



2023

ANNUAL REPORT

PT. PLANET PROPERINDO JAYA TBK



**PT Planet Properindo Jaya Tbk.
Kegiatan Usaha Utama:**

Menjalankan usaha dalam bidang Hotel Bintang Tiga, Restoran, Aktivitas Konsultasi
Pariwisata dan Aktivitas Perusahaan *Holding*

Kantor Pusat :

Jl. Otto Iskandar Dinata No.3,
Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung,
Kota Bandung, Jawa Barat 40117

Telepon: +62 22 426 6299

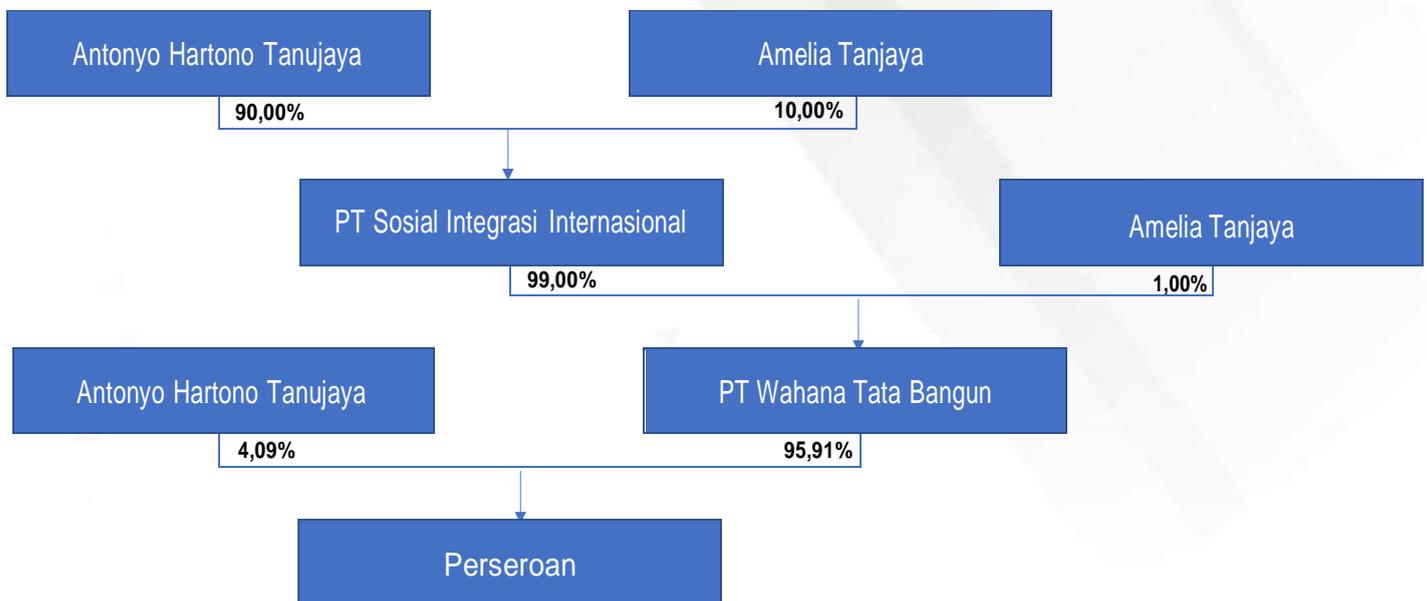
Email : corsec@ppjaya.com

Website : www.planetproperindojaya.com

DAFTAR ISI

- I. Struktur Kepemilikan Saham Kelompok Usaha Perseroan**
- II. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan**
- III. Struktur Organisasi Perseroan**
- IV. Sumber Daya Manusia**
- V. Perfoma Hotel Tahun 2023**
- VI. Laporan Keuangan Tahun 2023**

I. Struktur Kepemilikan Saham Kelompok Usaha Perseroan



II. Pengurusan dan Pengawasan Perseroan

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor: 23 tanggal 9 Juni 2023, dibuat di hadapan Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Kota Jakarta, akta mana perubahannya telah diterima dan dicatat dalam Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor: AHU- AH.01.09-0136273 tanggal 9 Juli 2023 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan Data Perseroan, serta telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor: AHU-0128111.AH.01.11.TAHUN 2023 tanggal 9 Juli 2023, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan adalah sebagai berikut:

Direksi:

Direktur Utama : Antonyo Hartono Tanujaya
 Direktur : Emilia Marlina Kiuk

Dewan Komisaris:

Komisaris Utama : Seto Andry Wibowo
 Komisaris Independen : Hannar Yogia

Pembentukan dan pengaturan Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan telah mengacu dan sesuai dengan Peraturan OJK No. 33/2014.

Berikut ini adalah keterangan singkat mengenai masing-masing anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perseroan:

Dewan Komisaris



Seto Andry Wibowo
Komisaris Utama

Warganegara Indonesia, usia 43 tahun.

Menyelesaikan Pendidikan S1 jurusan science di Bina Nusantara University pada tahun 2003 dan S2 jurusan Information Technology di Melbourne, RMIT University, pada tahun 2005.

Pengalaman Kerja:

- 2011 – 2012 : PT Diva Nusa Prima, sebagai Komisaris
- 2012 - 2014 : PT Mitra Cerdas Favorit, sebagai Direktur
- 2014- 2016 : PT Wahana Tata Mandiri, Faberhost Indonesia sebagai Founder – CEO
- 2014 – 2016 : PT Sosial Integrasi Internasional (Rusabook.com And Ishared.com) sebagai Komisaris
- 2019 – saat ini : PT Planet Properindo Jaya, sebagai Komisaris



Hannar Yogya
Komisaris Independen

Warganegara Indonesia, usia 63 tahun.

Menyelesaikan Pendidikan di Fakultas Institute Technology Bandung pada tahun 2011.

Pengalaman Kerja:

- 2018 – Current : Bank Mayora sebagai IT & E Banking
Groub Head
- 1995 - 2018 : PT Bank OCBC NISP Tbk. sebagai Central
Operation Technology Division Head
- 1988 - 1995 : Lembaga Pendidikan Aplikasi Komputer (Bandung) Sebagai
Komputer Aplication Training and Software House

Direksi**Antonyo Hartono Tanujaya***Direktur Utama*

Warganegara Indonesia, usia 31 tahun.

Menyelesaikan pendidikan S1 di Malaysia jurusan perbankan dan keuangan pada tahun 2011, kemudian melanjutkan pendidikan S2 di Australia jurusan *strategic management* pada tahun 2013.

Pengalaman Kerja

2013 : Wells Fargo Bank, Los Angeles, sebagai Internship
2014 : Citibank, Los Angeles, sebagai Product Control Analyst
2015 – 2018 : CV Hasil Usaha, sebagai Direktur
2017 – 2019 : PT Sosial Integrasi Internasional, sebagai Direktur
2017 – saat ini : PT Wahana Makmur Jaya, sebagai Business Development
2019 – Saat ini : PT Planet Properindo Jaya, sebagai Direktur Utama

Emilia Marlina Kiuk*Direktur*

Warganegara Indonesia, usia 47 tahun.

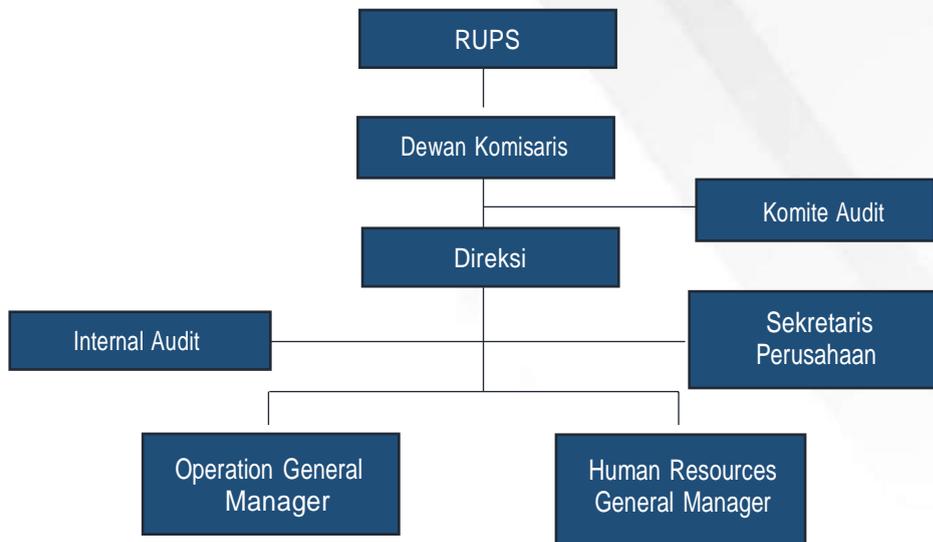
Menyelesaikan pendidikan S1 di Universitas Ilmu Ekonomi Jakarta, Jurusan Akuntansi pada tahun 2000.

Pengalaman Kerja

2000 – 2010 : PT NYK Puninar Logistik Indonesia, sebagai Divisi Keuangan
2011 – 2013 : PT Multicon Indonesia, sebagai Manager Keuangan
2013 – saat ini : PT Wahana Makmur Jaya, sebagai Manager Keuangan
2022 – saat ini : PT Planet Properindo Jaya Tbk, sebagai Direktur



III. Struktur Organisasi Perseroan



Sekretaris Perusahaan (*Corporate Secretary*)

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Nomor SK Dir-002/KTM/HRD/IV/2020 tanggal 28 April 2020, diangkat sebagai Sekretaris Perusahaan Perseroan adalah:

Nama	:	Yosafat Haridono
Alamat	:	Jl. Pademangan II Gg.15 no.63, Jakarta Utara
Nomor Telp/Fax	:	+6281584345367
Email	:	josafatharidono@yahoo.com
Pengalaman Kerja	:	1996 – 1997 : PT. Inti Bangun Adipratama, sebagai <i>Internal Legal Audit</i> 1998 – 2009 : PT. Arta Buana Sakti, sebagai <i>Legal Officer</i> 2004 – 2006 : PT. Ming Horg & Ask Technica Industrial, sebagai HR GA 2010 – 2011 : PT. Centratama Nasional Bank, sebagai <i>Legal Officer</i> 2012 – 2013 : PT. Garansindo Interglobal, sebagai <i>Legal Officer</i> 2013 – 2020 : PT. Wahana Makmur Jaya, sebagai <i>Legal Officer</i> 2019 – saat ini : PT. Planet Properindo Jaya, sebagai Sekretaris Perusahaan

IV. Komposisi Karyawan Perseroan Menurut Jabatan

Status	31 Desember					
	2023		2022		2021	
	Jumlah	%	Jumlah	%	Jumlah	%
Director	2	28,60	3	8,57	3	6,67
General Manager	1	14,30	1	2,86	1	2,22
Manager	1	14,30	1	2,86	1	2,22
Asst. Manager	-	-	-	-	-	-
Supervisor	-	-	3	8,57	3	6,67
Officer/Admin	3	42,80	27	77,14	37	82,22
Operator	-	-	-	-	-	-
Jumlah	7	100,00	35	100,00	45	100,00

V. Perfoma Hotel 2023

Vue Palace Hotel

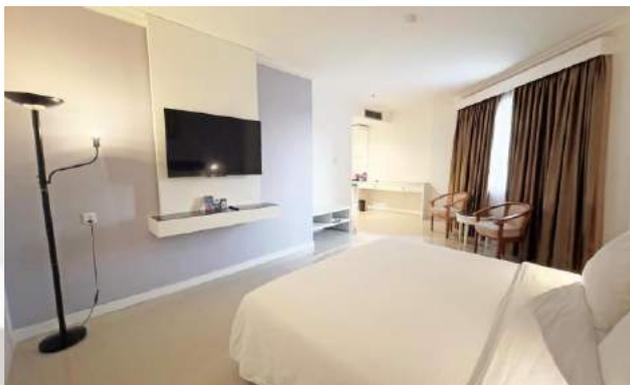
Perseroan memiliki sebuah hotel bintang tiga yang beralamat di Jalan Otto Iskandardinata no.3 Bandung dengan luas tanah sekitar 3.020 m² dan luas bangunan 7408 m². Hotel mulai beroperasi pada tahun 2018 dan diresmikan pada *Grand Opening* di bulan Desember.



Vue Palace Bandung memiliki 102 kamar, dimana diantaranya adalah kamar dengan tipe Deluxe, Junior Suite dan Suite rooms.

Fasilitas Kamar:

- Wired & Wireles Internet
- 32" LCD TV with 60 TV Channels
- Fridge
- Work Desk
- Phone with IDD Access
- Bathrobes & Slippers
- Tea & coffee making facilities
- 24 Hour room service



Vue Palace Hotel Bandung memiliki sejumlah Meeting Room dengan berbagai kapasitas:

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. BallRoom | Capacity: 35-400 pax |
| 2. Palace Meeting 1 | Capacity: 70-90 pax |
| 3. Palace Meeting 2 | Capacity: 70-90 pax |
| 4. Private Meeting 1 | Capacity: 20 pax |
| 5. Private Meeting 2 | Capacity: 20 pax |

Ruang pertemuan tersebut dilengkapi dengan akses internet dan juga perlengkapan pendukung MICE (*Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition*) yang merupakan salah satu MICE terbaik di Bandung.



Fasilitas Hotel:

- Restaurant – breakfast and light snacks offering indoor and open area seating
- Lobby café with terrace seating
- Open lobby lounge area
- Poolside bar
- Meeting Facility
- Internet Station
- Outdoor swimming pool
- Gymnasium spa and Fitness facility
- On-site undercover car park
- Express check-out facility
- Laundry and dry cleaning
- Non-smoking hotel

Pengelolaan Dalam Pengembangan Bisnis Hotel Yang Modern

Di zaman modern sekarang pengembangan hotel management semakin maju dan sudah banyak di kenal oleh masyarakat umum, maka dari itu di tahun 2024 ini kami akan memperluas digital marketing hotel kami baik secara brand awareness dan sistem operasional. Karena pasar perhotelan dipenuhi dengan berbagai promosi atau pesan iklan, itulah sebabnya kami mengambil langkah strategis untuk mendapatkan perhatian pelanggan dari program digital ini, adapun langkah yang di ambil untuk brand awareness yaitu :

1. Membuat narasi konsep dengan gaya hidup management yang kuat
2. Mempersiapkan program loyalitas yang baik terhadap pelanggan
3. Memberikan keramahan dan keunggulan layanan
4. Memanfaatkan dan mengutamakan elemen pengalaman dan teknologi layanan
5. Membentuk kualitas produk, pelayanan dan makanan hotel yang bagus & modern

Performa Hotel tahun 2023 dan Target di masa mendatang :



2023	Actual Result												
	Jan	Feb	March	April	May	June	July	August	Sept	Oct	Nov	Dec	Year
Occup. Rate	73,90%	77,85%	74,70%	76,10%	74,60%	76,10%	76,30%	77,45%	78,80%	77,40%	79,40%	86,30%	77,41%
2024	Jan	Feb	March	April	May	June	July	August	Sept	Oct	Nov	Dec	Year
	Occup. Rate	74,70%	78,25%	75,75%	77,35%	74,25%	77,35%	77,85%	77,25%	78,80%	78,68%	79,85%	86,60%
2025	Jan	Feb	March	April	May	June	July	August	Sept	Oct	Nov	Dec	Year
	Occup. Rate	77,70%	79,25%	77,95%	78,35%	77,85%	78,85%	79,85%	80,65%	81,80%	79,68%	80,65%	87,77%
2026	Jan	Feb	March	April	May	June	July	August	Sept	Oct	Nov	Dec	Year
	Occup. Rate	77,85%	80,05%	78,01%	78,38%	78,17%	78,81%	79,85%	80,68%	81,88%	80,18%	80,87%	87,88%

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk

Laporan Keuangan

31 Desember 2023

Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut

Dan Laporan Auditor Independen

Daftar Isi

Halaman / Pages

Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1 - 2
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	3
Laporan Perubahan Ekuitas	4
Laporan Arus Kas	5
Catatan Atas Laporan Keuangan	6 - 36

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2023**

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Antonyo Hartono Tanujaya
Alamat Kantor : Jl. Otto Iskanda Dinata NO.3 Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung Jawa Barat 40117
Alamat Domisili sesuai KTP : Jl. Janur Indah XI LB No.10 RT. 007 RW. 018 Kelapa Gading Timur Kelapa Gading Jakarta Utara
Nomor Telepon : 08158322777
Jabatan : Direktur Utama
2. Nama : Emilia Marlina Kiuk
Alamat Kantor : Jl. Otto Iskanda Dinata No. 3 Babakan Ciamis, Kec. Sumur Bandung Kota Bandung Jawa Barat 40117
Alamat Domisili sesuai KTP : Jl. Telaga Sarangan Raya No.349 RT.008 RW.008 Pengasinan, Rawa Lumbu Bekasi
Nomor Telepon : 081288920062
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk;
2. Laporan keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk telah disusun dan disajikan sesuai Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Seluruh informasi dalam laporan keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk. telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Planet Properindo Jaya Tbk.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 25 Maret 2024



PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
METERAI TEMPEL
9TEA3ALX076054407

Antonyo Hartono Tanujaya
Direktur Utama

Emilia Marlina Kiuk
Direktur

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00372/2.0459/AU.1/03/1664-1/1/III/2024

Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT Planet Properindo Jaya Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PT Planet Properindo Jaya Tbk ("Perusahaan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, 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, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan 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 Tentang Kelangsungan Usaha

Kami membawa perhatian ke Catatan 28 atas laporan keuangan terlampir yang menjelaskan tentang jumlah liabilitas jangka pendek melebihi aset lancar pada tanggal 31 Desember 2023. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Perusahaan telah mengambil kebijakan dan langkah-langkah bisnis untuk mengatasi kondisi tersebut. Laporan keuangan terlampir tidak mencakup penyesuaian yang berasal dari kondisi tersebut dan disusun dengan anggapan bahwa Perusahaan akan melanjutkan operasinya sebagai entitas yang berkemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal-hal tersebut.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode ini. Hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Pengakuan Aset Dalam Penyelesaian

Bangunan hotel dalam penyelesaian merupakan hotel yang berlokasi di CITI HUB Kelapa Gading, dimana Perusahaan mengadakan perjanjian kerja atas pekerjaan pembangunan Hotel 3 lantai di CITI HUB Kelapa Gading dengan nilai kontrak sebesar Rp 23.999.969.280.

Pada 31 Desember 2023 progres penyelesaian pekerjaan di CITI HUB Kelapa Gading telah mencapai 80% dan akan di selesaikan paling lambat pada Agustus 2024.

Hal Audit Utama (lanjutan)

Kami menarik perhatian pada kejadian tersebut karena pada realisasinya pekerjaan pembangunan hotel tersebut mengalami kemunduran dari target penyelesaian yang di tentukan sebelumnya, yang terutama disebabkan karena adanya perubahan design sehingga menimbulkan pekerjaan tambah yang dilakukan oleh kontraktor.

Pengungkapan Perusahaan mengenai aset dalam penyelesaian ini dijelaskan dalam Catatan 9 atas laporan keuangan.

Respon kami atas Hal Audit Utama:

- Kami memperoleh pemahaman atas apa yang mendasari keterlambatan tersebut dan melaksanakan prosedur pemeriksaan terhadap bukti dan realisasi di lapangan;
- Kami mengevaluasi keakuratan progres pekerjaan dengan apa yang di sampaikan oleh manajemen;
- Kami menilai ketepatan pengungkapan terkait aset dalam penyelesaian tersebut dan alasan yang mendasari tertundanya pekerjaan pembangunan hotel tersebut.

Hal Lain

Laporan keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 26 Juni 2023.

Informasi Lainnya

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2023 ("Laporan Tahunan"). Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Opini audit kami atas laporan keuangan terlampir tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan terlampir, tanggung jawab kami adalah untuk membaca Laporan Tahunan dan, dalam pelaksanaannya, mempertimbangkan apakah Laporan Tahunan mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan terlampir atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku.

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 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

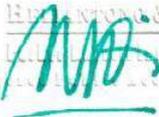
Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat 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.

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 keefektifitasan 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.

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

KANTOR AKUNTAN PUBLIK HELIANTONO & REKAN


HELIANTONO & REKAN
Parker Russell International
Registered Public Accountants

Andiek Nugroho., SE., Ak., M.Ak., CA., CPA
Registrasi Akuntan Publik No. AP. 1664

25 Maret 2024



PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2,4,26,27	539.516.597	1.100.026.237
Piutang usaha	2,5,26,27	768.870.154	380.652.096
Piutang lain-lain	2,6,26,27	11.999.000	12.972.392
Pajak dibayar dimuka	2,13a	-	76.346.919
Persediaan	2,7	502.576.341	476.940.487
Beban dibayar di muka	2,8	416.666.668	-
Total Aset Lancar		<u>2.239.628.760</u>	<u>2.046.938.131</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Persediaan	2,7	945.122.559	937.757.326
Aset tetap	2,9	83.453.394.997	84.852.689.522
Aset Hak - Guna	2,10	375.000.000	390.000.000
Total Aset Tidak Lancar		<u>84.773.517.556</u>	<u>86.180.446.848</u>
TOTAL ASET		<u><u>87.013.146.316</u></u>	<u><u>88.227.384.979</u></u>

Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Lain-lain Kepada Pihak ketiga	11,24,26	1.902.319.982	1.329.136.234
Deposit tamu		-	43.837.100
Beban akrual	12	384.523.541	573.642.576
Utang pajak	2,13b	696.497.554	949.358.311
Utang bank	14	22.277.000.000	22.277.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek		25.260.341.077	25.172.974.221
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Pemegang Saham	11,24	1.511.029.474	1.755.137.112
Liabilitas imbalan pascakerja	15	291.426.730	330.816.407
Total Liabilitas Jangka Panjang		1.802.456.204	2.085.953.519
TOTAL LIABILITAS		27.062.797.281	27.258.927.740
EKUITAS			
Modal Saham – nilai nominal Rp 80,- Pada Tanggal 31 desember 2023 dan 2022			
Modal Dasar – 1.875.000.000 Saham			
Modal Ditempatkan dan Disetor			
896.709.596 Saham dan 892.863.180			
saham masing-masing pada 31			
Desember 2023 dan 2022			
	16	71.736.767.680	71.429.054.400
Tambahan modal disetor - bersih	17	6.711.738.981	6.711.738.981
Penghasilan komprehensif lain		43.244.652	40.196.171
Akumulasi rugi		(18.541.402.278)	(17.212.532.313)
TOTAL EKUITAS		59.950.349.035	60.968.457.239
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		87.013.146.316	88.227.384.979

Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PENDAPATAN USAHA	2,18	12.368.445.625	10.893.008.748
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2,19	<u>(10.089.742.369)</u>	<u>(8.981.738.262)</u>
LABA BRUTO		2.278.703.256	1.911.270.486
Beban umum dan administrasi	2,20	(1.851.216.871)	(2.105.010.291)
Pandapatan Lain-Lain - Bersih	2,21	429.688.006	303.489.210
Jumlah Beban Usaha		<u>(1.421.528.865)</u>	<u>(1.801.521.081)</u>
LABA USAHA		<u>857.174.391</u>	<u>109.749.405</u>
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN			
Beban bunga dan keuangan		<u>(2.186.044.356)</u>	<u>(2.285.362.528)</u>
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		<u>(1.328.869.965)</u>	<u>(2.175.613.123)</u>
Beban pajak penghasilan	2	<u>-</u>	<u>-</u>
RUGI TAHUN BERJALAN		<u>(1.328.869.965)</u>	<u>(2.175.613.123)</u>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	15	<u>3.048.481</u>	<u>(8.169.413)</u>
RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		<u>(1.325.821.484)</u>	<u>(2.183.782.536)</u>
RUGI PER SAHAM	23	(1,48)	(2,44)

Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Modal Saham</u>	<u>Tambahan Modal Disetor</u>	<u>Pengukuran Kembali Program Imbalan Pasti</u>	<u>Akumulasi Rugi</u>	<u>Jumlah Ekuitas</u>
Saldo 1 Januari 2022	71.428.544.000	6.711.419.981	48.365.584	(15.036.919.190)	63.151.410.375
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(2.175.613.123)	(2.175.613.123)
Pelaksanaan Waran	510.400	-	-	-	510.400
Penerimaan Agio Saham Sehubungan Dengan Pelaksanaan Waran	-	319.000	-	-	319.000
Penghasilan komprehensif lain	-	-	(8.169.413)	-	(8.169.413)
Saldo 31 Desember 2022	71.429.054.400	6.711.738.981	40.196.171	(17.212.532.313)	60.968.457.239
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(1.328.869.965)	(1.328.869.965)
Pelaksanaan Waran	307.713.280	-	-	-	307.713.280
Penghasilan komprehensif lain	-	-	3.048.481	-	3.048.481
Saldo 31 Desember 2023	71.736.767.680	6.711.738.981	43.244.652	(18.541.402.278)	59.950.349.035

Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan	18	11.980.227.567	10.499.384.260
Pembayaran kas kepada karyawan	12,19,20	(3.140.513.446)	(1.456.241.187)
Pembayaran kas kepada pemasok	7,11,19	(4.418.291.685)	(4.820.782.120)
Pembayaran beban operasional lainnya		(2.306.257.778)	(1.324.428.236)
Pembayaran beban bunga dan keuangan	22	(2.186.044.356)	(2.285.362.528)
Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(70.879.698)	612.570.189
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan aset tetap	9	(553.235.582)	(181.420.763)
Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(553.235.582)	(181.420.763)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan utang lain-lain dari pihak berelasi	11,26	(244.107.640)	555.137.112
Pelaksanaan waran		307.713.280	510.400
Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		63.605.640	555.647.512
KENAIKAN (PENURUNAN) NETO KAS DAN BANK		(560.509.640)	987.115.938
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	4	1.100.026.237	112.910.299
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	4	539.516.597	1.100.026.237

Catatan atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

Pendirian Perusahaan dan Kegiatan Bisnis Perusahaan

PT Planet Properindo Jaya Tbk (“Perusahaan”) didirikan di Bandung berdasarkan akta No. 1 tanggal 7 Juni 2003 dibuat di hadapan Lili Sugianto, S.H. Notaris di Bandung. Akta pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. C-22912 HT.01.01.TH.2003. Tahun 2003, tanggal 26 September 2003. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir Akta No. 23 tanggal 09 Juni 2023 dari Rahayu Ningsih, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0128111.AH.01.11. TAHUN.2023 tanggal 09 Juli 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan didirikannya Perusahaan adalah berusaha di bidang perhotelan. Ruang lingkup kegiatan usaha Perusahaan meliputi bidang penyediaan kamar tempat menginap, penyediaan tempat dan pelayanan makan dan minum, pelayanan pencucian/binatu, penyediaan fasilitas akomodasi dan pelayanan lain yang diperlukan bagi penyelenggaraan kegiatan usaha hotel.

Perusahaan adalah pemilik Hotel Vue Palace, Artotel Curated yang berdomisili di Bandung dengan kantor beralamat di Jl. Otto Iskandar Dinata No. 3 Babakan Ciamis Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat.

Pada saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang perhotelan yaitu mengelola dan menyewakan Hotel Vue Palace, Artotel Curated di Bandung.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha PT Wahana Tata Bangun, dengan PT Sosial Integrasi Internasional sebagai pemegang saham utama dan Tn. Antonyo Hartono Tanujaya sebagai pengendali terakhir.

Perusahaan memiliki 7 dan 35 karyawan tetap masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

Komisaris

Komisaris Utama : Seto Andry Wibowo
Komisaris : Hannar Yogia

Direksi

Direktur Utama : Antonyo Hartono Tanujaya
Direktur : Emilia Marlina Kiuk

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 09 tanggal 09 Juni 2023, Perusahaan mengangkat Emilia Marlina Kiuk sebagai Direktur Perseroan, efektif sejak tanggal Surat Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham tersebut.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Planet Properindo Jaya Tbk No. 009/IX/2021 tanggal 3 September 2021, Perusahaan mengangkat Komite Audit sebagai berikut:

Komite Audit

Ketua Komite Audit : Hannar Yogia
Anggota Komite Audit : Asen Julianto
Anggota Komite Audit : Defi Desmiati

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

Penawaran Umum Saham Perusahaan

Pada tanggal 31 Agustus 2020, Perusahaan memperoleh surat pernyataan efektif No S-238/D.04/2020 dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk melakukan penawaran umum saham kepada masyarakat sebanyak 267.856.800 saham atau sebanyak 30% dari jumlah saham yang ditempatkan dan disetor penuh dengan nilai nominal Rp 80 setiap saham dengan harga penawaran Rp 112 setiap saham disertai dengan penerbitan Waran Seri I sebanyak 212.053.300 yang diberikan secara cuma-cuma dengan nilai nominal Rp 80 per saham dengan harga pelaksanaan Rp 130 per saham. Selisih lebih antara harga penawaran per saham dengan nilai nominal per saham dicatat sebagai "Tambahkan Modal Disetor" setelah dikurangi biaya emisi saham, yang disajikan pada bagian ekuitas pada laporan posisi keuangan. Masa pelaksanaan waran yaitu mulai tanggal 15 Maret 2021 sampai dengan 15 September 2023. Setiap pemegang 1 (satu) saham baru Perusahaan berhak membeli 1 (satu) waran. Bila waran tidak dilaksanakan sampai masa berlakunya habis, maka waran tersebut menjadi kedaluwarsa.

Pada tanggal 31 Desember 2023 seluruh saham Perusahaan sejumlah 896.709.596 saham telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Penerbitan Laporan Keuangan

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan, pada tanggal 25 Maret 2024.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN

Kebijakan akuntansi diterapkan secara konsisten dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian kecuali bagi penerapan beberapa SAK yang telah direvisi dan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023, yaitu sebagai berikut:

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan Perusahaan disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), dan peraturan pasar modal antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

b. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas yang menggunakan dasar kas.

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana yang diungkapkan pada kebijakan akuntansi dalam masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan adalah Rupiah ("Rp") yang juga merupakan mata uang fungsional Perusahaan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

c. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Sesuai dengan PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi", pihak dianggap berelasi jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan, secara langsung atau tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) atas pihak lain dalam mengambil keputusan keuangan dan operasional.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 26 atas laporan keuangan.

d. Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal. Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan Perusahaan meliputi kas dan bank, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan lainnya. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- (i) Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi

Perusahaan mengukur aset keuangan pada biaya diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (*Effective Interest Rate*) ("EIR"), setelah dikurangi dengan penurunan nilai. Biaya perolehan yang diamortisasi dihitung dengan memperhitungkan diskonto atau premi atas biaya akuisisi atau biaya yang merupakan bagian integral dari EIR tersebut. Amortisasi EIR dicatat dalam laba rugi. Kerugian yang timbul dari penurunan nilai juga diakui pada laba rugi.

Kelompok aset keuangan ini meliputi kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain-lain.

- (ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI

Instrumen utang

Perusahaan mengukur instrumen utang pada nilai wajar melalui OCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan penjualan; dan (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata-mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

d. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan

(ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI (lanjutan)

Instrumen utang (lanjutan)

Untuk instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui OCI, pendapatan bunga, revaluasi selisih kurs, dan kerugian atau pembalikan penurunan nilai diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama seperti aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui dalam OCI. Setelah penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di OCI didaur ulang menjadi laba rugi. Perusahaan tidak memiliki instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI.

Perusahaan tidak memiliki instrumen utang yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada OCI.

Instrumen ekuitas

Setelah pengakuan awal, Perusahaan dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya secara tidak dapat dibatalkan sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas sesuai PSAK 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi laba atau rugi. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Perusahaan memperoleh keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah dicatat dalam OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

Perusahaan tidak memiliki instrumen ekuitas, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

(iii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Derivatif, termasuk derivatif melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali jika ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata-mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, terlepas dari model bisnisnya. Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

(iii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi (lanjutan)

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laba rugi.

Perusahaan memiliki aset keuangan lainnya, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi; dan
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan hanya memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Liabilitas keuangan Perusahaan meliputi utang lain-lain, deposit tamu, beban akrual, dan utang bank. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode EIR. Amortisasi EIR termasuk di dalam biaya keuangan dalam laba rugi.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas diakui dalam laba rugi.

Saling Hapus Antar Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

e. Instrumen Keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Perusahaan menerapkan model kerugian kredit ekspektasian ("*ECL*") untuk pengukuran dan pengakuan kerugian penurunan nilai. Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah *ECL*. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Perusahaan menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur *ECL* tersebut terhadap piutang usaha dan lain-lain tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

f. Penentuan Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan dimana Perusahaan memiliki akses pada tanggal tersebut.

Jika tersedia, Perusahaan mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif, Perusahaan menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi dan relevan serta meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi. Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*), penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama, analisis arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain.

g. Kas dan Bank

Kas dan bank terdiri dari kas dan bank yang tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

h. Dana Cadangan Untuk Penggantian Perabotan dan Perlengkapan Hotel

Pemasukan yang diperoleh dari hasil pengelolaan hotel harus diambil sebagian terlebih dahulu untuk dimasukkan sebagai Dana Cadangan yang diperlukan untuk penggantian, penambahan perabotan dan semua perlengkapan yang tidak dapat digunakan lagi dalam pengelolaan hotel.

Besar Dana Cadangan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tahun buku pertama sebesar 1% dari Pendapatan Total (Total Revenue).
- b. Tahun buku kedua sebesar 1,5% dari Pendapatan Total (Total Revenue).
- c. Tahun buku ketiga dan seterusnya sebesar 3% dari Pendapatan Total (Total Revenue).

Dana Cadangan yang tidak digunakan dalam tahun-tahun yang bersangkutan dapat digunakan pada tahun-tahun berikutnya.

Sampai dengan 31 Desember 2023 belum dibentuk dana cadangan untuk penggantian perabotan dan perlengkapan hotel.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

i. Persediaan Hotel

Persediaan hotel merupakan makanan dan minuman, perlengkapan hotel lainnya, peralatan operasional dan barang dagangan yang dinyatakan berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*). Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual dari persediaan dikurangi seluruh biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melakukan penjualan.

j. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka dibebankan sesuai masa manfaat masing-masing biaya yang bersangkutan dengan menggunakan metode garis lurus.

k. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai. Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Sesuai dengan ISAK No. 36, Perusahaan menganalisa fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomik yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Perusahaan, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Perusahaan menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Perusahaan menerapkan PSAK 16 "Aset tetap".

Biaya setelah perolehan awal termasuk dalam jumlah tercatat aset atau diakui sebagai aset yang terpisah, mana yang lebih tepat, ketika terdapat kemungkinan bahwa manfaat ekonomi di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Jumlah tercatat komponen yang diganti dihentikan pengakuannya pada tahun dimana pada saat penggantian tersebut terjadi. Seluruh biaya perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke dalam laporan laba rugi.

Penyusutan dihitung menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi manfaat aset tetap sebagai berikut:

	Tahun
Bangunan dan Prasarana	40
Mebel dan Peralatan	4 - 8

Nilai residu, masa manfaat dan metode penyusutan aset tetap ditelaah setiap akhir tahun keuangan atas pengaruh dari setiap perubahan estimasi akuntansi yang berlaku prospektif.

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

I. Sewa

Perusahaan sebagai Penyewa

Pada insepisi kontrak, Perusahaan menilai apakah kontrak adalah, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak adalah atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset yang identifikasian, Perusahaan menilai apakah:

- Perusahaan memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset identifikasian selama periode penggunaan; dan
- Perusahaan memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Perusahaan memiliki hak ini ketika Perusahaan memiliki hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah cara dan tujuan penggunaan aset telah ditentukan sebelumnya:
 1. Perusahaan memiliki hak untuk mengoperasikan aset identifikasian;
 2. Perusahaan telah mendesain aset identifikasian dengan cara yang telah ditentukan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset itu akan digunakan.

Pada insepisi atau penilaian kembali kontrak yang berisi komponen sewa, Perusahaan mengalokasikan imbalan dalam kontrak untuk setiap komponen sewa atas dasar harga tersendiri relatif dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa. Akan tetapi, untuk sewa perbaikan di mana Perusahaan adalah penyewa, Perusahaan telah memilih untuk tidak memisahkan komponen nonsewa dan mencatat komponen sewa dan nonsewa sebagai komponen sewa tunggal.

Pada saat permulaan sewa, penyewa mengakui aset hak-guna. Aset hak guna awalnya diukur pada harga perolehan, yang terdiri dari jumlah awal yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah biaya langsung awal yang timbul dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau merestorasi aset pendasar ke kondisi yang disyaratkan oleh syarat dan ketentuan sewa, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Setelah tanggal permulaan, Perusahaan mengukur aset hak guna dengan menggunakan model biaya yang berkaitan aset tetap sesuai PSAK 16.

Berdasarkan model biaya, aset hak guna diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai. Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Perusahaan pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak guna mencerminkan bahwa penyewa akan mengeksekusi opsi beli, Perusahaan mendepresiasi hak guna sejak tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, Perusahaan mendepresiasi aset hak guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa pada awalnya diukur pada nilai kini dari pembayaran sewa yang terutang selama masa sewa, didiskontokan pada suku bunga implisit dalam sewa jika hal itu dapat segera ditentukan. Jika suku bunga implisit tersebut tidak dapat segera ditentukan, Perusahaan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa terdiri dari:

- Pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara-substansi dikurangi piutang insentif sewa;
- Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga, awalnya diukur menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- Jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh Perusahaan dalam jaminan nilai residual;
- Harga eksekusi opsi beli yang cukup pasti Perusahaan akan mengeksekusi; dan
- Pembayaran penalti untuk penghentian sewa lebih awal kecuali Perusahaan cukup pasti untuk tidak menghentikan kontrak lebih awal.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

I. Sewa (lanjutan)

Perusahaan sebagai Penyewa (lanjutan)

Liabilitas sewa selanjutnya diukur kembali untuk mencerminkan perubahan dalam:

- Masa sewa (menggunakan tingkat diskonto yang direvisi);
- Penilaian opsi beli (menggunakan tingkat diskonto yang direvisi);
- Jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan dalam jaminan nilai residual (menggunakan tingkat diskonto yang tidak berubah); atau
- Pembayaran sewa masa depan sebagai akibat dari perubahan indeks atau suku bunga yang digunakan untuk menentukan pembayaran tersebut (menggunakan tingkat diskonto yang tidak berubah).

Sewa jangka pendek

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

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan mengakui pendapatan sesuai dengan ketentuan PSAK 72, Perusahaan mengakui pendapatan pada saat dan sejauh pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan akan mencerminkan jumlah yang diharapkan akan diterima Perusahaan dalam pertukaran untuk barang atau jasa tersebut. Dalam menerapkan Standar ini, Perusahaan mempertimbangkan syarat-syarat kontrak dan semua fakta dan keadaan yang relevan. Pendapatan diakui menggunakan penilaian 5 langkah:

1. Identifikasi Kontrak dengan Pelanggan

Kontrak adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menciptakan hak dan kewajiban yang dapat dipaksakan.

2. Identifikasi Kewajiban Pelaksanaan dalam Kontrak

Kewajiban pelaksanaan adalah janji kepada pelanggan untuk mengalihkan barang atau jasa (atau sekumpulan barang atau jasa) yang bersifat dapat dibedakan; atau serangkaian barang atau jasa bersifat dapat dibedakan yang secara substansial sama dan memiliki pola pengalihan yang sama kepada pelanggan. Bersifat dapat dibedakan artinya dapat dipisahkan, atau dapat diidentifikasi secara terpisah.

3. Penetapan Harga Transaksi

Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diperkirakan menjadi hak Perusahaan dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa kepada pelanggan, tidak termasuk jumlah yang ditagih atas nama pihak ketiga (misalnya, pajak pertambahan nilai). Jika imbalan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Perusahaan mengestimasi jumlah imbalan yang diharapkan menjadi haknya dalam pertukaran untuk mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi estimasi jumlah variabel yang akan dibayar selama kontrak.

4. Alokasi Harga Transaksi untuk Kewajiban Pelaksanaan

Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan berdasarkan harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif perlu diestimasi.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

m. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Perusahaan mengakui pendapatan sesuai dengan ketentuan PSAK 72, Perusahaan mengakui pendapatan pada saat dan sejauh pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan akan mencerminkan jumlah yang diharapkan akan diterima Perusahaan dalam pertukaran untuk barang atau jasa tersebut. Dalam menerapkan Standar ini, Perusahaan mempertimbangkan syarat-syarat kontrak dan semua fakta dan keadaan yang relevan. Pendapatan diakui menggunakan penilaian 5 langkah (lanjutan):

5. Pengakuan Pendapatan ketika Kewajiban Pelaksanan Dipenuhi

Pendapatan dari penjualan diakui sebagai representasi penyerahan barang atau jasa dengan jumlah yang secara tepat mewakili kewajiban yang dilakukan dan hak untuk menerima imbalan sebagai imbalan atas barang dan/atau jasa tersebut. Pengakuan pendapatan tergantung pada apakah pengalihan diselesaikan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu. Pengalihan kendali diperhitungkan.

Untuk setiap kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi sepanjang waktu, pendapatan diakui dengan mengukur kemajuan penyelesaian kewajiban pelaksanaan tersebut berdasarkan pengukuran kemajuan yang tepat baik "Metode Keluaran" atau "Metode Masukan".

Biaya Mendapatkan Kontrak

Biaya inkremental untuk mendapatkan kontrak dengan pelanggan diakui sebagai aset jika Perusahaan mengharapkan untuk memulihkan biaya tersebut. Biaya inkremental tersebut adalah biaya yang timbul untuk mendapatkan kontrak dengan pelanggan yang tidak akan terjadi jika kontrak tersebut tidak berhasil diperoleh.

Biaya Pemenuhan Kontrak

Suatu aset diakui untuk biaya yang timbul untuk memenuhi kontrak hanya jika biaya tersebut memenuhi semua kriteria berikut:

- a) biaya terkait langsung dengan kontrak atau kontrak yang diantisipasi yang secara spesifik dapat diidentifikasi oleh Perusahaan;
- b) biaya menghasilkan atau meningkatkan sumber daya Perusahaan yang akan digunakan untuk memenuhi (atau terus memenuhi) kewajiban pelaksanaan di masa depan; dan
- c) biaya diharapkan dapat dipulihkan.
- d) biaya terkait langsung dengan kontrak atau kontrak yang diantisipasi yang secara spesifik dapat diidentifikasi oleh Perusahaan;
- e) biaya menghasilkan atau meningkatkan sumber daya Perusahaan yang akan digunakan untuk memenuhi (atau terus memenuhi) kewajiban pelaksanaan di masa depan; dan
- f) biaya diharapkan dapat dipulihkan.

Aset yang dihasilkan akan diamortisasi secara sistematis selama periode kontrak. Ketika biaya yang timbul dalam memenuhi kontrak dengan pelanggan berada dalam lingkup Pernyataan lain, biaya tersebut diperhitungkan sesuai dengan Pernyataan lainnya.

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

n. Pajak Penghasilan

Beban pajak penghasilan terdiri dari jumlah beban pajak kini dan pajak tangguhan.

Pajak diakui sebagai pendapatan atau beban dan termasuk dalam laba rugi untuk periode berjalan, kecuali pajak yang timbul dari transaksi atau kejadian yang diakui di luar laba rugi. Pajak terkait dengan pos yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain, diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan pajak terkait dengan pos yang diakui langsung di ekuitas, diakui langsung di ekuitas.

Pajak kini

Pajak terutang kini didasarkan pada laba kena pajak tahun berjalan. Laba kena pajak berbeda dari laba yang dilaporkan dalam masing-masing laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain perusahaan dalam Perusahaan karena tidak termasuk pos-pos dari pendapatan atau beban yang dapat dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan selanjutnya tidak termasuk pos-pos yang tidak dapat dikenakan pajak atau dikurangkan dari pajak.

Liabilitas pajak kini masing-masing perusahaan di dalam Perusahaan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial berlaku pada tanggal laporan posisi keuangan.

Manajemen secara berkala mengevaluasi jumlah yang dilaporkan di dalam Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") terkait dengan keadaan dimana peraturan pajak yang berlaku memerlukan interpretasi dan, jika diperlukan, manajemen akan menghitung provisi atas jumlah yang mungkin timbul.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer antara dasar pengenaan pajak aset dan liabilitas dan nilai tercatatnya dalam laporan keuangan pada akhir periode pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang kena pajak.

Nilai tercatat dari aset dan liabilitas pajak tangguhan ditelaah pada setiap akhir periode pelaporan dan diturunkan ketika tidak lagi terdapat kemungkinan bahwa akan terdapat laba kena pajak yang memungkinkan semua atau sebagian dari aset pajak tangguhan tersebut untuk direalisasi. Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap tanggal pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak di masa depan akan memungkinkan aset pajak tangguhan untuk dipulihkan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan akan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang berlaku atau yang secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika terdapat hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini dan pajak tangguhan tersebut terkait dengan Perusahaan kena pajak yang sama dan otoritas perpajakan yang sama.

o. Laba Per Saham

Berdasarkan PSAK 56, "Laba per Saham", laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yang disesuaikan dengan jumlah saham biasa yang dibeli kembali.

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

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen Perusahaan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai pertimbangan, estimasi dan asumsi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat pada aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk periode berikutnya diungkapkan dibawah ini.

Perusahaan mendasarkan estimasi dan asumsi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi diluar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Pertimbangan, estimasi dan asumsi berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Menentukan Mata Uang Fungsional

Mata uang fungsional adalah mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana Perusahaan beroperasi. Manajemen mempertimbangkan mata uang yang paling memengaruhi pendapatan dan harga pokok penjualan dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang yang paling sesuai mewakili dampak ekonomi yang mendasari transaksi, peristiwa dan kondisi.

Menentukan Klasifikasi Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Perusahaan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 3 pada laporan keuangan.

Menentukan Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil pengujian semata pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang dan model bisnis. Perusahaan menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu.

Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana pengelolaannya. Perusahaan memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis dimana aset tersebut dimiliki. Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Perusahaan tentang apakah model bisnis yang memiliki aset keuangan yang tersisa masih sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan model bisnis dan oleh karena itu terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Menentukan Peningkatan Risiko Kredit yang Signifikan

ECL diukur sebagai penyisihan yang setara dengan *ECL* 12-bulan ("*12mECL*") untuk aset tahap 1, atau *ECL* sepanjang umur untuk aset tahap 2 atau tahap 3. Suatu aset bergerak ke tahap 2 ketika risiko kreditnya telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Dalam menilai apakah risiko kredit suatu aset telah meningkat secara signifikan, Perusahaan mempertimbangkan informasi berwawasan ke depan yang wajar dan dapat didukung secara kualitatif dan kuantitatif.

Menentukan dan Menghitung Penyisihan Kerugian

Ketika mengukur *ECL*, Perusahaan menggunakan informasi berwawasan ke depan yang wajar dan dapat didukung, yang didasarkan pada asumsi untuk pergerakan masa depan dari berbagai pendorong ekonomi dan bagaimana pendorong ini akan saling memengaruhi.

Loss given default adalah estimasi kerugian yang timbul karena gagal bayar (*default*). Hal ini didasarkan pada perbedaan antara arus kas kontraktual yang jatuh tempo dan yang diharapkan akan diterima pemberi pinjaman, dengan mempertimbangkan arus kas dari agunan dan peningkatan kredit integral.

Probabilitas *default* merupakan input utama dalam mengukur *ECL*. *Default* adalah estimasi kemungkinan *default* selama jangka waktu tertentu, yang penghitungannya mencakup data historis, asumsi, dan ekspektasi kondisi masa depan.

Menentukan Apakah Suatu Pengaturan adalah atau Mengandung Sewa

Penentuan apakah suatu pengaturan merupakan atau mengandung sewa memerlukan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah pengaturan tersebut memberikan hak untuk memperoleh secara substansial semua manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset, bahkan jika pengaturan tersebut hak tidak secara eksplisit ditentukan dalam pengaturan.

Penentuan Opsi Masa Sewa

Masa sewa merupakan komponen signifikan dalam pengukuran aset hak-guna dan liabilitas sewa. Pertimbangan dilakukan dalam menentukan apakah terdapat opsi untuk memperpanjang sewa atau membeli aset pendasar cukup pasti akan dieksekusi, atau opsi untuk mengakhiri sewa tidak akan dieksekusi, ketika memastikan periode yang akan disertakan dalam masa sewa. Dalam menentukan masa sewa, semua fakta dan keadaan yang menciptakan insentif ekonomik untuk menggunakan opsi perpanjangan, atau tidak untuk menggunakan opsi penghentian, dipertimbangkan pada tanggal inisiasi sewa.

Faktor-faktor yang dipertimbangkan dapat mencakup pentingnya aset untuk operasi Perusahaan; perbandingan syarat dan ketentuan dengan harga pasar yang berlaku; timbulnya penalti yang signifikan; adanya perbaikan hak penyewaan yang signifikan; dan biaya serta masalah gangguan untuk mengganti aset. Perusahaan menilai kembali apakah cukup pasti untuk mengeksekusi opsi perpanjangan, atau tidak mengeksekusi opsi penghentian, jika terdapat peristiwa signifikan atau perubahan keadaan yang signifikan.

Menentukan Suku Bunga Pinjaman Inkremental

Jika suku bunga implisit dalam sewa tidak dapat segera ditentukan, suku bunga pinjaman inkremental diestimasi untuk mendiskontokan pembayaran sewa di masa mendatang untuk mengukur nilai kini liabilitas sewa pada tanggal permulaan sewa. Suku bunga tersebut didasarkan pada estimasi Perusahaan yang harus dibayarkan oleh Perusahaan kepada pihak ketiga untuk meminjam dana yang diperlukan untuk memperoleh aset dengan nilai yang sama dengan aset hak-guna, dengan persyaratan, keamanan, dan lingkungan ekonomi yang serupa.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)

Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan

Manajemen melakukan penilaian analisis umur persediaan pada setiap tanggal pelaporan dan membentuk penyisihan untuk persediaan usang dan persediaan yang memiliki perputaran yang lambat, dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan berdasarkan pada harga jual dan kondisi pasar saat ini. Jumlah tercatat persediaan diungkapkan di dalam Catatan 7 atas laporan keuangan.

Menentukan Metode Penyusutan dan Estimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Perusahaan mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap berdasarkan utilisasi dari aset yang diharapkan dan didukung dengan rencana dan strategi usaha dan perilaku pasar.

Estimasi dari masa manfaat aset tetap adalah berdasarkan penelaahan Perusahaan terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara.

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri dimana Perusahaan menjalankan bisnisnya. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 9 atas laporan keuangan.

Menentukan Pajak Penghasilan

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

Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57 (Revisi 2009) "Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi" dan ISAK 34 "Ketidakpastian dalam Perlakuan Pajak Penghasilan". Perusahaan membuat analisis untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

Perusahaan menelaah aset pajak tangguhan pada setiap tanggal pelaporan dan mengurangi nilai tercatat sepanjang tidak ada kemungkinan bahwa laba kena pajak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan. Perusahaan juga menelaah waktu yang diharapkan dan tarif pajak atas pemulihan perbedaan temporer dan menyesuaikan pengaruh atas pajak tangguhan yang sesuai. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13 atas laporan keuangan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KAS DAN BANK

	2023	2022
Kas	6.726.950	1.576.351
Bank		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	414.450.738	687.966.573
PT Bank Central Asia Tbk	33.158.792	370.985.627
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	73.230.602	29.142.762
PT Bank KEB Hana Indonesia	11.949.515	10.354.924
Total	539.516.597	1.100.026.237

5. PIUTANG USAHA

Berdasarkan Pelanggan:

	2023	2022
Agen Wisata	298.028.768	265.773.494
Instansi Pemerintahan	252.375.425	9.010.800
PT Rumah Karya Entertainment	114.388.556	43.649.050
Kartu Kredit	83.208.587	51.249.002
Korporasi	20.868.818	10.969.750
Jumlah	768.870.154	380.652.096

Berdasarkan Umur:

	2023	2022
Belum jatuh tempo dan tidak Mengalami penurunan nilai:		
Kurang dari 30 hari	488.943.829	283.712.027
31 - 60 hari	-	68.475.419
61 - 90 hari	252.375.425	-
Lebih dari 90 hari	27.550.900	28.464.650
Jumlah	768.870.154	380.652.096

Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Rumah Karya Entertainment (*Conclave Bar*) sehubungan dengan pembukaan restoran dan bar yang berada di properti milik perusahaan. (Catatan 25).

Seluruh piutang usaha dari pihak ketiga didenominasi dalam mata uang rupiah.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang usaha dapat ditagih, sehingga, tidak ada penurunan nilai yang diakui.

6. PIUTANG LAIN-LAIN

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, akun ini merupakan pinjaman karyawan perusahaan yang dilakukan tanpa bunga dan berjangka waktu kurang dari 12 bulan dengan nilai masing-masing sebesar Rp 11.999.000 dan Rp 12.972.392.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh piutang lain-lain dapat ditagih, sehingga, tidak ada penurunan nilai yang diakui.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PERSEDIAAN

	2023	2022
Aset Lancar		
Bahan Baku	328.795.665	309.102.008
Perlengkapan	173.780.676	167.838.479
Sub Jumlah	502.576.341	476.940.487
Aset Tidak Lancar		
Perlengkapan Operasional Hotel	945.122.559	937.757.326
Sub Jumlah	945.122.559	937.757.326
Jumlah	1.447.698.900	1.414.697.813

Berdasarkan penelaahan pada akhir tahun berjalan, pihak manajemen berkeyakinan bahwa semua jenis persediaan masih dalam kondisi baik dan masih dapat digunakan.

8. BEBAN DIBAYAR DI MUKA DAN UANG MUKA

Pada tanggal 31 Desember 2023, akun ini merupakan biaya digital marketing yang telah dibayar dimuka dengan nilai sebesar Rp 416.666.668.

9. ASET TETAP

	2023			
	Saldo Awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya perolehan				
Tanah	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000
Bangunan dan Prasarana	66.461.880.767	66.485.500	-	66.528.366.267
Mebel dan Peralatan	5.674.961.187	486.750.082	-	6.161.711.269
Sub Jumlah	86.136.841.954	553.235.582	-	86.690.077.536
Aset dalam Penyelesaian				
Bangunan Hotel	23.999.969.280	-	-	23.999.969.280
Jumlah	110.136.811.234	553.235.582	-	110.690.046.816
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Prasarana	20.383.739.279	1.687.722.444	-	22.071.461.723
Mebel dan Peralatan	4.900.382.433	264.807.663	-	5.165.190.096
Jumlah	25.284.121.712	1.952.530.107	-	27.236.651.819
Nilai buku neto	84.852.689.522			83.453.394.997

	2022			
	Saldo Awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Biaya perolehan				
Tanah	14.000.000.000	-	-	14.000.000.000
Bangunan dan Prasarana	66.461.880.767	-	-	66.461.880.767
Mebel dan Peralatan	5.493.540.424	181.420.763	-	5.674.961.187
Sub Jumlah	85.955.421.191	181.420.763	-	86.136.841.954
Aset dalam Penyelesaian				
Bangunan Hotel	23.999.969.280	-	-	23.999.969.280
Jumlah	109.955.390.471	181.420.763	-	110.136.811.234

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

9. ASET TETAP (lanjutan)

	2022 (lanjutan)			
	Saldo Awal	Penambahan	Reklasifikasi	Saldo Akhir
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Prasarana	18.370.645.690	2.013.093.589	-	20.383.739.279
Mebel dan Peralatan	4.427.716.162	472.666.271	-	4.900.382.433
Jumlah	22.798.361.852	2.485.759.860	-	25.284.121.712
Nilai buku neto	87.157.028.619			84.852.689.522

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

	2023	2022
Beban Pokok Pendapatan (Catatan 19)	1.687.722.444	2.013.093.589
Beban umum dan administrasi (Catatan 20)	264.807.663	472.666.271
Jumlah	1.952.530.107	2.485.759.860

Bangunan dan Prasarana merupakan Bangunan Hotel Vue Palace, Artotel Curated yang berdomisili di Jl. Otto Iskandardinata no.3 Bandung, dengan luas bangunan 7.408m².

Bangunan hotel dalam penyelesaian merupakan hotel yang berlokasi di CITI HUB Kelapa Gading sesuai dengan Surat Perintah Kerja No. 005/SPK/PPJ/VIII/2020 tanggal 2 Agustus 2020. Perusahaan mengadakan perjanjian kerja dengan PT Wahana Sugiharto Makmur, atas pekerjaan pembangunan Hotel 3 lantai di CITI HUB Kelapa Gading dengan nilai kontrak sebesar Rp 23.999.969.280. Pada 31 Desember 2023 progres penyelesaian pekerjaan di CITI HUB Kelapa Gading telah mencapai 80%, dan akan di selesaikan paling lambat pada Desember 2023 (Catatan 25).

Perusahaan memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 224 tanggal 20 Desember 2019 oleh Notaris Yunita Aristina, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Utara. Tanah seluas 17.370 m² yang terletak di Kelurahan Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 116/Bojong Koneng. Penurunan Hak Milik yang sedang dalam proses penurunan hak menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Perusahaan juga memiliki sebidang tanah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 225 tanggal 20 Desember 2019 oleh Notaris Yunita Aristina, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Utara, dengan tanah total seluas 13.010 m² yang terletak di Kelurahan Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat atas beberapa Sertifikat Hak Milik Nomor: 315/Karang Tengah seluas 3.270 m², Nomor: 316/Karang Tengah seluas 3.265 m², Nomor: 317/Karang Tengah seluas 3.240 m², Nomor: 318/Karang Tengah seluas 3.235 m². Penurunan Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan sedang dalam proses.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Bangunan dan tanah Perusahaan berupa hotel dengan nilai sebesar Rp 48.000.000.000 digunakan sebagai jaminan atas utang bank (Catatan 25).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset tetap tertentu, kecuali tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 47.634.000.000. Manajemen berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul atas aset tersebut.

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

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. ASET HAK - GUNA

	2023	2022
Tanah	450.000.000	450.000.000
Akumulasi penyusutan	(75.000.000)	(60.000.000)
Jumlah	375.000.000	390.000.000

Perusahaan mengadakan perjanjian Sewa-Menyewa dengan Tn. Hartono Tanujaya atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 481/Babakan Ciamis, seluas 3.020 m². yang kemudian didirikan sebuah bangunan Hotel dengan nama Hotel Vue Palace, Artotel Curated yang beralamat di Jl. Otto Iskandardinata no.3 Bandung. Masa sewa ini berlaku selama 30 tahun sejak Hotel mulai beroperasi dengan harga sewa Rp 450.000.000. harga sewa Rp 450.000.000. Beban amortisasi sebesar Rp 15.000.000 untuk tahun 2023 dan 2022 dicatat pada Beban Pokok Pendapatan (Catatan 19).

11. UTANG LAIN-LAIN

	2023	2022
Pihak Ketiga		
PT Artotel Indonesia	798.627.234	695.926.410
PT Falco Security	150.106.080	65.193.480
Berkah Putra Lestari	136.689.150	142.653.475
CV Sun Prima	49.232.863	49.232.863
Bina Artha Laundry VP	45.982.985	87.261.800
Ootigo	62.071.750	-
Global Food	53.570.300	-
PT Calmic Indonesia	2.176.487	40.939.248
Lain-lain	603.863.133	247.928.958
Sub Jumlah	1.902.319.982	1.329.136.234
Pihak berelasi		
Tn. Antonyo Hartono Tanujaya	1.511.029.474	1.755.137.112
Sub Jumlah	1.511.029.474	1.755.137.112
Jumlah	3.413.349.456	3.084.273.346

Utang lain-lain kepada Tn. Antonyo Hartono Tanujaya pada 31 Desember 2023 sebesar Rp 1.511.029.474 dan tidak dikenakan bunga berdasarkan surat perjanjian Pinjaman nomor 003/PPJ/II/2023 tanggal 16 Februari 2023.

Utang lain-lain ke Pihak Ketiga merupakan utang atas pinjaman yang diberikan Artotel Group kepada Perusahaan untuk pengelolaan Hotel berdasarkan standar yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Utang kepada Artotel Group merupakan utang tagihan Manajemen Artotel Group kepada Perusahaan sehubungan dengan biaya jasa manajemen.

Utang kepada Berkah Putra Lestari merupakan utang untuk pembelian bahan baku makanan oleh Perusahaan pada bulan Desember 2023.

Utang kepada Bina Artha Laundry VP merupakan tagihan utang jasa pakaian kepada Perusahaan dari bulan Desember 2023.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. BEBAN AKRUAL

	2023	2022
<i>Service Charge</i>	172.316.005	166.538.510
Biaya Utilitas	128.139.009	121.393.638
Jasa Profesional	65.400.000	94.950.000
Gaji dan Tunjangan	18.668.527	190.760.428
Jumlah	384.523.541	573.642.576

13. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

	2023	2022
Pajak Pertambahan Nilai	-	76.346.919
Jumlah	-	76.346.919

b. Utang Pajak

	2023	2022
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	2.460.026	16.824.784
Pasal 23	22.352.697	4.379.040
Pasal 25	2.151.031	2.151.031
Pajak Hotel dan Restoran	669.533.800	816.975.656
Pajak Bumi dan Bangunan	-	109.027.800
Jumlah	696.497.554	949.358.311

c. Pajak Penghasilan Badan

	2023	2022
Rugi sebelum pajak penghasilan	(1.328.869.965)	(2.176.441.284)
Beda Temporer:		
Tunjangan Pensiun Karyawan	(36.341.196)	123.407.579
Lain-lain	76.660.337	90.128.082
Jumlah Beda Temporer	40.319.141	213.535.661
Beda Permanen:		
Beban yang Tidak Dapat Dikurangkan Secara Pajak	-	-
Jumlah Beda Permanen	-	-
Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)	(1.288.550.824)	(1.962.905.623)
Akumulasi Rugi Fiskal		
2022	(1.962.905.623)	-
2021	(658.344.675)	(658.344.675)
2020	-	603.879.511
2019	-	870.169.917
2018	-	(1.373.455.278)
Total Akumulasi Rugi Fiskal	(3.909.801.122)	(2.520.656.148)

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. UTANG BANK

Rincian utang pembiayaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Bank KEB Hana Indonesia	22.277.000.000	22.277.000.000
Jumlah	22.277.000.000	22.277.000.000

Bank KEB Hana Indonesia

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan utang Nomor 17 tanggal 8 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Hariyanti Poerbiantari, S.H, Notaris di Jakarta Utara, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dari Bank KEB Hana Indonesia. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan antara Perusahaan dengan PT Bank KEB Hana Indonesia No.44/MK/VII/2023 tanggal 18 Juli 2023 sebagai berikut:

1. Fasilitas Kredit

Jenis Kredit	:	Fixed Loan (FL)-Investasi
Tujuan Kredit	:	Refinancing Pembelian dan Renovasi Hotel yang berlokasi di Jl. Otto Iskandardinata - No.3, Kel.Babakan-Ciamis, Kec.Sumur Bandung, Jawa Barat.
Plafon Kredit	:	Rp 22.277.000.000
Jangka Waktu	:	25 Juli 2023 s/d 25 Januari 2024.
Suku Bunga	:	9,5% p.a (sembilan koma lima persen per annum), efektif, mengambang (<i>floating</i>).
Suku Bunga Dasar Kredit	:	7,5% p.a (Tujuh koma lima persen per annum), Efektif.
Provisi	:	0,25% p.a (nol koma dua lima persen per annum), dari Plafon Kredit, dibayar dimuka.
Biaya Administrasi	:	Rp 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), dibayar dimuka.
Biaya Custody	:	Rp 250.000,- (Dua ratus Lima puluh Rupiah), dibayar dimuka.
Pembayaran Kewajiban	:	Kewajiban Perusahaan per bulannya hanya bunga yang dibayarkan pada tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya. Seluruh pokok pinjaman akan dibayarkan oleh Perusahaan sekaligus pada akhir jangka waktu Fasilitas Kredit.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan Jaminan Berjalan 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan berupa Hotel, yang terletak di Jl. Otto Iskandardinata No. 3, Kelurahan Babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sesuai dengan SHM No.481/Babakan-Ciamis terdaftar atas nama Tn. Hartono Tanujaya.

2. Perjanjian pinjaman ini juga mencakup persyaratan tertentu untuk melakukan hal-hal berikut:

- Wajib memberikan laporan secara tertulis apabila memperoleh fasilitas kredit / pinjaman dari pihak lain atau kreditur lain kepada Bank.
- Memberi kuasa kepada Bank untuk mendebet secara otomatis rekening giro atau tabungan atas nama Perusahaan untuk pembayaran angsuran Perusahaan untuk pembayaran angsuran pada tanggal yang telah ditentukan setiap bulannya dan biaya-biaya lain yang berhubungan dengan fasilitas kredit sebagaimana tercantum dalam SPPK ini.
- Wajib menerima petugas Bank yang melaksanakan kunjungan untuk penilaian aktivitas usaha.
- Wajib menyalurkan aktivitas keuangan usaha melalui rekening di Bank.
- Wajib menggunakan fasilitas kredit sesuai dengan tujuan penggunaan kredit.
- Wajib menjaga saldo rekening koran / tabungan pada Bank untuk pembebanan bunga/ angsuran minimum sejumlah 1 (satu) bulan.
- Wajib memberitahukan kepada Bank apabila melakukan perubahan Anggaran Dasar.
- Tidak melakukan penurunan modal dan perubahan pemegang saham mayoritas tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Bank.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. UTANG BANK (lanjutan)

Bank KEB Hana Indonesia (lanjutan)

3. Pembiayaan Kewajiban

Perusahaan wajib melakukan pembayaran selisih suku bunga sebesar 4,0% (empat persen), efektif, *fixed*, ditambah dengan suku bunga yang berjalan normal pada saat itu yang akan dibayarkan pada bulan Januari 2023 berturut - turut sampai dengan bulan Agustus 2023, yang dibayarkan pada tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya.

Seluruh pokok pinjaman akan dibayarkan oleh Perusahaan sekaligus pada akhir jangka waktu per pencairan fasilitas kredit (dalam hal fasilitas tersebut memiliki tenor atau jangka waktu per pencairan). Atas keterlambatan pembayaran kewajiban kepada Bank, Perusahaan dikenakan denda sebesar 36,0% (tiga puluh enam persen) p.a.

Syarat - syarat khusus:

1. Terhadap Selisih suku bunga Fasilitas Kredit FL Investasi milik Perusahaan, sisanya sebesar 4,0% p.a (Empat Persen Per Annum), efektif *fixed*, akan dibebankan kembali pada bulan Januari 2022 berturut - turut sampai dengan Agustus 2023 ditambah dengan bunga berjalan normal pada saat itu.
2. Jaminan wajib dinilai oleh appraisal internal Bank dan appraisal independen dengan nilai yang dapat diterima oleh Bank. Appraisal internal Bank wajib dilakukan sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit dan Jaminan, sedangkan untuk appraisal independen wajib dilampirkan selambat-lambatnya pada bulan Desember 2023.

15. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Perusahaan menghitung dan membukukan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 7 dan 35 orang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Harapan Hidup

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada estimasi terbaik dari mortalitas peserta program baik selama dan setelah kontrak kerja. Peningkatan harapan hidup peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program.

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Biaya Jasa:		
Biaya Jasa Kini	62.734.726	125.692.641
Biaya Bunga	23.900.493	14.176.084
Biaya Jasa Lalu	-	(16.461.146)
Dampak Kurtaimen	(122.976.415)	-
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	(36.341.196)	123.407.579

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

	2023	2022
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(3.048.481)	8.169.413
Jumlah	(39.389.677)	131.576.992

Beban Imbalan Pascakerja sebesar Rp 36.341.196 dan Rp 123.407.579 masing-masing untuk tahun 2023 dan 2022 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 20).

	2023	2022
Kewajiban Imbalan Pasti – Awal	330.816.407	199.239.415
Biaya Jasa Kini	62.734.726	109.231.495
Biaya Bunga	23.900.493	14.176.084
Kurtailmen-Penyelesaian	(122.976.415)	-
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain	(3.048.481)	8.169.413
Kewajiban Imbalan Pasti – Akhir	291.426.730	330.816.407

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh aktuaris independen Kantor Konsultan Aktuaria Tubagus Syafril & Amran Nangasan untuk tanggal 31 Desember 2023 dengan nomor laporan 2939/PSAK-TBA.AN/III-2024 tanggal laporan 14 Maret 2024 dan untuk 31 Desember 2022 dengan nomor laporan 2117/PSAK-TBA.AN/III-2023 tanggal laporan 27 Maret 2023. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Tingkat diskonto per tahun	6,67%	7,22%
Tingkat kenaikan gaji per tahun	8,00%	8,00%
Tingkat pensiun normal	55 tahun	55 tahun
Tabel Amortisasi	TMI-2019 (Average)	TMI-2019 (Average)

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan kewajiban imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas. Sensitivitas analisis di bawah ini ditentukan berdasarkan masing-masing perubahan asumsi yang mungkin terjadi pada akhir periode pelaporan, dengan semua asumsi lain konstan.

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat diskonto akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini:

	2023	2022
Kenaikan 1%:		
Nilai kini	271.638.421	302.719.035
Biaya jasa kini	58.345.746	114.293.090
Penurunan 1%:		
Nilai kini	313.191.555	362.509.370
Biaya jasa kini	67.562.147	138.663.993

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA (lanjutan)

Perubahan sebesar satu persen pada tingkat kenaikan gaji akan berdampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja dan biaya jasa kini:

	2023	2022
Kenaikan 1%:		
Nilai kini	310.895.239	360.093.522
Biaya jasa kini	67.052.060	137.787.250
Penurunan 1%:		
Nilai kini	273.278.463	304.243.412
Biaya jasa kini	58.710.174	114.814.759

Analisis sensitivitas yang disajikan di atas mungkin tidak mewakili perubahan yang sebenarnya dalam kewajiban imbalan pasti mengingat bahwa perubahan asumsi terjadinya tidak terisolasi satu sama lain karena beberapa asumsi tersebut mungkin berkorelasi.

Selanjutnya, dalam menyajikan analisis sensitivitas di atas, nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan menggunakan metode *projected unit credit* pada akhir periode pelaporan, yang sama dengan yang diterapkan dalam menghitung liabilitas manfaat pasti yang diakui dalam laporan posisi keuangan.

Tidak ada perubahan dalam metode dan asumsi yang digunakan dalam penyusunan analisis sensitivitas dari tahun sebelumnya.

16. MODAL SAHAM

Nama Pemegang Saham	2023		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah Modal Disetor
PT Wahana Tata Bangun	599.462.500	66,85%	47.957.000.000
Tn. Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2,85%	2.043.000.000
Masyarakat (Masing-masing dibawah 5%)	271.709.596	30,30%	21.736.767.680
Jumlah	896.709.596	100%	71.736.767.680

Berdasarkan surat No.LB-01/PLAN/012024 pada tanggal 5 Januari 2024 terdapat penerbitan saham baru hasil dari *exercise* waran seri I sebanyak 3.846.101 lembar saham dengan nominal Rp 80. Pelaksanaan Waran tersebut dilakukan dengan perbandingan 1:2 yaitu setiap pemegang 1 saham mendapatkan 2 waran.

Nama Pemegang Saham	2022		
	Jumlah Saham	Persentase Pemilikan (%)	Jumlah Modal Disetor
PT Wahana Tata Bangun	599.462.500	67,14%	47.957.000.000
Tn. Antonyo Hartono Tanujaya	25.537.500	2,86%	2.043.000.000
Masyarakat (Masing-masing dibawah 5%)	267.863.180	30,00%	21.429.054.400
Jumlah	892.863.180	100%	71.429.054.400

Informasi mengenai susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan per 31 Desember 2023 adalah berdasarkan laporan dari PT Adimitra Jasa Korpora, Biro Administrasi Efek Perusahaan.

Modal ditempatkan dan disetor penuh adalah saham biasa yang memberikan hak satu suara per saham dan berpartisipasi dalam dividen.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. TAMBAHAN MODAL DISETOR-BERSIH

	2023	2022
Tambahan modal disetor dari <i>Initial Public Offering</i> (IPO) <i>Penawaran Perdana Saham</i> Sebesar 271.709.596 saham dengan nilai nominal Rp 80 yang ditawarkan Rp 130	8.571.417.600	8.571.417.600
Pelaksanaan Waran	319.000	319.000
Dikurangi dengan biaya emisi saham	(1.859.997.619)	(1.859.997.619)
Jumlah	6.711.738.981	6.711.738.981

18. PENDAPATAN USAHA

	2023	2022
Hotel	12.368.445.625	10.893.008.748
Jumlah	12.368.445.625	10.893.008.748

Pendapatan usaha perusahaan merupakan pendapatan atas sewa kamar hotel, penjualan makanan, minuman dan lain-lain.

19. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2023	2022
Gaji dan Tunjangan	2.968.421.545	2.944.016.585
Penyusutan Bangunan (Catatan 9)	1.687.722.444	2.013.093.589
Listrik dan Air	1.338.625.416	1.053.538.265
Operasional Hotel	1.498.247.884	760.005.034
Makanan dan Minuman	950.878.151	658.958.988
Biaya Layanan Manajemen	746.561.190	976.928.222
Keamanan dan Kebersihan	490.900.326	367.682.744
Perlengkapan Hotel	267.222.494	121.291.625
Telepon dan Internet	126.162.919	71.223.210
Amortisasi Aset Hak-Guna (Catatan 10)	15.000.000	15.000.000
Jumlah	10.089.742.369	8.981.738.262

20. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2023	2022
Penyusutan (Catatan 9)	264.807.663	472.666.271
Jasa Profesional	216.994.811	356.816.050
Perbaikan dan Pemeliharaan	675.857.104	192.621.035
Pemasaran	192.743.567	106.151.439
Pajak Hotel dan Restoran	127.179.891	134.094.443
Biaya Sewa	89.090.230	65.300.356
Transportasi dan Perjalanan	42.655.943	82.411.878
Biaya Asuransi	22.232.184	24.510.232
Imbalan Pascakerja (Catatan 15)	(36.341.196)	123.407.579
Lain-lain	255.996.674	547.031.008
Jumlah	1.851.216.871	2.105.010.291

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. PENDAPATAN LAIN-LAIN BERSIH

	2023	2022
Pendapatan Sewa	66.666.667	88.888.888
Pendapatan Jasa Giro	805.344	164.873
Pendapatan Lain-lain	362.215.996	214.435.449
Jumlah	429.688.007	303.489.210

Pendapatan sewa pada tahun 2023 dan 2022 merupakan pendapatan atas sewa Tower Pemancar dari PT XL Axiata Tbk sebesar Rp 66.666.667 dan Rp 88.888.888 (Catatan 21).

22. BEBAN BUNGA DAN KEUANGAN

	2023	2022
Bunga Pinjaman Bank	2.173.890.669	2.214.093.734
Provisi dan Administrasi Bank	12.153.687	71.268.794
Jumlah	2.186.044.356	2.285.362.528

23. LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR

	2023	2022
Rugi untuk Perhitungan Rugi Per Saham	(1.328.869.965)	(2.175.613.123)
Jumlah Saham	Lembar	Lembar
Jumlah rata-rata Tertimbang saham untuk Perhitungan Laba Bersih Per Saham	896.709.596	892.862.277
Rugi per saham Dasar (Rupiah Penuh)	(1,48)	(2,44)

24. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Perusahaan melakukan transaksi usaha kepada pihak-pihak berelasi dimana menurut manajemen dilakukan dengan persyaratan dan kondisi normal sebagaimana halnya bila dilakukan dengan pihak ketiga.

Saldo dari transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Utang Lain-lain		
Tn. Antonyo Hartono Tanujaya (Catatan 11)	1.511.029.474	1.755.137.112
Jumlah	1.511.029.474	1.755.137.112

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI (lanjutan)

Perusahaan menyediakan remunerasi kepada Dewan Direksi masing-masing untuk periode 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Dewan Direksi	600.000.000	799.500.000
Jumlah	600.000.000	799.500.000

Sifat transaksi dan hubungan dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi	Sifat Pihak Berelasi	Sifat Transaksi
Tn. Antonyo Hartono Tanujaya	Pemegang Saham	Utang Lain-lain

25. IKATAN

- Berdasarkan Surat Perjanjian Pengelolaan antara Perusahaan dengan PT Artotel Indonesia No.150/SU-MA/DIR/X/2021 tanggal 14 Oktober 2021, bahwa Perusahaan dan PT Artotel Indonesia telah melakukan perjanjian kerjasama pengelolaan dengan PT Artotel Indonesia dengan jangka waktu selama 10 tahun dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 1. Selama Jangka Waktu Perjanjian, Hotel akan menggunakan Merek “VUE PALACE, ARTOTEL CURATED”.
 2. Pemilik wajib melakukan perancangan, kontruksi, furnishing dan melengkapi di atas lahan, sebuah Hotel yang sesuai dengan brand Standart ARTOTEL dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Memiliki sedikitnya 102 (seratus dua) kamar;
 - b. Adanya ruang pertemuan;
 - c. *Lobby*;
 - d. *Back-of-house facility*; dan
 - e. Fasilitas lain yang terkait.
 3. Pemilik harus membayar tiap bulan kepada operator atas jasa yang telah diberikan berdasarkan Perjanjian ini termasuk seluruh imbalan jasa intensif selama masa perjanjian berlaku. Jumlah pembayaran Imbalan Kerja Manajemen sebesar 2% (Dua Persen) dihitung dari Gross Operating Revenue (GOR) dan Perusahaan harus membayar Imbalan Jasa Intensif sebesar 5% (lima persen) dihitung dari Gross Operating Profit (GOP). Pembayaran Imbalan Jasa insentif dan Imbalan Jasa Manajemen dilakukan setiap bulan.

Perjanjian ini efektif sejak 1 Januari 2022, dan akan mulai mengakui pendapatan bersama pada periode buku 2022.
- Pada tanggal 25 April 2022, Perusahaan mengadakan perjanjian Kerja Sama tempat ruang usaha dengan PT Rumah Karya Entertainment selaku Pengelola Conclave Bar dengan jangka waktu 10 tahun terhitung sejak tanggal ditandatanganinya dan dapat diperpanjang selama 5 tahun sebagai hak prioritas sesuai kesepakatan tertulis. Perusahaan berhak mendapatkan service tata kelola yang layak serta berasaskan ketertiban dan keamanan di dalam maupun luar Hotel Bar. Keuntungan didapat sebesar 2,5% dari omset apabila total Omset per bulan di bawah Rp 1,7 Miliar dan 3% dari omset apabila total Omset per bulan di atas Rp 1,7 Miliar.
- Pada tanggal 11 November 2021, The Peak Vue palace hotel membuat rincian anggaran dalam pembuatan design 3D kurang lebih 30 hari kerja setelah *Commitment Fee* ditransfer ke rekening BCA, kerja kurang lebih 30 hari setelah design 3D disetujui oleh pihak klien. Proses produksi dan pengerjaan interior dilakukan setelah gambar kerja dan RAB disetujui dan uang muka tahap 1 diterima oleh pihak kontraktor.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. IKATAN (lanjutan)

- Pada tanggal 23 September 2011, Perusahaan mengadakan perjanjian Sewa-Menyewa dengan Tn. Hartono Tanujaya atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 481/Babakan Ciamis, seluas 3.020 m² yang terletak di Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Bandung, Jawa Barat. Masa sewa ini berlaku selama 30 tahun sejak Hotel mulai beroperasi dengan harga sewa Rp 450.000.000. Perjanjian ini memiliki opsi perpanjangan masa sewa. Sampai dengan saat ini, Perusahaan menggunakan tanah ini sebagai lokasi Hotel Vue Palace milik Perusahaan. Hotel mulai beroperasi secara komersial tahun 2019. Beban sewa tanah sebesar Rp. 15.000.000.000 dicatat pada beban pokok pendapatan (catatan 19).
- Pada tanggal 18 Juli 2018, berdasarkan surat perpanjangan perjanjian Sewa-Menyewa No. 219/XL-LM/VII/2018 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT XL Axiata, Tbk bahwa Perusahaan menyediakan tempat pada area gedung yang akan digunakan untuk memasang peralatan telekomunikasi milik PT XL Axiata, Tbk yang digunakan untuk pengembangan areal jasa pelayanan GSM didalam gedung dan sebagai fasilitas jasa telekomunikasi lainnya. Jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun yang mulai berlaku efektif sejak tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan 30 September 2023, dengan harga sewa Rp 444.444.445.
- Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit dan Pengakuan utang Nomor 17 tanggal 8 Maret 2013 yang dibuat dihadapan Hariyanti Poerbiantari, S.H, Notaris di Jakarta Utara, Perusahaan memperoleh Kredit Investasi dari Bank KEB Hana Indonesia. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK) Perpanjangan Fasilitas Pembiayaan antara Perusahaan dengan PT Bank KEB Hana Indonesia No. 44/MK/VII/2023 tanggal 18 Juli 2023 sebagai berikut:

Fasilitas Kredit

Jenis Kredit	: Fixed Loan (FL)-Investasi
Tujuan Kredit	: Refinancing Pembelian dan Renovasi Hotel yang berlokasi di Jl. Otto Iskandardinata - No.3, Kel.Babakan-Ciamis, Kec.Sumur Bandung, Jawa Barat.
Plafon Kredit	: Rp 22.277.000.000
Jangka Waktu	: 25 Juli 2023 s/d 25 Januari 2024.
Suku Bunga	: 9,5% p.a (Sembilan koma lima persen per annum), efektif, mengambang (floating).
Suku Bunga Dasar Kredit	: 7,5% p.a (Tujuh koma lima persen per annum), Efektif.
Provisi	: 0,25% p.a (nol koma dua lima persen per annum), dari Plafon Kredit, dibayar dimuka.
Biaya Administrasi	: Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah), dibayar dimuka.
Biaya Custody	: Rp 250.000,- (Dua ratus Lima puluh Rupiah), dibayar dimuka.
Pembayaran Kewajiban	: Kewajiban Perusahaan per bulannya hanya bunga yang dibayarkan pada tanggal 25 (dua puluh lima) setiap bulannya. Seluruh pokok pinjaman akan dibayarkan oleh Perusahaan sekaligus pada akhir jangka waktu Fasilitas Kredit.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan Jaminan Berjalan 1 (satu) unit Tanah dan Bangunan berupa Hotel, yang terletak di Jl. Otto Iskandardinata No. 3, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sesuai dengan SHM No.481/Babakan-Ciamis terdaftar atas nama Tn. Hartono Tanujaya.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

25. IKATAN (lanjutan)

- Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Investasi Perusahaan dengan PT Wahana Makmur Jaya (WMJ) No: 001/WMJ-PPJ/V/2020 tanggal 14 Mei 2020, bahwa Perusahaan dan WMJ telah membuat dan menyetujui perjanjian kerjasama investasi dalam kegiatan pembangunan infrastruktur dan interior hotel serta penyediaan modal kerja hotel oleh pihak Perusahaan di gedung CITI HUB milik WMJ dengan nilai investasi sebesar Rp 21.400.000.000. Obyek dalam perjanjian ini adalah area di lantai 9, 10 dan 11 gedung CITI HUB seluas +/- 3.105 m² yang terletak di Jl. Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav No. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara. Perusahaan dapat melakukan pembangunan infrastruktur dan interior hotel dengan memperhatikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian ini berlaku efektif sampai dengan 10 tahun berikut seluruh perubahan-perubahan dan perpanjangan-perpanjangan serta pembaharuannya, dan akan diperpanjang secara otomatis berdasarkan kesepakatan Perusahaan dan WMJ, kecuali disepakati lain oleh Para pihak secara tertulis.
- Berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No. 005/SPK/PPJ/VIII/2020 tanggal 2 Agustus 2020 antara Perusahaan dengan PT Wahana Sugiharto Makmur, dengan ini Perusahaan telah memberikan perintah kerja untuk melakukan pekerjaan pembangunan hotel 3 (tiga) lantai di CITI HUB kelapa gading yang berlokasi di Jl. Sentra Bisnis Artha Gading Blok D kav No. 3 Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara dengan nilai kontrak sebesar Rp 23.999.969.280.

26. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN

	Pinjaman yang Diberikan dan Piutang
31 Desember 2023	
Aset Keuangan Lancar	
Kas di Bank	532.789.647
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	768.870.154
Piutang Lain-lain Pihak dari Ketiga	11.999.000
	1.313.658.801
	1.313.658.801
	Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek	
Utang Lain-lain :	
Pihak Berelasi	1.511.029.474
Pihak Ketiga	1.902.319.982
Beban Akrua	384.523.541
Utang Bank	22.277.000.000
	26.074.872.997
Jumlah Liabilitas Keuangan	26.074.872.997

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

26. KATEGORI DAN KELAS INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

	Pinjaman yang Diberikan dan Piutang
31 Desember 2022	
Aset Keuangan Lancar	
Kas di Bank	1.098.449.886
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	337.003.046
Piutang Lain-lain Pihak dari Ketiga	12.972.392
	1.448.425.324
	1.448.425.324
	Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek	
Utang Lain-lain :	
Pihak Berelasi	1.755.137.112
Pihak Ketiga	1.329.136.234
Beban Akrua	574.470.737
Utang Bank	22.277.000.000
	25.935.744.083
Jumlah Liabilitas Keuangan	25.935.744.083

27. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL

a. Manajemen Risiko Modal

Perusahaan mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas.

Struktur modal Perusahaan terdiri dari kas dan bank dan ekuitas yang terdiri dari modal ditempatkan dan disetor. Direksi Perusahaan secara berkala akan melakukan reviu struktur permodalan Perusahaan. Sebagai bagian dari reviu ini, Direksi akan mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko Keuangan

Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan Perusahaan adalah untuk memastikan bahwa sumber daya keuangan yang memadai tersedia untuk operasi dan pengembangan bisnis, serta untuk mengelola risiko kredit Perusahaan beroperasi dengan pedoman yang telah ditentukan oleh Dewan Direksi.

b. Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Perusahaan. Perusahaan mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas bank dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. INSTRUMEN KEUANGAN, MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN DAN RISIKO MODAL (lanjutan)

Tabel Risiko Likuiditas dan Suku Bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan non-derivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Perusahaan. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang tidak didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Perusahaan dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal dimana Perusahaan mungkin akan diminta untuk membayar.

	31 Desember 2023		
	Kurang dari 1 Tahun	Lebih dari 1 Tahun	Jumlah
Tanpa Bunga			
Beban AkruaI	384.523.541	-	384.523.541
Utang Lain-lain kepada			
Pihak Berelasi	1.511.029.474	-	1.511.029.474
Pihak Ketiga	1.902.319.982	-	1.902.319.982
Dengan Bunga			
Utang Bank	22.277.000.000	-	22.277.000.000
Jumlah	26.074.872.997	-	26.074.872.997
	31 Desember 2022		
	Kurang dari 1 Tahun	Lebih dari 1 Tahun	Jumlah
Tanpa Bunga			
Beban AkruaI	573.642.576	-	573.642.576
Utang Lain-lain kepada			
Pihak Berelasi	1.755.137.112	-	1.755.137.112
Pihak Ketiga	1.329.136.234	-	1.329.136.234
Dengan Bunga			
Utang Bank	22.277.000.000	-	22.277.000.000
Jumlah	25.934.915.922	-	25.934.915.922

c. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Direksi menganggap bahwa nilai tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui dalam laporan keuangan mendekati nilai wajarnya karena jatuh tempo dalam jangka pendek atau menggunakan tingkat bunga pasar.

PT PLANET PROPERINDO JAYA Tbk
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

28. KELANGSUNGAN USAHA

Liabilitas Jangka Pendek Melebihi Aset Lancar

Jumlah liabilitas jangka pendek melebihi aset lancar pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Dalam menghadapi kondisi ini, manajemen Perusahaan telah mengambil kebijakan dan Langkah-Langkah sebagai berikut:

1. Melakukan restrukturisasi utang bank kepada PT Bank KEB Hana Indonesia (Catatan 14). Pihak Bank telah menyetujui perpanjangan jatuh tempo dari yang semula tanggal 25 Juli 2023, diperpanjang 6 bulan menjadi tanggal 25 Januari 2024.
2. Melakukan efisiensi beban operasional hotel dengan cara mengelola sendiri hotel Vue Palace milik Perusahaan.

Manajemen berkeyakinan bahwa kebijakan dan langkah-langkah yang telah diambil Perusahaan saat ini dan yang akan dikerjakan di masa mendatang dapat memperkuat Perusahaan dalam melanjutkan operasinya sebagai entitas yang berkemampuan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya

29. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

Berdasarkan surat No.LB-01/PLAN/012024 pada tanggal 5 Januari 2024 terdapat penerbitan saham baru hasil dari exercise waran seri I sebanyak 3.846.101 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 80. Pelaksanaan Waran tersebut dilakukan dengan perbandingan 1:2 yaitu setiap pemegang 1 saham mendapatkan 2 waran.