam operasi dan pelayanan. Ada program/target yang pencapaiannya melebihi target, tercapai sesuai target, namun ada pula yang belum dapat tercapai/terrealisasi. Hal ini menjadi masukan bagi pelaksanaan program kerja tahun berikutnya.

Adapun penyusun laporan terdiri dari:

Muhammad Verga Prabowo Agus    Direktur Utama  
Vincentius Hargo Pamungkas        Direktur Keuangan & Umum  
Team Manajemen dan staff PD Jogjatama Vishesha

Dengan mendapatkan pengarahan dari:

Edy Heri Suasana                      Ketua merangkap Anggota Dewan Pengawas  
Neni Meidawati                        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 PD. Jogjatama Vishesha Tahun 2020 ini dapat tersusun tepat waktu dan ditandatangani bersama, serta mendapatkan pengesahan dari Walikota Yogyakarta.

Yogyakarta, Maret 2020

Team Penyusun

# DAFTAR ISI

<b>Lembar Pengesahan .....</b>	<b>i</b>
<b>Kata Pengantar .....</b>	<b>ii</b>
<b>Daftar Isi .....</b>	<b>iii</b>
<b>Daftar Tabel .....</b>	<b>iv</b>
<b>Lampiran-Lampiran .....</b>	<b>iv</b>
I. Pendahuluan	
II. Laporan Pengelolaan Operasional .....	1
1. Optimalisasi Ruang Sewa .....	2
2. Ketersediaan Unit Sewa dan Penyewaan Ruangan .....	3
3. Pencapaian Jumlah Pengunjung .....	5
4. Jumlah Kendaraan Parkir .....	5
5. Kunjungan Bus Pariwisata .....	6
6. Usaha Menekan Jumlah Keluhan .....	7
7. Perkembangan Program Sumber Daya Manusia .....	7
8. Penyelenggaraan Event .....	8
III. Laporan Konstruksi dan Perbaikan .....	9
IV. Laporan Keuangan Perusahaan Tahun 2019 .....	10
1. Laporan Audit .....	10
2. Laporan Laba(Rugi) Tahun 2019 .....	11
3. Arus Kas Tahun 2019 .....	13
4. Neraca Tahun 2019 .....	13
V. Masalah Operasional Yang Dihadapi Selama Tahun 2019 .....	14
VI. Susunan Direksi dan Dewan Pengawas .....	16
VII. Penutup .....	16

## DAFTAR TABEL

Tabel II.1.1. Perkembangan Luas Area Saleable 2013-2019 .....	2
Tabel II.1.2. Perkembangan Luas Area Efektif 2013-2019 .....	3
Tabel II.1.3. Pencapaian Target Luas Area Efektif 2019 .....	3
Tabel II.2.1 Ketersediaan Unit Sewa dan Lokasinya Tahun 2019.....	4
Tabel II.2.2. Komposisi Unit Kios UMKM-Non UMKM Tahun 2019 .....	4
Tabel II.2.3. Komposisi Luasan Kios UMKM-Non UMKM Tahun 2019 .....	5
Tabel II.3.1 Target & Realisasi Pencapaian Jumlah Pengunjung Tahun 2012-2019..	5
Tabel II.4.1. Target & Realisasi Kendaraan Parkir Tahun 2012-2019.....	6
Tabel II.5.1. Target & Realisasi Kunjungan Bus Pariwisata Tahun 2012-2019 .....	7
Tabel II.6.1. Jumlah Keluhan Pelanggan Selama Tahun 2019 .....	7
Tabel II.7.1. Jumlah Keseluruhan Karyawan Tahun 2019 .....	7
Tabel II.7.2. Komposisi Karyawan Menurut Pendidikan Tahun 2019 .....	8
Tabel II.8.1. Penyelenggaraan Event Tahun 2019 .....	8
Tabel III.1. Pemeliharaan Sarana dan Prasarana Rutin .....	9
Tabel III.2. Perbaikan dan Peningkatan Prasaran/Sarana Tahun 2019 .....	10
Tabel IV.2.1 Pencapaian Pendapatan (Peredaran) Usaha Tahun 2019.....	11
Tabel IV.2.2. Perkembangan Laba (Rugi) Perusahaan Tahun 2012-2019.....	12
Tabel. IV.4.1. Rasio Keuangan Tahun 2019 .....	14
Tabel V. 1. Besarnya Biaya Depresiasi tahun 2012-2019 .....	15

### LAMPIRAN-LAMPIRAN:

Daftar Penghasilan Direksi dan Dewan Pengawas Tahun 2019

Laporan Keuangan Tahun Buku 2019 Auditan

Foto-foto event

Foto-foto kegiatan perbaikan

Foto-foto penyempurnaan/penambahan kios, sarana/prasarana

## LAPORAN TAHUNAN PD JOGJATAMA VISHESHA TAHUN 2020

### I. Pendahuluan

Sebagai tim manajemen yang dibentuk secara baik, maka 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 pertanggungjawaban tertulis dari Direksi bersama seluruh jajaran manajemen kepada Dewan Pengawas dan Kuasa Pemilik Modal. Selain itu laporan ini juga dipakai sebagai basis penilaian perusahaan dan juga kinerja perusahaan secara keseluruhan.

Dalam laporan ini, perbandingan-perbandingan pencapaian dilakukan berdasarkan target dan juga pencapaian tahun sebelumnya, sehingga dapat diperoleh gambaran yang lebih menyeluruh mengenai kondisi operasional. Pada bulan Juni 2020 dilakukan perubahan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan tahun 2020, karena pada tanggal 11 Maret 2020 oleh WHO ditetapkan terjadi Pandemi Covid-19, baik secara global maupun nasional, sehingga sangat mempengaruhi secara signifikan bagi semua mitra kerja (penyewa), maupun mitra kerja sama, calon mitra kerja sama, dan calon penyewa, sehingga proyeksi target kerja dan target keuangan PD Jogjatama Vishesha tidak tercapai.

Laporan Tahunan ini disusun secara sistematis dan terstruktur, sesuai dengan program kerja dan rencana serta target yang telah dibuat, sesuai kondisi Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha, dan telah disesuaikan dengan RKAP 2020 Perubahan. Kami juga melampirkan Laporan Keuangan Tahun 2020 yang telah diaudit dan beberapa foto-foto kegiatan.

Sesuai dengan amanat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 tahun 2017 tentang Badan Usaha Milik Daerah, maka pada triwulan IV tahun 2020 ini, dilakukan proses perubahan kelembagaan pada PD. Jogjatama Vishesha menjadi PT Jogjatama Vishesha (Perseroda). Walaupun Raperda PT Jogjatama Vishesha (Perseroda) telah disahkan pada triwulan IV tahun 2020, namun sebelum adanya izin resmi PT Jogjatama Vishesha (Perseroda) dari Kemenkumham RI, maka acuan perusahaan masih menggunakan Peraturan Daerah nomor 7 tahun 2010 tentang Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha.

Laporan kegiatan ini kami bagi dalam 3 (tiga) bagian, yaitu Laporan Operasional, Laporan Konstruksi dan Perbaikan, dan Laporan Keuangan.

### II. Laporan Operasional

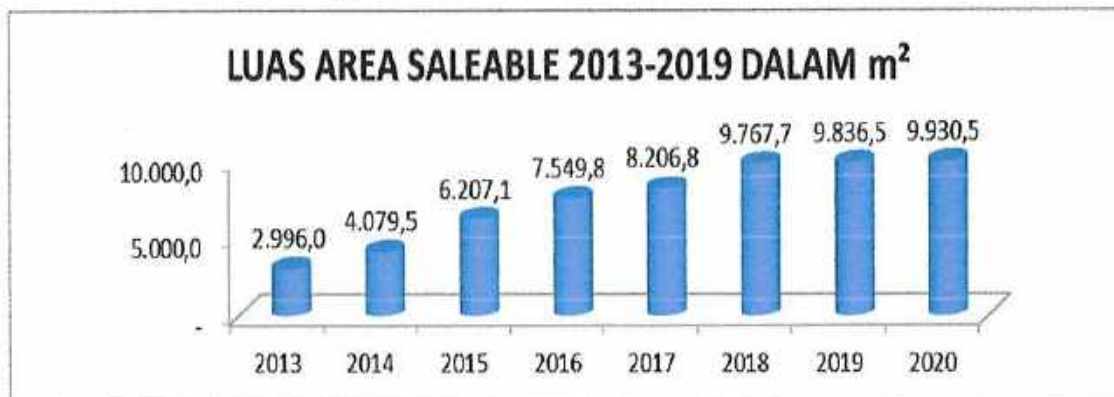
Sejak tahun 2012 saat mulai beroperasi, perkembangan PD Jogjatama Vishesha sampai dengan tahun 2018 masih cukup baik. Sejak berdirinya, PD Jogjatama Vishesha ditunjuk sebagai

pengelola XT Square. Secara umum kinerja pengelolaan XT Square menunjukkan tren yang meningkat. XT Square juga berhasil memposisikan 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 2020. 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 operasional itu kami sajikan sebagai berikut:

### 1. Optimalisasi Ruang Sewa

Optimalisasi ruang sewa adalah meningkatkan luas area sewa sealable, sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan secara optimal. Manajemen terus berbenah melakukan penataan, termasuk melakukan perubahan/penambahan luas area saleable, sesuai dengan lokasi sewa yang potensial. Dengan demikian semakin banyak luasan area yang dapat dipakai sebagai area komersial. Meskipun demikian, perlu penataan untuk tetap memperhatikan kenyamanan pengunjung. Gambaran mengenai perkembangan luas area saleable, disampaikan dalam data tabel sebagai berikut:

**Tabel II.1.1 Perkembangan Luas Area Saleable Tahun 2013-2020**



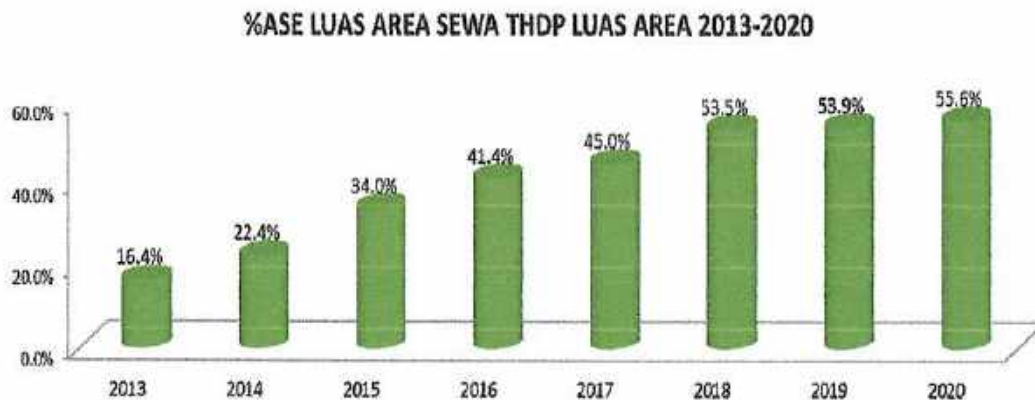
Pada tahun 2020, luas area yang bisa disewakan atau yang tersedia untuk disewakan sebesar 9.930,5 m<sup>2</sup>. Jika dibandingkan dengan kondisi tahun 2019, maka terdapat **kenaikan 0,26%** (setara dengan 94 m<sup>2</sup>).

Pengembangan luasan area sewa saleable ini diperoleh dengan pembuatan toilet berbayar di area dekat pos satpam pintu keluar selatan.

Untuk melakukan ekspansi/optimalisasi 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 dana terbatas, langkah ini tetap dilakukan untuk semakin meningkatkan daya guna lahan XT Square yang bisa disewakan. Dengan naiknya luas area saleable, maka efektivitas penggunaan lahan untuk area komersial semakin meningkat. Pada bulan Desember 2020, posisi luas area efektif digambarkan dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel II.1.2. Perkembangan Luas Area Efektif 2013-2020**



Dari tabel tersebut, dapat dilihat bahwa setiap tahun, manajemen berusaha meningkatkan potensi pendapatan, dengan cara mengembangkan luas area efektif/saleable area. Meskipun demikian, luas area efektif sebenarnya masih belum ideal, mengingat rasio luas area saleable terhadap luas keseluruhan yang ideal adalah lebih dari 80%. Tidak maksimalnya penambahan saleable area dikarenakan pada tahun 2020, terjadi Pandemi Covid-19 secara global dan nasional. Sehingga berpengaruh terhadap penyerapan dan pengembangan area sewa, disamping adanya keterbatasan modal.

**Tabel II.1.3. Pencapaian Target Luas Area Efektif 2020**



Sesuai dengan rencana kerja tahun 2020, luas area saleable yang ditargetkan adalah 10.135,9 m<sup>2</sup>, namun pada realisasinya, tercapai 10.135,9 m<sup>2</sup>, atau **terrealisasi 100%**. Demikian juga untuk persentase luas efektifnya sesuai **terrealisasi 55,6%**.

## 2. Ketersediaan Unit Sewa dan Penyewaan Ruangan

Pada Desember tahun 2020, total unit yang tersedia sebanyak 153 unit, dengan perincian:

**Tabel II.2.1. Ketersediaan Unit Sewa dan Lokasinya Tahun 2020**

LOKASI	TERSEDIA	TERJUAL	STOCK	%
BLOK A	8	5	3	63%
BLOK B	3	3	0	100%
BLOK C1	90	69	21	77%
BLOK C2	1	1	0	100%
OUTDOOR (XT LANE & KAMPAYO)	25	16	9	64%
OUTDOOR BARAT	4	4	0	100%
ISLAND	8	0	8	0%
ATM	8	8	0	100%
KANTOR KAS	1	1	0	100%
JUMLAH	148	107	41	78%

Dari keseluruhan unit tersedia sebanyak 148 unit, pada 31 Desember 2020 tersewa sebanyak 107 unit. Yang masih belum tersewa secara keseluruhan adalah Blok A: 3 unit, Blok C1: 21 unit, XT Lane: 9 unit, secara relatif sudah **tercapai penjualan 78%** untuk seluruh lokasi kios yang ditawarkan.

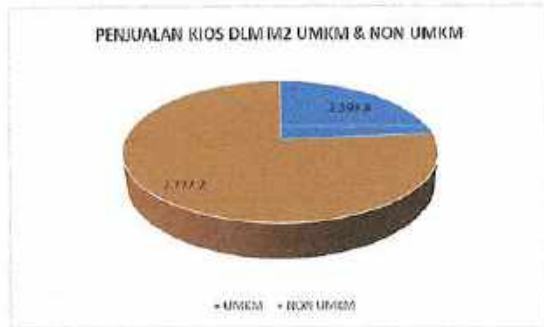
Pada akhir tahun 2020 terjadi penurunan jumlah penyewa dikarenakan adanya pandemi Covid-19 yang menyebabkan penurunan jumlah pengunjung dan mengakibatkan banyaknya penyewa yang mundur.

Untuk menunjang pendapatan pada saat pandemi Covid-19 ini, dimana sektor pariwisata mengalami penurunan yang sangat drastis, maka manajemen XT Square mengambil Langkah untuk mengubah wahana Absurd Land menjadi area sewa yang digunakan untuk kantor Digital Marketing. Sedangkan di tahun 2020, wahana De Arca mengalami penyusutan area sebanyak 50% dari luas awal atau sebesar 737,28m<sup>2</sup>. Sedangkan separo dari Wahana De Arca digunakan sebagai area sewa untuk kantor Digital Marketing seluas 737,28m<sup>2</sup>.

Sedangkan kios UMKM kota Yogyakarta disediakan 129 unit (87,5%) dari jumlah keseluruhan jumlah unit kios, dengan lokasi di Blok C1, sebagian Blok A, dan kuliner outdoor (XT Lane).

**Tabel II.2.2. Komposisi Unit Kios UMKM – Kios Non UMKM Tahun 2020**

**Tabel II.2.3. Komposisi Luasan Kios UMKM – Kios Non UMKM Tahun 2020**



Jika dihitung secara jumlah luasan, maka keseluruhan luasan untuk menampung UMKM sebanyak 2.398,8 m<sup>2</sup> atau 24% dari keseluruhan luas yang tersedia untuk disewakan (area saleable).

**3. Pencapaian Jumlah Pengunjung**

Jumlah pengunjung selama tahun 2020 mencapai 510.698 orang, atau rata-rata 42.558 orang per bulan. Angka ini **mencapai 93,91%** dari target jumlah pengunjung 2020 sebanyak 543.800 orang. Jika dibandingkan tahun 2019 dengan tingkat kunjungan sebanyak 979.967 orang, maka mengalami **penurunan 47,89%**. Adanya penurunan jumlah pengunjung tahun 2020 dibandingkan tahun 2019, dan tidak tercapainya jumlah pengunjung sesuai target 2020, merupakan dampak dari pandemi Covid-19 pada pertengahan bulan Maret 2020. Dengan adanya penurunan jumlah pengunjung, maka wahana De Mata Grup juga mengurangi jam operasional menjadi tutup pukul 17.00 WIB. Hal ini dilakukan sebagai langkah untuk efisiensi dan mengurangi beban operasional. Perkembangan jumlah pengunjung dari tahun 2012-2020 disajikan dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel II.3.1. Target & Realisasi Pencapaian Jumlah Pengunjung Tahun 2012-2020**



**4. Jumlah Kendaraan Parkir.**

Meskipun bukan merupakan sumber andalan pendapatan perusahaan, namun indikasi jumlah kendaraan parkir dapat menggambarkan kondisi kunjungan dan komposisi segmen pasar. Pada tahun 2012-2020 jumlah kendaraan parkir digambarkan dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel II.4.1. Target & Realisasi Kendaraan Parkir Tahun 2012-2020**

Dari tabel tersebut, terlihat secara actual tahun 2020 parkir mengalami **penurunan** jumlah sebesar 47.315 unit dibanding tahun 2019 atau **turun 53,40%**. Jika dibandingkan target tahun 2020 pencapaian parkir kendaraan hanya **76,16%**. Meskipun jumlah kendaraan menurun cukup besar, secara keuangan pengelolaan parkir juga mengalami kerugian, namun tidak membebani keuangan perusahaan secara keseluruhan.

## 5. Kunjungan Bus Pariwisata

Jumlah Bus Pariwisata yang masuk ke lokasi XT Square selama tahun 2020 mencapai 1.332 bus, atau 121 unit per bulan. Angka ini **mencapai 87,63%** dari target jumlah bus 2020 sebanyak 1.520 unit. Jika dibandingkan dengan realisasi kunjungan bus pariwisata tahun 2019 sebanyak 2.258 unit bus, maka mengalami **penurunan 41,01%**. Perkembangan jumlah Bus Pariwisata dari tahun 2012-2020 disajikan dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel II.5.1. Target & Realisasi Kunjungan Bus Pariwisata Tahun 2012-2020**

Perkembangan kunjungan Bus Pariwisata tahun 2020, dibandingkan tahun-tahun sebelumnya juga mengalami trend penurunan, sejalan dengan indikator penurunan jumlah pengunjung. Namun jika dibandingkan dengan target tahun 2019, jumlah Bus Pariwisata juga mengalami penurunan yang sangat signifikan. Hal ini disebabkan karena dampak pandemic Covid-19 pada bulan Maret 2020, sehingga pemerintah menetapkan adanya pembatasan kunjungan pada bulan-bulan berikutnya untuk berbagai kegiatan, termasuk kegiatan pariwisata. Penurunan disemua sektor ini diakibatkan juga karena adanya penetapan status tanggap darurat bencana

Covid-19, yang berimbas pada pembatasan kegiatan wisata, yang ditetapkan oleh Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta dan dituangkan dalam:

- a. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 121/KEP/2020 Tentang Penetapan Perpanjangan Status Tanggap Darurat Bencana Covid-19 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, 30 Mei 2020 – 30 Juni 2020.
- b. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 197/KEP/2020 Tentang Penetapan Perpanjangan Kedua Status Tanggap Darurat Bencana Covid-19 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 Juli 2020 – 31 Juli 2020.
- c. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 227/KEP/2020 Tentang Penetapan Perpanjangan Ketiga Status Tanggap Darurat Bencana Covid-19 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 Agustus 2020 – 31 Agustus 2020.
- d. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 254/KEP/2020 Tentang Penetapan Perpanjangan Keempat Status Tanggap Darurat Bencana Covid-19 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 September 2020 – 30 September 2020.
- e. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 286/KEP/2020 Tentang Penetapan Perpanjangan Kelima Status Tanggap Darurat Bencana Covid-19 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 Oktober 2020 – 31 Oktober 2020.
- f. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 318/KEP/2020 Tentang Penetapan Perpanjangan Keenam Status Tanggap Darurat Bencana Covid-19 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 November 2020 – 30 November 2020.
- g. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 358/KEP/2020 Tentang Penetapan Perpanjangan Ketujuh Status Tanggap Darurat Bencana Covid-19 Di Daerah Istimewa Yogyakarta, 1 Desember 2020 – 31 Desember 2020.

Selain adanya Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut mengenai status tanggap darurat bencana Covid-19, pada tahun 2020 ditetapkan juga Perubahan mengenai Cuti Bersama tahun 2020 yang diatur dalam surat keputusan bersama sebagai berikut:

- a. Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 174 Tahun 2020, Nomor 01 Tahun 2020, Nomor 01 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 728 Tahun 2019, Nomor 213 Tahun 2019, Nomor 01 Tahun 2019 Tentang Hari Libur Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2020.
- b. Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 391 Tahun 2020, Nomor 02 Tahun 2020, Nomor 02 Tahun 2020 Tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor

728 Tahun 2019, Nomor 213 Tahun 2019, Nomor 01 Tahun 2019 Tentang Hari Libur Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2020.

- c. Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 440 Tahun 2020, Nomor 03 Tahun 2020, Nomor 03 Tahun 2020 Tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 728 Tahun 2019, Nomor 213 Tahun 2019, Nomor 01 Tahun 2019 Tentang Hari Libur Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2020.
- d. Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 744 Tahun 2020, Nomor 05 Tahun 2020, Nomor 06 Tahun 2020 Tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Bersama Menteri Agama, Menteri Ketenagakerjaan, dan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 728 Tahun 2019, Nomor 213 Tahun 2019, Nomor 01 Tahun 2019 Tentang Hari Libur Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2020.

Dengan adanya Perubahan mengenai Libur Nasional dan Cuti Bersama tersebut, sangat berpengaruh terhadap menurunnya jumlah kunjungan secara drastic pada saat Libur Lebaran dan Libur Akhir Tahun.

## 6. Usaha Menekan Jumlah Keluhan

Jumlah keluhan merupakan salah satu parameter yang dipakai untuk mengukur tingkat kepuasan pelanggan dan juga bermanfaat sebagai input yang berharga bagi manajemen untuk melakukan pembenahan, sehingga menjadi lebih baik lagi.

**Tabel II.6.1. Jumlah Keluhan Pelanggan Selama Tahun 2020**

BULAN/MEDIA	Jan	Feb	Mar	April	Mei	Juni	Juli	Agst	Sept	Oktober	November	Desember	JUMLAH
Google +	-	-	-	-	2	2	2	2	1	3	2	4	18
UPIK/JSS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instagram	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Twitter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Facebook	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pinterest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	2	2	2	2	1	3	2	4	18

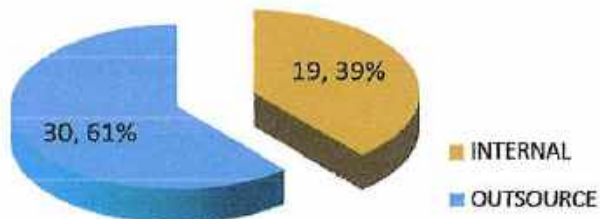
Dari tabel di atas, masih terdapat sejumlah keluhan yang disampaikan melalui berbagai media, terbanyak melalui *Google+*. Semua keluhan yang memang bersifat umum bisa ditanggapi, segera diselesaikan dalam hari itu juga. Keluhan yang menyangkut fasilitas dan konten ditindaklanjuti dengan program kerja atau perbaikan pada periode selanjutnya. **Target Zero (=0) komplain pada tahun 2020 tidak tercapai.** Meskipun demikian, manajemen tidak berkecil hati dan tetap berusaha memberi pelayanan yang terbaik untuk pelanggan.

## 7. Perkembangan Program Sumber Daya Manusia

Jumlah keseluruhan karyawan yang bekerja di PD Jogjatama Vishesha sebanyak 62 personil, terdiri dari 19 personil (termasuk Direksi) karyawan internal perusahaan, dan 30 personil merupakan karyawan outsource. Karyawan outsource terdiri dari karyawan Cleaning Service 3 personil, karyawan Security 15 personil, dan karyawan pengelola parkir 12 personil.

**Tabel II.7.1. Jumlah Keseluruhan Karyawan Tahun 2020**

### JUMLAH KARYAWAN KESELURUHAN



Komposisi karyawan internal perusahaan berdasarkan tingkat pendidikan tersaji dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel II.7.2. Komposisi Karyawan Menurut Pendidikan Tahun 2020**



Selama tahun 2020, program pelatihan karyawan disesuaikan dengan kondisi keuangan perusahaan yang mengalami penurunan, sehingga dipilih program pelatihan yang berbasis profesi/kelompok untuk menekan biaya. Selain itu adanya program pelatihan berbasis daring juga mulai dipilih, mengingat keterbatasan dana, namun tidak mengurangi kualitas hasil pelatihan. Untuk program rekreasi karyawan ditunda sampai ada pemulihan kondisi keuangan perusahaan.

## 8. Penyelenggaraan Event

Penyelenggaraan event pada tahun 2020 mengalami penurunan dibandingkan tahun 2019, karena terbatasnya keuangan perusahaan, dan juga konsentrasi manajemen dalam membenahan konten dan tempat event biasa diselenggarakan.

**Tabel II.8.1. Penyelenggaraan Event Tahun 2020**

NO	BULAN	JUMLAH	NAMA EVENT
1	Februari	3	Khataman & Imtihan Tartil Qur'an SDIT Al-Khairaat
2			Jogja Vaganza Fun Night Run
3			Peringatan Hari Kanker Anak Sedunia
4	September	1	Pembukaan Adhyasta Bar & Kitchen
5	November	2	Event Jogja Wajar Anyar
6			Event Pameran dan Lomba Tanaman Hias
7	Desember	1	Event Pameran UMKM dan Pasar Rakyat
<b>TOTAL</b>		<b>7</b>	

Target penyelenggaraan Event tahun 2020 adalah rata-rata 1 event sebulan atau total 12 Event dalam setahun. Sehingga jumlah 7 Event selama setahun **tidak memenuhi target**, karena adanya pandemi Covid-19 yang sangat tidak memungkinkan untuk diadakan event secara langsung. Selain itu juga Pemerintah menetapkan adanya pembatasan kunjungan, sehingga berdampak pada sector pariwisata. Event ini terselenggara melalui prakarsa manajemen sendiri dan bekerjasama dengan pihak lain, maupun sebagai tempat penyelenggaraan event.

Dokumentasi penyelenggaraan event ada dalam lampiran laporan ini.

Selain adanya Event, kami secara berkala juga mengganti dekorasi di depan area masuk XT Lane (depan Gedung Umar Kayam). Dekorasi tersebut sebagai berikut:

**Tabel II.8.II. Dekorasi**

No.	Tanggal	Jenis Pekerjaan
1	9 Januari 2020	Dekorasi Imlek 2020
2	24-Apr-20	Dekorasi Idul Fitri 2020
3	20 Juli 2020	Dekorasi HUT Kemerdekaan RI ke 75

### III. Laporan Konstruksi dan Perbaikan

Dalam bagian ini akan disampaikan laporan mengenai aktivitas perbaikan sarana/prasana, maupun penambahan/penyempurnaan yang dilakukan sepanjang tahun 2020. Perbaikan rutin yang dilakukan disajikan dalam tabel berikut ini:

**Tabel III.1. Pemeliharaan Sarana dan Prasarana Rutin**

No.	Tanggal	Jenis Pekerjaan
1	2 Januari 2020	Perbaikan Gutter Resapan dan Penyedotan Lemak XT Lane
3	17 Januari 2020	Pengadaan PJU sisi selatan dan stock lampu
5	3 Februari 2020	Perbaikan Sound Sistem Portable
7	11 Februari 2020	Maintenance dan Program Ulang PABX
8	28 Februari 2020	Perbaikan Gutter Resapan dan Penyedotan Lemak XT Lane
9	3 Maret 2020	Pengadaan Tools dan Part
10	20 Maret 2020	Pengadaan Drum Air Untuk UPT Malioboro
13	17 Juni 2020	Pengadaan Wastafel Portable
15	22 Juli 2020	Pembuatan Alat Fogging
19	12 Desember 2020	Pengadaan Water Meter dan Perbaikan Pompa Cadangan

Pada tahun 2020, pemeliharaan rutin dapat terlaksana dengan baik, dengan segala keterbatasan dana dan personil, sehingga bisa dilakukan dengan efisien. Beberapa rencana kerja untuk penggantian bisa ditunda untuk dapat menekan biaya, namun tidak berpengaruh terhadap pelayanan pelanggan. Meskipun demikian **biaya pemeliharaan bangunan dan instalasi masih tinggi**, karena kondisi asset yang sudah berumur, dan mengalami kerusakan pada saat yang hampir bersamaan.

Selain pemeliharaan dan perbaikan, ada juga usaha peningkatan performance gedung dan peralatan, yang dilaksanakan oleh bagian building dengan kegiatan sebagai berikut:

**Tabel III.2. Perbaikan dan Peningkatan Sarana dan Prasarana Rutin Non Rutin**

No.	Tanggal	Jenis Pekerjaan
1.	6 Maret 2020 – 13 Maret 2020	Perbaikan 9 Titik CCTV
2.	16 Maret 2020	Penggantian dan Pelatihan APAR
3.	23 Maret 2020 – 22 Mei 2020 dilanjutkan 12 Oktober 2020 – 5 Februari 2021	Pembuatan Toilet Outdoor
4.	11 Juni 2020 – 20 Oktober 2020	Persiapan New Normal
5.	6 Juli 2020 – 8 Juli 2020	Pemasangan Partisi dan Pintu C1 Lantai 2
6.	5 Agustus 2020 – 10 Agustus 2020	Perbaikan CCTV
7.	9 November 2020 – 11 November 2020	Pemasangan Alat Penangkal Petir Genset

8.	10 November 2020 – 17 November 2020	Pengantian DVR C1 & Perbaikan CCTV
9.	27 November 2020 – 8 Desember 2020	Perbaikan Genset
10.	17 Desember 2020 – 22 Desember 2020	Pembongkaran dan Pemasangan Partisi DMC (Ex. Absurd)

Meskipun telah direncanakan dengan matang, tidak semua kegiatan dapat dilaksanakan karena adanya efisiensi dalam pelaksanaannya. Sehingga realisasi performance gedung ini masih **perlu ditingkatkan**. Dokumentasi kegiatan ini ada dalam lampiran laporan ini.

#### IV. Laporan Keuangan Perusahaan Tahun 2020

##### 1. Laporan Audit

Laporan Keuangan Teraudit Tahun 2020 ada dalam lampiran surat ini, yang merupakan laporan keuangan PD Jogjatama Vishesha tahun 2020 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Soeroso Donosapoetro (Akuntan Publik terdaftar Register IAPI: 1362 dengan NRAP: AP.0280), dengan opini **Wajar**, dalam semua hal yang material. Posisi Keuangan PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta tanggal 31 desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik. Laporan tersebut diterbitkan pada 30 Maret 2021. Semua isi dalam "*Manajemen Letter*" oleh KAP sudah ditidakklanjuti dengan langkah adjustment maupun reklasifikasi, sesuai dengan arahan surat tersebut.

##### 2. Laporan Laba (Rugi) Tahun 2020

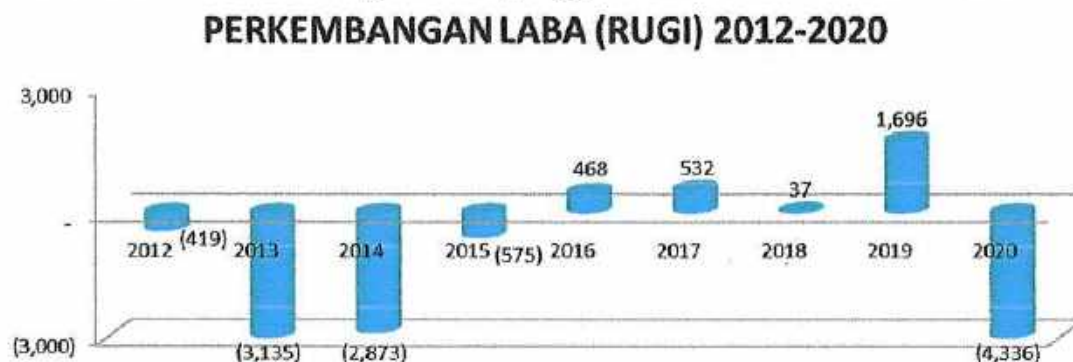
Selama Tahun 2020 perusahaan membukukan Pendapatan (Peredaran) Usaha sebesar Rp 1.400.774.351,09. Jika dibandingkan dengan target sebesar Rp 1.245.221.431,- maka tercapai **112%**. Jika dibandingkan dengan realisasi Pendapatan (Peredaran) Usaha pada tahun 2019 sebesar Rp 4.075,212.757,07 maka mengalami **penurunan** secara nominal sebesar Rp (2,674,438,405.98) atau **-191%**.

Penurunan peredaran usaha ini kontribusi paling signifikan dari pendapatan bagi hasil wahana De Mata group, tidak optimalnya pendapatan Gedung Basiyo, dan Kampayo berhenti kegiatan sementara dari Maret sampai dengan Agustus 2020. Hal ini karena mulai adanya Pandemic Covid-19. Gambaran target dan realisasi peredaran usaha 2020 adalah sebagai berikut

**Tabel IV.2.1 Pencapaian Pendapatan (Peredaran) Usaha Tahun 2020**

Pencapaian peredaran menurun secara sangat signifikan di tahun 2020, sehingga perusahaan mengalami **Rugi** usaha sebesar **Rp (4.335.946.434,86)**. Jika dibandingkan dengan **target rugi** sebesar **Rp (3,841,877,805)** maka sebenarnya perusahaan sudah berusaha menekan rugi dengan sangat signifikan. Meskipun demikian karena penurunan peredaran sangat besar, rugi tidak dapat dihindari. Jika dibandingkan antara target dengan realisasi, maka ruginya mengalami **penambahan dari target** sebesar **Rp 494.068.629,86** atau naik **12,86%**. Jika dibandingkan dengan tahun 2019, tidak dapat digunakan sebagai ukuran karena tahun 2019 kondisi perekonomian masih normal, sedangkan di tahun 2020 pada awal bulan Maret kondisi perekonomian mulai menurun dan sampai akhir tahun 2020 belum terjadi recovery karena dampak pandemic Covid-19.

Perkembangan Laba Rugi selama sejak tahun 2012, digambarkan sebagai berikut:

**Tabel IV.2.2. Perkembangan Laba (Rugi) Perusahaan Tahun 2012-2020**

Pada Tahun 2020 terjadi rugi sebesar **Rp (4,335,946,434.86)** sehingga pada tahun 2021, tidak ada setoran PAD kepada Pemerintah Kota Yogyakarta.

Terjadinya Rugi pada tahun 2020 merupakan kosekuensi dari:

a. Pendapatan (Peredaran) Usaha dengan kontribusi dari:

- Pendapatan sewa yang sangat menurun dibanding tahun 2020, sehingga tidak dapat menutup biaya depresiasi, meskipun tercapai 111% dari target dikarenakan target dibuat berdasarkan adanya pandemi Covid-19.

- Pendapatan Listrik, tercapai 167% dari target, dan pendapatan air mencapai 34% dari target
  - Bagi Hasil Wahana De Mata group menurun dan hanya tercapai 73,47% dari target.
  - Tidak optimalnya operasional Gedung Basiyo dikarenakan belum terisi oleh tenant sejak awal pandemic Covid-19, namun pada bulan Agustus 2020 sudah ada penyewa Gedung Basiyo dan Karaoke Barat, sehingga dapat menambah pendapatan sewa namun belum optimal.
  - Pendapatan Wahana Taman Pule, akibat pandemi Covid-19 belum dapat menambah pendapatan keseluruhan secara signifikan.
- b. Beban Pokok Usaha masih terkendali, dan tercapai 101% dari target, serta tidak ada kenaikan maupun penurunan yang signifikan terhadap realisasi masing-masing pos.
- c. Biaya Pemasaran hanya dilakukan realisasi 65% dari target, untuk efisiensi
- d. Biaya Administrasi dan Umum, realisasinya 97% dari target. Dan secara umum tidak ada pos biaya yang melebihi atau berkurang dari target secara signifikan.
- Biaya Gaji dan honorarium secara keseluruhan terealisasi **22.50%** dari Total Keseluruhan Biaya.
  - Biaya Gaji Direksi dan Honorarium Dewan Pengawas tidak mengalami kenaikan/ perubahan atau penyesuaian pada tahun 2020, bahkan mengalami penurunan, mengingat perlunya dilakukan efisiensi, serta kami laporkan tersendiri dalam lampiran laporan ini.
  - Perusahaan juga memberikan Tunjangan Hari Raya pada saat Idul Fitri untuk Karyawan saja. Direksi dan Dewan Pengawas tidak menerima THR
  - Belanja aset relatif masih terkendali, untuk pembangunan toilet di selatan Gedung Umar Kayam. Sedangkan biaya pemeliharaan tidak mengalami kenaikan dibandingkan target. Meskipun demikian tidak mengganggu pencapaian target biaya secara keseluruhan.
  - Total belanja aset (Capex) dari tahun 2012-2020 adalah:
- |                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Aset Bangunan          | Rp 7,827,397,835,- |
| Aset Mesin & Peralatan | Rp 390,953,161,-   |
| Inventaris             | Rp 486,945,433,-   |
| Total Belanja Aset     | Rp 8,705,296,429,- |

### 3. Arus Kas Tahun 2020

Kondisi Arus Kas tahun 2020 mengalami penurunan atau lebih besarnya pengeluaran atas penerimaan sebesar **(1,069,322,383.39)**. Penurunan arus kas ini terjadi karena:

- Pendapatan usaha berkurang sangat signifikan karena situasi pandemi

- Biaya operasional yang tidak dapat ditekan, sehingga masih harus tetap melakukan pembelanjaan meskipun dilakukan dengan penghematan.

#### 4. Neraca Tahun 2020

Posisi Neraca dan total aset tahun 2020 masih mengalami beberapa perubahan performance, walaupun tidak terlalu besar sebagai berikut:

- Aset Lancar **turun 58,21%** dari Rp 5,138,540,032.50 pada tahun 2019, menjadi Rp 2,147,538,283.12 pada tahun 2020.
- Aset Tetap **meningkat 0,72%** dari Rp 119.014.922,949,42 pada tahun 2019, menjadi Rp 119,874,016,429 pada tahun 2020
- Hutang Lancar mengalami **penurunan 17,42%**, dari Rp 575.770.696,81 pada tahun 2019, menjadi Rp 475,452,521.31 pada tahun 2020. Uang muka penjualan turun karena banyak penyewa yang sudah habis masa sewanya tidak memperpanjang sewa atau menghentikan sewa.
- Modal tidak ada perubahan.
- Total Aktiva dan Pasiva mengalami **penurunan 4,06%** pada tahun 2020 dibandingkan tahun 2019. Dari jumlah Rp 109.333.518.018,80 pada tahun 2019, menjadi Rp 104,897,235,408.45 pada tahun 2020
- Rasio-rasio keuangan dalam laporan keuangan tahun 2020 disajikan dalam tabel sebagai berikut:

**Tabel. IV.4.1. Rasio Keuangan Tahun 2020**

RASIO KEUANGAN	2020
<b>LIKUIDITAS</b>	
Current Ratio	451.7%
Quick Ratio	349.9%
Cash Ratio	349.9%
<b>SOLVABILITAS</b>	
Debt Ratio	0.6%
Debt To Equity	0.6%
Rasio Kas/Total Aset	1.6%
Rasio Kas/Modal Likuid *)	41.6%

\*)Modal Likuid dimaksud adalah modal tunai Rp 4.000.000.000,- dari Pemkot Yogyakarta tahun 2012

RASIO KEUANGAN	2020
<b>RENTABILITAS:</b>	
Profit Margin	-309.5%
Gross Profit Margin	11.1%
Nett Profit Margin	-309.5%
Return On Investment	-3.7%
Return On Assets	-3.9%

- Dari Rasio keuangan yang ada, kondisi keuangan perusahaan masih cukup sehat, secara arus kas dan likuiditas, namun mengalami tekanan dalam profitabilitas, bahkan mengalami rugi

#### V. Masalah Operasional Yang Dihadapi Selama Tahun 2020

Meskipun menghadapi banyak keterbatasan pada tahun 2020 ini, namun operasional perusahaan masih dapat berjalan dengan normal. Meskipun demikian dalam pelaksanaannya bukan tanpa hambatan atau kendala. Beberapa masalah yang dihadapi manajemen adalah sebagai berikut:

- Tingkat kunjungan pada tahun 2020 ini menurun cukup drastis, karena dampak Pandemi Covid-19 pada awal bulan Maret 2020 yang mengakibatkan kondisi perekonomian yang lesu selama tahun 2020. Di satu sisi penghasilan dari kerjasama wahana wisata yang sudah berlangsung menunjukkan trend yang terus menurun, sehingga manajemen berusaha keras untuk mendapatkan pengganti penghasilan yang sepadan.
- Meskipun XT Square memposisikan diri sebagai tempat kunjungan wisata, namun konsistensi buka tutup kios UMKM kerajinan maupun kuliner masih belum bisa diwujudkan seluruhnya sesuai dengan perjanjian. Bagi kios yang tidak sesuai buka tutupnya dilakukan teguran, dan pengambilalihan sepihak oleh manajemen.
- Kondisi UMKM kerajinan semakin menurun. Diperlukan upaya yang lebih komprehensif, dan tidak bertumpu pada PD Jogjatama Vishesha, namun juga semua stakeholder yang berkepentingan terhadap UMKM kota Yogyakarta, untuk lebih mendorong usaha dan juga perkembangan UMKM.
- Dana yang tersedia benar-benar dioptimalkan dalam pengembangan sarana/prasarana, dengan skala prioritas, sehingga tidak mengganggu arus kas secara keseluruhan.

- Usia gedung yang sudah mulai memasuki masa pemeliharaan, baik penampilan gedung, maupun sarana dan prasarananya. Hal ini sangat berpengaruh pada kondisi operasional, maupun keuangan, untuk mengatur prioritas perbaikan, karena keterbatasan modal.
- Sejak serah terima aset dari Pemerintah Kota Yogyakarta, PD Jogjatama sudah terbebani 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). Pada tahun 2020 biaya depresiasi mencapai 2,3 Miliar Rupiah. Gambaran besarnya biaya depresiasi aset adalah sebagai berikut:

**Tabel V. 1. Besarnya Biaya Depresiasi tahun 2012-2020**

Biaya Depresiasi Aset 2012-2020 (Dalam Jutaan)										
DEPRESIASI	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL
- BANGUNAN	16.89	1,676.42	1,808.45	1,841.82	1,918.35	1,866.68	1,790.83	2,025.46	2,087.21	15,032.11
- PERALATAN	0.68	231.19	239.75	240.17	252.43	194.81	200.28	182.06	156.92	1,698.28
- INVENTARIS	0.01	36.48	44.40	48.35	60.71	39.09	63.30	72.62	60.23	425.20
JUMLAH	18	1,944	2,093	2,130	2,231	2,101	2,054	2,280	2,304	17,156

Adanya Beban Depresiasi ini tentunya memberi tekanan pada laporan Laba (Rugi) sehingga berpengaruh pada kondisi keuangan secara keseluruhan.

- 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.
- Masih adanya keluhan yang masuk melalui google+ yang diterima manajemen. Total ada 18 keluhan yang masuk, mengenai kondisi konten, sarana penunjang, dan fasilitas kenyamanan pengunjung.

## VI. Susunan Direksi dan Dewan Pengawas.

Selama tahun 2020, terjadi perubahan jajaran Dewan Pengawas, dan tidak terjadi perubahan jajaran Direksi, sebagai berikut:

1. SK Walikota Yogyakarta No. 265 Tahun 2020 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Masa Jabatan 2020-2024, sebagai berikut:
  - a. Ketua merangkap Anggota Dewan Pengawas : Drs. Edy Heri Suasana, M.Pd.  
Berlaku efektif per 17 Maret 2020.
2. SK Walikota Yogyakarta No. 421 Tahun 2018 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Masa Jabatan 2018-2021, sebagai berikut:
  - a. Anggota Dewan Pengawas : Dra. Neni Meidawati, Ak, MSi  
Berlaku efektif per 1 Agustus 2018

3. SK Walikota Yogyakarta No. 461 Tahun 2018 tentang Pengangkatan Direksi Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Masa Jabatan 2018-2022, sebagai berikut:

- a. Direktur Utama : Muhammad Verga Prabowo Agus
- b. Direktur Keuangan Dan Umum : Vincentius Hargo Pamungkas

Berlaku Efektif per 1 Oktober 2018

Adapun Susunan Daftar Gaji dan penghasilan Direksi dan Dewan Pengawas tahun 2020 ada dalam lampiran Laporan Tahunan ini, dan mengalami penurunan dari tahun 2019 yang lalu, dikarenakan harus dilakukannya efisiensi gaji dalam menghadapi pandemi Covid-19.

## VII. Penutup

Demikian laporan ini dibuat dan disusun dengan berdasarkan kondisi objektif yang terjadi di lapangan. Dan laporan keuangan juga telah diaudit oleh KAP independen. Meskipun tahun 2020 merupakan tahun yang berat, sehingga perusahaan mengalami tekanan dari sisi keuangan, yang berpengaruh pada efisiensi operasional. Namun demikian manajemen masih optimis akan ada perubahan menuju tahap yang lebih baik, dengan rencana-rencana yang telah disiapkan.

Demikian laporan ini dibuat untuk dapat dilakukan pengesahan dan persetujuan dari Kuasa Pemilik Modal untuk dapat menjadi Laporan Tahunan PD Jogjatama Vishesha Tahun 2020.

Disusun di Yogyakarta,      Maret 2021

Direktur Utama

Direktur Keuangan dan Umum



Muhammad Verga Prabowo Agus



Vincentius Hargo Pamungkas



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 2020  
BESERTA  
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PD JOGJATAMA VISHESHA  
KOTA YOGYAKARTA  
LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020  
BESERTA  
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
(PER 31 DESEMBER 2020)  
PD JOGJATAMA VISHESHA KOTA YOGYAKARTA**

Kami yang bertandatangan di bawah ini:

1. 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.
2. Nama : Vincentius Hargo Pamungkas.  
Alamat Kantor : Jalan Veteran nomor 150 – 151 , Veteran, Pandeyan, Umbulharjo, Yogyakarta.  
Alamat Domisili : Taman Sedayu Blok K nomor 5 RT 044, RW - , Argorejo, Sedayu, Bantul.  
Telepon/Fax : (0274) 388 086 / ~~(0274)~~ 388 014  
Jabatan : Direktur Keuangan dan Umum.

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, 30 Maret 2021.

**Direktur Utama**

Muhammad Verga Prabowo Agus



**Direktur Keuangan dan Umum**

Vincentius Hargo Pamungkas

---

## LAPORAN KEUANGAN

---

**Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta**  
**Neraca**  
**Per 31 Desember 2020**

2

URAIAN	Catatan	2020 (Rp)	2019 (Rp)
<b>Aset</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
- Kas & Bank	3	1.663.696.353,04	2.733.018.736,43
- Piutang	4	279.889.030,33	1.309.512.191,32
- Uang Muka	5	203.952.899,75	1.096.009.104,75
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>2.147.538.283,12</b>	<b>5.138.540.032,50</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Harga Perolehan Aset tetap	5	119.874.016.428,50	119.014.922.949,42
Dikurangi: Akumulasi Penyusutan		(17.124.301.303,17)	(14.819.944.963,12)
Nilai Buku		102.749.715.125,33	104.194.977.986,30
<b>Jumlah Aset</b>		<b>104.897.253.408,45</b>	<b>109.333.518.018,80</b>
<b>Kewajiban dan Ekuitas</b>			
<b>Kewajiban Jangka Pendek</b>			
Hutang Usaha	6	317.978.800,73	411.001.661,82
Hutang Pajak	7	157.473.720,58	164.769.034,98
<b>Jumlah Kewajiban Jangka Pendek</b>		<b>475.452.521,32</b>	<b>575.770.696,81</b>
<b>Kewajiban Jangka Panjang</b>			
Cadangan Kesejahteraan	6	107.472.929,00	107.472.929,00
<b>Jumlah Kewajiban</b>		<b>582.925.450,32</b>	<b>683.243.625,81</b>
<b>Ekuitas</b>			
<b>Modal</b>			
Modal Pemerintah Kota Yogyakarta	8	117.667.020.000,00	117.667.020.000,00
<b>Cadangan</b>			
Saldo Laba (Rugi)	9	189.174.728,00	189.174.728,00
Rugi tahun-tahun sebelumnya	10	(9.205.920.335,01)	(7.509.521.023,04)
Rugi Tahun Berjalan		(4.335.946.434,86)	(1.696.399.311,97)
<b>Jumlah Saldo Laba (Rugi)</b>		<b>(13.541.866.769,87)</b>	<b>(9.205.920.335,01)</b>
<b>Jumlah Ekuitas</b>		<b>104.314.327.958,13</b>	<b>108.650.274.392,99</b>
<b>Jumlah Kewajiban dan Ekuitas</b>		<b>104.897.253.408,45</b>	<b>109.333.518.018,80</b>

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

30 Maret 2021.

Disusun,



**Diana Aprilia Safitri**  
(Accounting)

Direview,



**V. Hargo Pamungkas**  
(Direktur Keuangan  
dan Umum)

Disetujui,



**M. Verga Prabowo Agus**  
(Direktur Utama)

**Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta**  
**Laporan Laba Rugi**  
**Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal**  
**31 Desember 2020**

KETERANGAN		2020 (Rp)	2019 (Rp)
<b>Pendapatan usaha</b>			
Pendapatan usaha	10	1.400.774.351,09	4.075.212.757,07
Beban pokok usaha		(1.245.917.811,00)	(2.063.774.297,00)
<b>Laba kotor</b>		<b>154.856.540,09</b>	<b>2.011.438.460,07</b>
<b>Beban usaha</b>			
Beban penjualan	11	(63.889.808,00)	(52.964.062,00)
Beban administrasi dan umum	12	(3.939.554.005,45)	(4.712.337.253,18)
<b>Jumlah Beban Usaha</b>		<b>(4.003.443.813,45)</b>	<b>(4.765.301.315,18)</b>
<b>Laba (Rugi) usaha</b>		<b>(3.848.587.273,36)</b>	<b>(2.753.862.855,11)</b>
<b>Pendapatan (beban) diluar usaha</b>	13		
Pendapatan Diluar usaha		88.593.700,00	1.059.640.763,16
Beban diluar usaha		(575.952.861,50)	(2.177.220,02)
<b>Jumlah Pendapatan Lain-lain</b>		<b>(487.359.161,50)</b>	<b>1.057.463.543,14</b>
<b>Laba sebelum pajak</b>		<b>(4.335.946.434,86)</b>	<b>(1.696.399.311,97)</b>
Taksiran pajak penghasilan		-	-
<b>Laba bersih</b>		<b>(4.335.946.434,86)</b>	<b>(1.696.399.311,97)</b>

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

30 Maret 2021.

Disusun,



**Diana Aprilia Safitri**  
(Accounting)

Direview,



**Y. Hango Pamungkas**  
(Direktur Keuangan  
dan Umum)

Disetujui,



**M. Verga Prabowo Agus**  
(Direktur Utama)

**Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta  
Laporan Arus Kas  
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2020  
(Metode tidak Langsung)**

Uraian	2020	2019
	(Rp)	(Rp)
<b>A. Arus Kas dari Aktivitas Operasi</b>		
Laba (Rugi) Sebelum Pajak Penghasilan	(4.335.946.434,86)	(1.696.399.311,97)
Penyesuaian untuk:		
Penyusutan	2.304.356.340,05	2.698.266.856,09
Perubahan Modal Kerja		
Piutang	1.029.623.160,99	(625.771.162,32)
Uang Muka	892.056.205,00	(451.580.268,00)
Utang Usaha	(93.022.861,09)	238.813.763,39
Utang Pajak	(7.295.314,40)	24.261.207,45
<b>Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas operasi</b>	<b>(210.228.904,31)</b>	<b>187.591.084,65</b>
<b>B. Arus Kas dari Aktivitas Investasi</b>		
Pemerolehan Aset Tetap	(859.093.479,08)	(759.307.367,92)
<b>Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>(859.093.479,08)</b>	<b>(759.307.367,92)</b>
<b>C. Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan</b>		
Denda Pajak	-	(578.437.806,00)
Setoran Laba kepada Pemkot	-	(20.514.068,59)
Pembagian Jasa Produksi	-	-
<b>Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas pendanaan</b>	<b>-</b>	<b>(598.951.874,59)</b>
<b>D. Kenaikan Kas dan Setara Kas (A+B+C)</b>	<b>(1.069.322.383,39)</b>	<b>(1.170.668.157,86)</b>
<b>E. Kas dan Setara Kas Awal Tahun Buku</b>	<b>2.733.018.736,43</b>	<b>3.903.686.894,29</b>
<b>F. Kas dan Setara Kas Akhir Tahun Buku (D+E)</b>	<b>1.663.696.353,04</b>	<b>2.733.018.736,43</b>

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

---

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**

---

**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 2020 pengesahan akta notaris sebagai anggaran dasar perusahaan belum selesai sehingga dalam laporan keuangan perusahaan per 31 Desember 2020 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 fasilitasi 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 421 TAHUN 2018 tertanggal 1 Agustus 2018 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas PD Jogjatama Vishesha Masa Jabatan Tahun 2018 – 2021, serta ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 265 TAHUN 2020 tertanggal 17 Maret 2020 tentang Pengangkatan Dewan Pengawas PD Jogjatama Vishesha Masa Jabatan Tahun 2020 – 2024, dengan susunan sebagai berikut:

Ketua merangkap anggota : Drs. Edy Heri Suasana, M.Pd.  
Anggota Dewan Pengawas : Dra. Neni Meidawati, Ak., M.Si.

**2) Direksi:**

Direksi PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta ditetapkan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Yogyakarta Nomor 461 TAHUN 2018 tanggal 1 Oktober 2018 tentang Pengangkatan Direksi PD Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta Masa Jabatan 2018 - 2022, dengan susunan sebagai berikut:

Direktur Utama : Muhammad Verga Prabowo Agus.  
Direktur Keuangan dan Umum : Vincentius Hargo Pamungkas.

Direksi membawahi 15 pegawai, terdiri dari 13 pegawai kontrak dan 2 pegawai honorer.

**d. Kepemilikan**

Modal dasar 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.

**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:

- 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.

**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 accrual;
- 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. 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.

**c. 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.

**d. 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:

<u>Jenis</u>	<u>Masa Manfaat</u>	<u>Tarif Penyusutan</u>
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.

**e. Kewajiban Jangka Pendek**

Kewajiban jangka pendek dinyatakan sebesar jumlah yang harus diselesaikan.

**f. Kewajiban Jangka Panjang**

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

**g. 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.

**h. Pendapatan Usaha**

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

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

**i. Beban usaha**

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

**j. Pendapatan dan beban diluar usaha**

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

	2020 (Rp)	2019 (Rp)
<b>3. Kas dan setara kas</b>		
Akun ini terdiri dari kas tunai dan kas dibank dengan rincian sebagai berikut:		
Kas		
Kas Tunai	10.085.950,00	192.931.883,00
Sub jumlah	<u>10.085.950,00</u>	<u>192.931.883,00</u>
Giro		
BPD DIY No. Rek. 006.111.001207	22.075.915,00	68.302.662,00
Bank Mandiri No. Rek. 137.00.888.77.887	37.116.989,04	59.240.001,43
BNI '46 No. Rek. 8800120081	3.642.932,00	38.514.511,00
Sub jumlah Giro	<u>62.835.836,04</u>	<u>166.057.174,43</u>
Tabungan		
Bank Jogja No. Rek 0022101875	40.774.567,00	74.029.679,00
Deposito:		
Bank Jogja	900.000.000,00	1.650.000.000,00
Bank BPD DIY	500.000.000,00	500.000.000,00
Bank BNI '46	150.000.000,00	150.000.000,00
Sub jumlah Deposito	<u>1.550.000.000,00</u>	<u>2.300.000.000,00</u>
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<u><b>1.663.696.353,04</b></u>	<u><b>2.733.018.736,43</b></u>
<b>4. Piutang</b>		
Akun ini terdiri dari:		
Piutang Profit Sharing D Mata	-	469.641.080,00
Piutang Parkir	-	13.810.700,00
Piutang Lain-lain	-	569.171.426,00
Piutang Gedung Basiyo	256.889.030,33	256.889.030,32
Piutang Sharing Toilet	23.000.000,00	-
Piutang Taman Pule	-	(45,00)
Jumlah Piutang	<u>279.889.030,33</u>	<u>1.309.512.191,32</u>
<b>5. Uang Muka</b>		
Akun ini terdiri dari:		
Uang Muka Pembayaran dan Pembelian	70.376.000,00	70.620.100,00
Asuransi Dibayar Dimuka	11.268.061,75	11.268.061,75
Konstruksi dalam Proses Pembangunan	-	897.685.443,00
Uang Muka PPh 23	122.308.838,00	116.435.500,00
Jumlah Uang Muka	<u>203.952.899,75</u>	<u>1.096.009.104,75</u>
<b>6. Aset tetap</b>		
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	40.823.197.834,50	39.658.352.651,50
Peralatan	1.903.353.161,00	1.795.486.061,00
Inventaris	486.945.433,00	482.440.433,00
Aset Tetap Lainnya	-	418.123.803,92
Jumlah	<u>119.874.016.428,50</u>	<u>119.014.922.949,42</u>

	2020 (Rp)	2019 (Rp)
Akumulasi Penyusutan		
Bangunan	(15.125.591.399,00)	(13.038.379.836,02)
Peralatan	(1.575.558.809,33)	(1.418.641.999,75)
Inventaris	(423.151.094,83)	(362.923.127,35)
Jumlah	<u>(17.124.301.303,17)</u>	<u>(14.819.944.963,12)</u>
Nilai Buku	<u>102.749.715.125,33</u>	<u>104.194.977.986,30</u>
<b>6. Utang usaha</b>		
Akun ini terdiri dari:		
Uang Muka Sewa Diterima Dimuka	311.571.229,73	390.846.078,82
Insentif Karyawan	1.617.742,00	1.704.105,00
Retensi	4.789.829,00	18.451.478,00
Jumlah Utang Usaha	<u>317.978.800,73</u>	<u>411.001.661,82</u>
<b>7. Utang pajak</b>		
Akun ini terdiri dari:		
PPH Pasal 23	(649.160,00)	(344.482,00)
PPN Keluaran	158.122.880,58	165.113.516,98
Jumlah Utang Pajak	<u>157.473.720,58</u>	<u>164.769.034,98</u>
<b>7. Cadangan Kesejahteraan dan Jasa Produksi</b>		
Akun ini terdiri dari:		
Cadangan Kesejahteraan Karyawan	103.743.099,00	103.743.099,00
Cadangan Jasa Produksi	3.729.830,00	3.729.830,00
Jumlah Cadangan Kesejahteraan	<u>107.472.929,00</u>	<u>107.472.929,00</u>
<b>8. Modal Pemerintah Kota Yogyakarta</b>		
Modal Dasar	117.667.020.000,00	117.667.020.000,00
Modal yang Belum Disetor	-	-
Modal Disetor	<u>117.667.020.000,00</u>	<u>117.667.020.000,00</u>
<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>		
<b>9. Cadangan</b>		
Cadangan Umum		
Saldo Awal	103.743.099,00	100.013.269,00
Pembentukan Cadangan Umum	-	3.729.830,00
Penggunaan Cadangan	-	-
Saldo Akhir Cadangan Umum	<u>103.743.099,00</u>	<u>103.743.099,00</u>
Cadangan Tujuan		
Saldo Awal	85.431.629,00	79.836.883,00
Pembentukan Cadangan Tujuan	-	5.594.746,00
Penggunaan Cadangan Tujuan	-	-
Saldo Akhir Cadangan Umum	<u>85.431.629,00</u>	<u>85.431.629,00</u>
Jumlah Cadangan	<u>189.174.728,00</u>	<u>189.174.728,00</u>

	2020 (Rp)	2019 (Rp)
<b>9. Saldo Laba (Rugi)</b>		
Saldo Awal tahun	(9.205.920.335,01)	(6.893.784.912,46)
Setoran Laba Penda	-	(37.298.304,59)
Koreksi Denda Pajak	-	(578.437.806,00)
Saldo Laba (Rugi) Awal tahun	(9.205.920.335,01)	(7.509.521.023,04)
Laba tahun berjalan	(4.335.946.434,86)	(1.696.399.311,97)
Saldo Akhir tahun	<u>(13.541.866.769,87)</u>	<u>(9.205.920.335,01)</u>
<b>10. Pendapatan Usaha</b>		
Jumlah tersebut merupakan Pendapatan selama tahun 2020 dan 2019, dengan perincian sebagai berikut :		
Pendapatan Sewa	950.636.757,55	1.045.771.263,43
Service charges		-
<b>Pendapatan Usaha Lainnya</b>		
Pendapatan Listrik Tenant	274.423.801,82	849.790.727,73
Pendapatan Air	11.536.092,73	12.438.070,91
Pendapatan Penjualan Tiket De Mata 1 dan 2	73.606.127,50	1.012.894.906,00
Pendapatan Penjualan Tiket De Arca	25.115.057,75	403.648.165,00
Pendapatan Penjualan Tiket De Walik	41.215.677,75	523.786.830,00
Pendapatan Sharing Parkir	21.392.500,00	43.967.215,00
Pendapatan Event	-	8.229.000,00
Pendapatan Wahana Taman Pule	2.848.336,00	174.686.579,00
Jumlah Pendapatan Usaha	<u>1.400.774.351,09</u>	<u>4.075.212.757,07</u>
<b>11. Beban pokok usaha</b>		
Merupakan Beban pokok usaha selama tahun buku 2020 dan 2019, dengan perincian sebagai berikut :		
a. Listrik	567.946.400,00	987.866.070,00
b. Biaya Solar Genset	11.758.000,00	14.539.500,00
c. Biaya Oli Genset	-	-
d. PDAM	8.014.500,00	10.644.000,00
e. Biaya Security	406.419.593,00	544.964.006,00
f. Biaya Cleaning Service	238.898.488,00	486.650.721,00
g. Biaya Pewangi Toilet dan Ruangan	10.743.330,00	8.550.000,00
h. Biaya Pest Control	2.137.500,00	10.560.000
Jumlah Beban penjualan	<u>1.245.917.811,00</u>	<u>2.063.774.297,00</u>
<b>11. Beban penjualan</b>		
Merupakan Beban promosi dan pemasaran selama tahun buku 2020 dan 2019:		
a. Promosi	63.889.808,00	52.964.062,00
b. Beban Pemasaran	-	-
Jumlah Beban penjualan	<u>63.889.808,00</u>	<u>52.964.062,00</u>

	2020 (Rp)	2019 (Rp)
Rincian dari masing-masing akun diatas adalah sebagai berikut:		
a. Beban Promosi		
Biaya Promosi Cetak	-	681.900,00
Biaya Promosi Hadiah	34.140.500,00	-
Biaya Promosi Website	1.135.558,00	818.662,00
Biaya Event	15.294.400,00	20.399.200,00
Biaya Dekorasi Gedung	13.319.350,00	31.064.300,00
Jumlah Beban Promosi	<u>63.889.808,00</u>	<u>52.964.062,00</u>
b. Beban Pemasaran		
Beban Insentif Marketing	-	-
Jumlah Beban Pemasaran	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>12. Beban administrasi dan umum</b>		
Merupakan Beban Administrasi & Umum selama tahun buku 2020 dan 2019:		
a. Beban Tenaga Kerja	980.749.643,00	1.549.938.210,00
b. Beban Kantor	289.340.864,60	419.289.043,00
c. Beban Umum	234.941.264,00	195.642.719,00
d. Beban Profesional dan Konsultan	59.999.994,00	92.755.094,00
f. Beban Legalitas dan Asuransi	-	3.500.000,00
g. Biaya Perjalanan Dinas	2.000.000,00	6.792.360,00
h. Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	68.165.900,00	164.276.776,00
i. Beban-Beban Penyusutan	2.304.356.339,85	2.280.143.051,18
Jumlah Beban Administrasi & Umum	<u>3.939.554.005,45</u>	<u>4.712.337.253,18</u>
Rincian dari masing-masing akun diatas adalah sebagai berikut:		
a. Beban Tenaga Kerja		
Gaji	775.748.554,00	1.138.844.890,00
Honorarium Dewan Pengawas	99.000.000,00	195.000.000,00
PPh 21	9.159.623,00	72.846.777,00
Tunjangan Kesehatan	24.791.940,00	21.140.469,00
THR/ Bonus	34.166.667,00	86.820.833,00
JAMSOSTEK	37.882.859,00	35.285.241,00
Jumlah Beban Pegawai	<u>980.749.643,00</u>	<u>1.549.938.210,00</u>

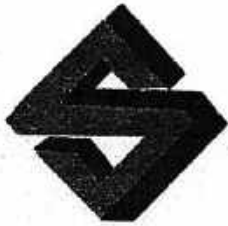
	2020 (Rp)	2019 (Rp)
<b>b. Beban Kantor</b>		
Biaya Sewa Kendaraan	73.532.295,00	114.533.742,00
Biaya Telephone	3.546.199,00	5.035.352,00
Biaya Internet	5.418.000,00	4.128.000,00
Pulsa	239.000,00	204.000,00
Beban Alat Tulis Kantor	4.355.800,00	8.913.500,00
Biaya Cetakan	11.863.300,00	4.191.500,00
Beban Sewa Mesin Foto Copy	11.636.368,00	15.306.536,00
Beban Foto Copy	637.100,00	245.100,00
Biaya Materai	786.000,00	1.380.000,00
Biaya Perangko, Jasa Kurir dan Paket	509.000,00	513.500,00
Biaya Rumah Tangga Kantor, Makan, Minum	8.873.900,00	9.904.700,00
PPH PASAL 4 AYAT 2	137.296.335,60	205.524.053,00
Biaya Peralatan	2.233.700,00	755.500,00
Biaya Jamuan Tamu	757.400,00	748.100,00
Biaya Rapat	26.542.467,00	46.825.460,00
Biaya Koran	1.114.000,00	1.080.000,00
Jumlah Beban Kantor	289.340.864,60	419.289.043,00
<b>c. Beban Umum Lainnya</b>		
BBM	14.650.200,00	31.195.800,00
Representasi	6.100.000,00	18.350.000,00
Retribusi	12.955.390,00	13.155.400,00
Biaya Humas	11.334.282,00	47.387.675,00
Seragam	14.314.000,00	4.610.000,00
Parkir	502.000,00	710.000,00
Sumbangan	3.597.200,00	23.440.000,00
Sumbangan Program CSR	70.313.200,00	-
Seminar dan Training	46.523.636,00	3.120.000,00
Asuransi	54.651.356,00	53.673.844,00
Jumlah Beban Umum	234.941.264,00	195.642.719,00
<b>d. Beban Profesional dan Konsultan</b>		
IT		1.530.612,00
Legal	32.653.056,00	44.897.952,00
Pajak	10.000.000,00	10.000.000,00
Audit Laporan Keuangan	17.346.938,00	16.326.530,00
Lain-lain	-	20.000.000,00
Jumlah Beban Profesional dan Konsultan	59.999.994,00	92.755.094,00

	2020 (Rp)	2019 (Rp)
<b>f. Beban Legalitas dan Asuransi</b>		
Biaya Perizinan Bangunan	-	3.500.000,00
Jumlah Beban Legalitas dan Asuransi	-	3.500.000,00
<b>g. Biaya Perjalanan Dinas</b>		
Biaya Perjalanan Dinas Direksi	-	6.792.360,00
Biaya Perjalanan Dinas Marketing	2.000.000,00	-
Jumlah Biaya Perjalanan Dinas	2.000.000,00	6.792.360,00
<b>h. Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan</b>		
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Bangunan	15.954.600,00	80.903.560,00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Taman	545.000,00	2.458.000,00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan MEP	36.361.800,00	59.931.608,00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Komputer	2.533.000,00	3.779.908,00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Kendaraan	95.400,00	296.000,00
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan Peralatan Kantor	12.676.100,00	16.907.700,00
Jumlah Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	68.165.900,00	164.276.776,00
<b>i. Beban-Beban Penyusutan</b>		
Penyusutan Bangunan	2.087.211.562,79	2.025.457.144,72
Penyusutan Peralatan	156.916.809,58	72.623.030,67
Penyusutan Inventaris	60.227.967,48	182.062.875,79
Jumlah Beban Penyusutan	2.304.356.339,85	2.280.143.051,18
<b>13. Pendapatan (beban) diluar Usaha</b>		
Pendapatan Jasa Giro	88.593.700,00	2.986.075,16
Pendapatan Bunga Deposito	-	147.933.305,00
Pendapatan Lain-lain	-	908.721.383,00
Sub Jumlah Pendapatan diluar Usaha	88.593.700,00	1.059.640.763,16
Biaya Pajak dan Administrasi Bank	(1.479.582,90)	(2.177.220,02)
Biaya Lain-lain	(156.349.474,49)	-
Rugi Penghentian Aset Tetap	(418.123.804,11)	-
Jumlah Pendapatan (beban) Lain - Lain	(487.359.161,50)	1.057.463.543,14

---

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

---



# KANTOR AKUNTAN PUBLIK Drs. SOEROSO DONOSAPOETRO

IZIN USAHA : KEP. MENKEU NO. 254/KM.06/2004

JL. BEO No. 49 DEMANGAN BARU TELP/FAX. : 0274-589283 YOGYAKARTA 55281

e-mail : soerosods@gmail.com

## Laporan Auditor Independen

Nomor : 00048/2.0626/AU.2/5/05/0280-3/1/III/2020.

Yth. Badan Pengawas dan Direksi  
Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha  
Kota Yogyakarta.

Kami telah mengaudit laporan keuangan PD. Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

### Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan.

Manajemen PD. Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK-ETAP), 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.

### Tanggung jawab auditor.

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas resiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian resiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.



# KANTOR AKUNTAN PUBLIK Drs. SOEROSO DONOSAPOETRO

IZIN USAHA : KEP. MENKEU NO. 254/KM.06/2004

JL. BEO No. 49 DEMANGAN BARU TELP/FAX. : 0274-589283 YOGYAKARTA 55281

e-mail : soerosods@gmail.com

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

## Opini.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PD. Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta tanggal 31 Desember 2020 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik.

KAP Drs. Soeroso Donosapoetro  
NIU-KAP: KEP-254/KM.6/2004

Drs. Soeroso Donosapoetro, MM., Ak., CPA., CA.  
NRAP : AP.0280  
Nomor Register IAPI : 1362

30 Maret 2021.



---

**LAMPIRAN**

---

Lampiran 1:

**Daftar Modal Pemerintah Kota Yogyakarta  
Pada Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta  
Tahun 2020**

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	
	<b>Sub Jumlah Barang</b>				<b>113.667.020.000,00</b>
2	Uang Tunai	900/002/BA/WK/2012	14 November 2012		<b>4.000.000.000,00</b>
	<b>TOTAL PENYERTAAN MODAL PEMERINTAH KOTA YOGYAKARTA</b>				<b>117.667.020.000,00</b>

**Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha Kota Yogyakarta**  
**Perhitungan Pajak Penghasilan**  
**Per 31 Desember 2020**

---

1) Laba s/d Desember 2020 sebelum pajak		Rp. (4.335.946.434,88)
a Koreksi Fiskal Positif		
- Biaya Penyisihan Piutang	Rp. -	
- Biaya Representasi	Rp. 6.100.000,00	
- Biaya Askes	Rp. -	
- Biaya Telepon Direksi	Rp. -	
- Biaya Sumbangan	Rp. 3.597.200,00	
- Pakaiian Dinas	Rp. -	
- Biaya Rapat Tamu	Rp. -	
- PPh 21 yang ditanggung Perusahaan	Rp. 9.159.623,00	
- PPh Pasal 4 ayat 2	Rp. 137.296.335,60	
		Rp. 156.153.158,60
b Koreksi Fiskal Negatif & Pendapatan dikenakan PPh Final		
- Bunga Deposito & Jasa Giro	88.593.700,00	
		Rp. 88.593.700,00
2) Laba setelah koreksi fiskal		Rp. (4.091.199.576,26)
Kompensasi Kerugian Fiskal dilai sesuai SPT tahunan:		
Tahun 2015		(183.733.694,76)
Tahun 2016		1.001.819.812,75
Tahun 2017		1.169.140.023,15
Tahun 2018		(1.696.399.311,97)
Tahun 2019		(2.521.392.179,40)
Tahun 2020		(4.091.199.576,26)
Perhitungan Pasal 29 terutang :		Nihil

## Event XT Square 2020

Khataman Imtihan Tartile Qur'an SDIT Al-Khairaa  
02 Februari 2020



JogjaVaganza Fun Night Run  
09 Februari 2020



Event Hari Kanker Sedunia  
22 Feb 2020



Pernikahan Agus dan Ayu  
06 Maret 2020



Soft Opening Adhyasta Kitchen & Bar  
01 September 2020



Jogja Wajar Anyar  
01 November 2020



Pameran dan Kontes Tanaman Hias  
06 November 2020



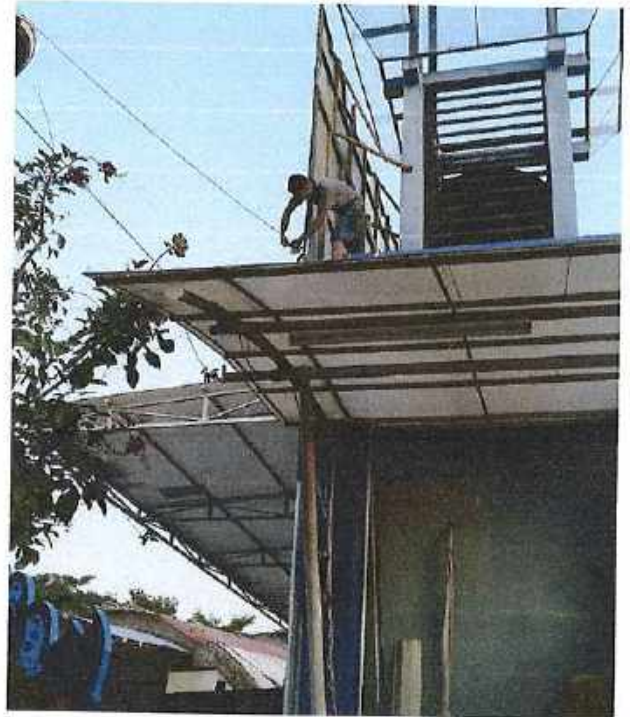
Pameran UMKM dan Weekend Market  
27 Desember 2020



# PERBAIKAN DAN PENGEMBANGAN 2020 XT SQUARE

**MARET**

**Perbaikan 9 Titik CCTV**



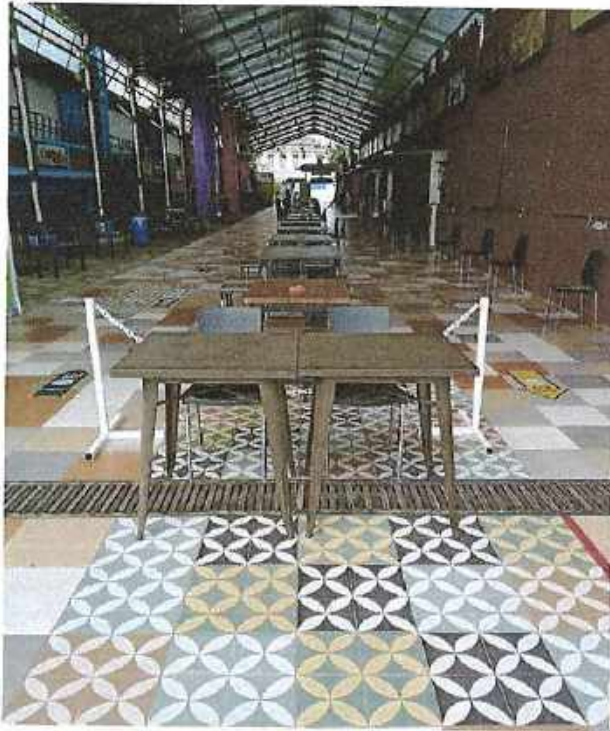
**Penggantian dan Pelatihan APAR**



## Pembuatan Toilet Outdoor



**JUNI**  
**Persiapan New Normal**



**JULI**  
**Pemasangan Partisi dan Pintu C1 Lantai 2**



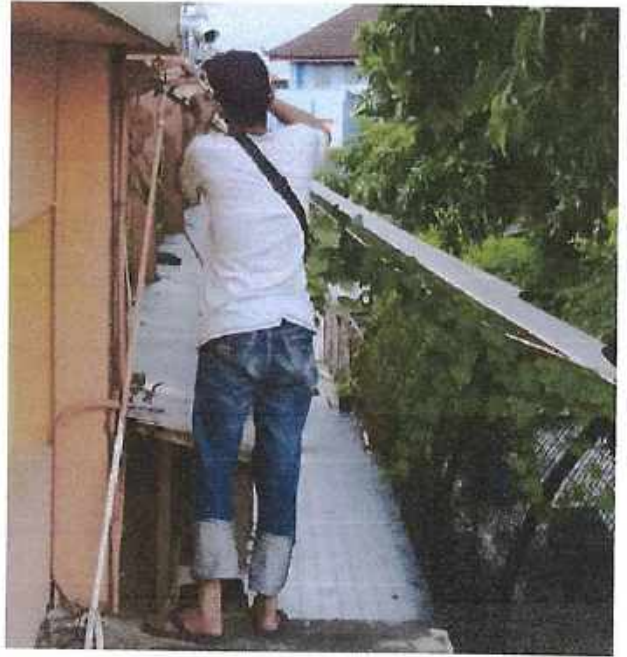
**AGUSTUS**  
**Perbaikan CCTV**



**NOVEMBER**  
**Pemasangan Alat Penangkal Petir Genset**



**Pengantian DVR C1 & Perbaikan CCTV**



**Perbaikan Genset**



**Desember**

**Pembongkaran dan Pemasangan Partisi DMC (Ex. Absurd)**



# GALERI



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

☎️ (0274) 388 086

📷 xtsquarejogja

📘 XT Square

☎️ (0274) 388 014

🐦 xtsquareoffice

🌐 www.xtsquare.co.id