



RAPAT UMUM ANGGOTA TAHUNAN 2021

PPPSRS APARTEMEN KEBAGUSAN CITY





KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN

Laporan Kinerja
PPPSRS Apartemen Kebagusan City
Tahun 2020 &
Program Kerja Tahun 2021

Disampaikan pada RUAT April 2021



Pemaparan Kinerja Tahun 2020





KEBAGUSAN CITY
A P A R T E M E N

**Pengesahan Laporan Keuangan Audited
Tahun 2020**



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
УБУРГУСАН СІТІ
КЕВАГУСАН СІТІ



LAPORAN KINERJA TEKNIK



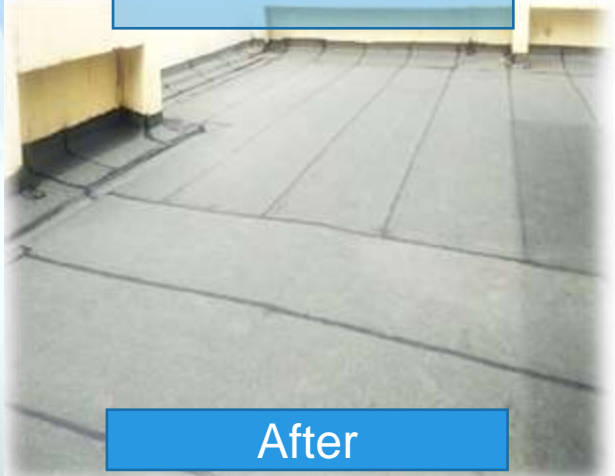
2
0
2
0

Pemeliharaan lift & Waterproofing Tower B-C

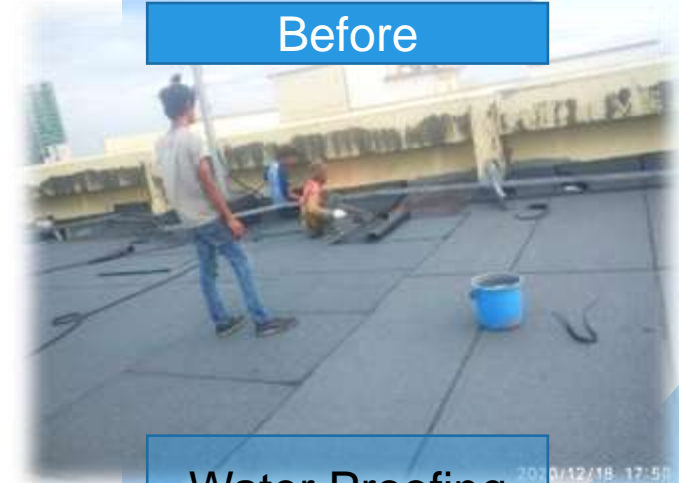


Before

Water Proofing Tower B



After



Before

Water Proofing Tower C



After

Realisasi Program Kerja Teknik	Anggaran	Realisasi
Perawatan & Pemeliharaan mesin, lift, & Peralatan, antara lain <ul style="list-style-type: none"> - Perawatan berkala lift setiap bulan - Penggantian pompa sirkulasi kolam renang tower B dan C, - Penggantian pompa submersible GWT Tower B & C, - Pekerjaan pemeliharaan AC lobby dan seluruh area publik 	470.000.000	453.216.339
Perawatan & Perbaikan Lampu Mekanikal dan elektrikal, antara lain <ul style="list-style-type: none"> - Pemasangan KWH meter sebanyak 40 pada area dan utilitas publik sebagai indikator pengukur konsumsi listrik public - Perbaikan lampu emergency Exit & lampu koridor seluruh tower - Pemeliharaan CCTV & lampu PJU 	400.000.000	366.157.660
Perawatan STP antara lain: <ul style="list-style-type: none"> - Pemeliharaan dan penggantian pompa blower STP tower A, - Pompa submersible STP - Perawatan rutin dengan menggunakan chemical bakteri (pihak ketiga) 	198.400.000	156.883.000
Perawatan dan Perbaikan Gedung, antara lain: <ul style="list-style-type: none"> - Perbaikan toilet umum selasar tower A - perbaikan minor area lobby B dan C berupa penggantian furniture, wallpaper, backdrop, sunblast, dan lainnya - Perbaikan beberapa dinding dan lantai koridor area publik yang rusak. - Pembuatan shaft akses tambahan untuk perbaikan penyumbatan pipa pada lantai 2 tower A - Perbaikan plafon pada area public lantai 23 tower C dan 22 Tower B. - Pemeliharaan sipil fasilitas kolam renang. 	486.020.000	286.065.646

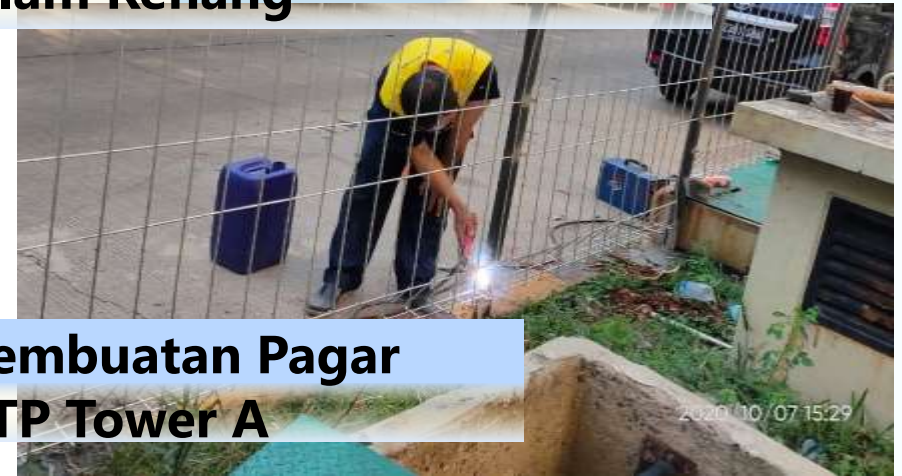
Realisasi Program Kerja Teknik - Penggunaan Dana Sinking Fund	Jumlah
Adanya hasil rekomendasi safety check part dari Jaya Kencana untuk seluruh lift dibagi menjadi prioritas 1 dan 2 dengan total biaya Rp.1,5M dan dilakukan penggantian prioritas 1 pada tahun 2020.	887.497.190
<ul style="list-style-type: none"> - Pekerjaan waterproofing rooftop tower C seluas 1.155m² pada bulan April 2020 - Pekerjaan waterproofing rooftop tower B seluas 1.106,9m² pada bulan November 2020 	339.072.700



Pengecatan Lot Parkir Motor Bawah



Perbaikan Kebocoran Keramik Kolam Renang



Pembuatan Pagar STP Tower A



Pengecatan Pagar Kolam Renang

**G K
A I
L N
E E
R R
I J
A**

TEKNIK

Surat Pemberitahuan dari PLN

Informasi dari PLN menyatakan bahwa Apartemen Kebagusan City tidak menerima subsidi tagihan listrik.

Subsidi tagihan diberikan kepada konsumen rumah tangga R1/450 dan R1/900 sedangkan Kebagusan R3/1.140.000

Nomor : 0277/AGA.04.02/B06110000/2020
Lampiran : 1 Lembar
Sifat : Segera
Hal : Surat Jawaban Permohonan Informasi Keringanan Tagihan Listrik

08 Juni 2020

Kepada

Yth. KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
Jalan Baung RT 1/ RW 3
Tanjung barat, Ps. Minggu
Jakarta 12530

Menjawab surat Saudara No. 041/BP/VI/2020 tanggal 03 Juni 2020 perihal Permohonan Informasi Keringanan Tagihan Listrik, bersama ini disampaikan hal – hal sebagai berikut :

1. Kami mengucapkan terima kasih atas kepercayaan dan kerjasamanya yang baik selama ini.
2. Permohonan keringan tagihan rekening listrik dengan ID Pelanggan 547500546058 atas nama PPPSRS KEBAGUSAN CITY, Tarif/ Daya : R3 / 1.140.000 VA belum dapat dipenuhi karena belum ada aturan/kebijakan dari PT PLN (Persero) Kantor Pusat yang menetapkan hal tersebut sehingga masih menggunakan aturan PERMEN yang berlaku.
3. Keringanan konsumen PT. PLN (Persero) saat ini hanya di berikan kepada Konsumen Rumah Tangga R1/450 VA dan R1/900 VA sesuai ketentuan Pemerintah.

Demikian disampaikan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

MANAGER UNIT PELAKSANA PELAYANAN
PELANGGAN LENTENG AGUNG.



FAISAL RISA



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
УБУРГУСАН
КЕВАГУСАН СИТА

**2
0
2
0**



LAPORAN KINERJA SDM UMUM



REALISASI PEKERJAAN 2020 SDM & Umum



✓ Adanya penyesuaian operasional pengelolaan dan manajemen SDM akibat pandemi covid-19 di Badan Pengelola Pada Tahun 2020, karyawan Badan Pengelola dari yang sebelumnya ada rencana penambahan 2 orang hanya terealisasi 1 orang posisi IT sehingga jumlah total karyawan sebanyak **49 orang**.

✓ Pelaksanaan Rapid Test karyawan internal dan seluruh karyawan vendor, serta pelaksanaan pembatasan jumlah karyawan sesuai arahan pemerintah sebagai tindakan deteksi dan pencegahan penyebaran Covid-19,.

✓ Total orang terkonfirmasi positif Covid-19 di Apartemen Kebagusan City sebanyak **14 orang** yang terdiri dari 10 orang penghuni (**Tower A sebanyak 6 orang, Tower B sebanyak 2 orang, Tower C sebanyak 2 orang**) serta 4 orang di dalam manajemen baik pengelola maupun pengurus PPPSRS.

REALISASI PEKERJAAN 2020 SDM & Umum



Terlaksananya pelatihan Manajemen Kebakaran dan Keselamatan Gedung diikuti oleh seluruh karyawan badan pengelola dan karyawan vendor tanggal 23 September & 3 Oktober 2020.



Dalam rangka Idul Fitri 1441H Badan Pengelola menerima sumbangan sebesar Rp.36.561.700 dari warga. Nominal tersebut dibagi untuk keseluruhan karyawan Badan Pengelola 105 karyawan termasuk karyawan cleaning dan security.



Sesuai dengan Pergub DKI 132 dan AD/ART manajemen menggunakan asuransi pihak ketiga berupa Asuransi Gedung (PAR), Asuransi Publik (Public Liability) dan Machinery Breakdown sebesar total Rp.341.127.650.



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
УБУРГУСАН СИТА
КЕВАГУСАН СИТА

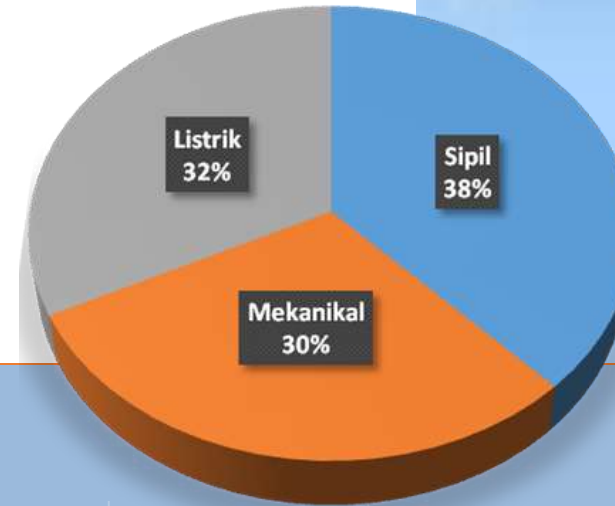
2
0
2
0



LAPORAN KINERJA TENANCY



REKAPITULASI KELUHAN TAHUN 2020 SDM & Umum



TOTAL KELUHAN DALAM 1 TAHUN

600
500
400
300
200
100
0

- Selama tahun 2020 jumlah komplain yang diterima sebanyak **620** berdasarkan form keluhan dan seluruhnya dapat terselesaikan dengan baik.
- Komplain terbanyak adalah pada bagian teknik sebanyak **564** dengan rincian terbanyak pada bagian sipil

	Teknik	Keuangan	Keamanan	Kebersihan	Perselisihan Antar Warga	Fasum Fasos	Lain-lain
TOTAL	564	2	15	27	1	3	8

TINGKAT HUNIAN OCCUPANCY

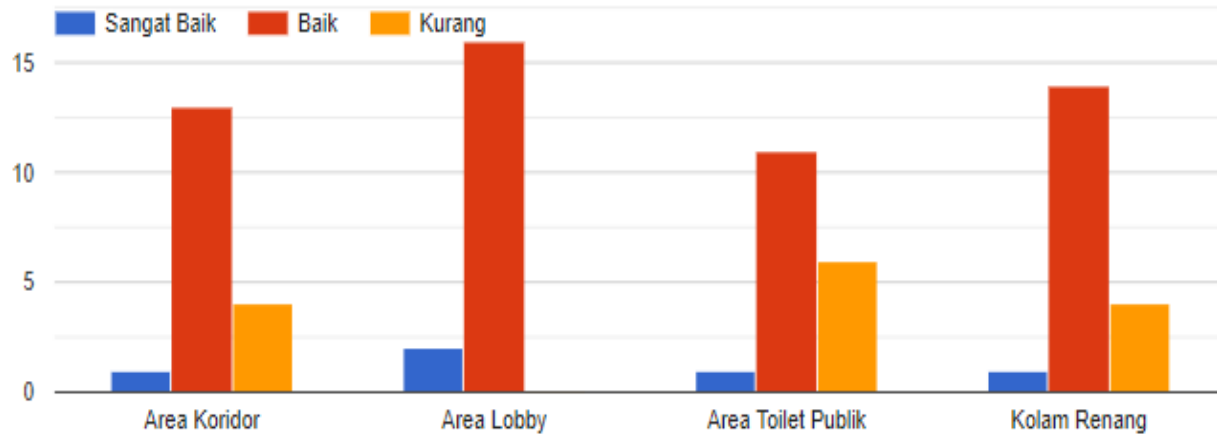


DATA HUNIAN TERKINI APARTEMEN KEBAGUSAN CITY	TOWER						TOTAL	
	A		B		C			
KIOS/RUKO	32		31		38		101	101
UNIT HUNIAN	636		611		760		2007	2007
TOTAL UNIT + KIOS	668		642		798		2108	2108
Tingkat Hunian (OCCUPANCY)								
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
	A		B		C		TOTAL	
DIHUNI	512	376	476	421	679	391	1667	1188
KOSONG	156	292	166	221	119	407	441	920

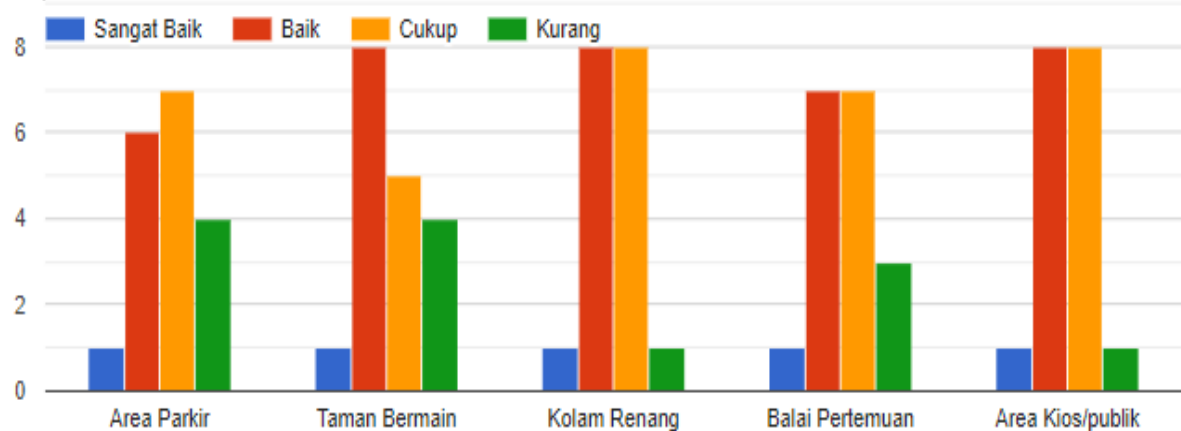
1. Total tingkat hunian Kebagusan City tahun 2019 adalah sebesar **79%**
2. Total tingkat hunian Kebagusan City tahun 2020 adalah sebesar **56%**
3. Terjadi penurunan okupansi dari 2019 ke 2020 menjadi sebesar sekitar **23%**

SURVEY KEPUASAN HUNIAN

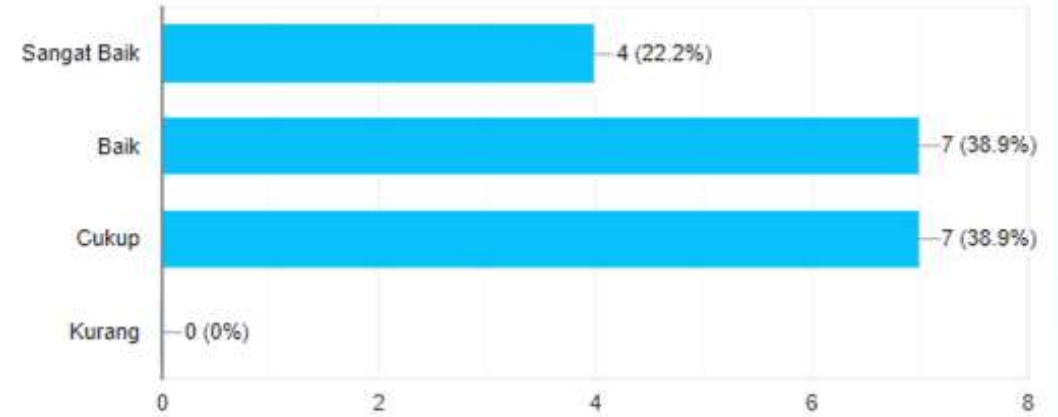
1. Penilaian Terhadap Kebersihan Apartemen Kebagusan City



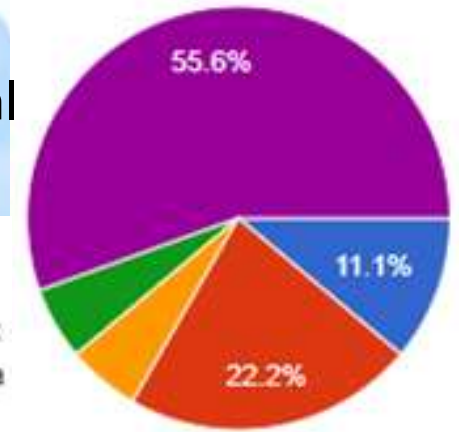
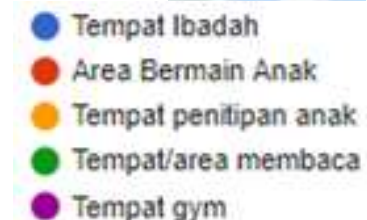
2. Penilaian Terhadap Fasilitas Apartemen Kebagusan City



3. Penilaian Terhadap Penanganan & Penyelesaian Keluhan



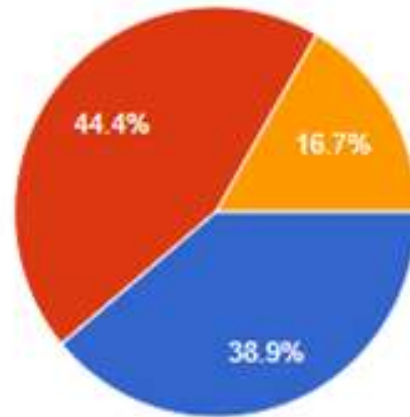
4. Fasilitas Umum & Sosial Yang Perlu Ditambah & Diperbaiki



SURVEY KEPUASAN HUNIAN

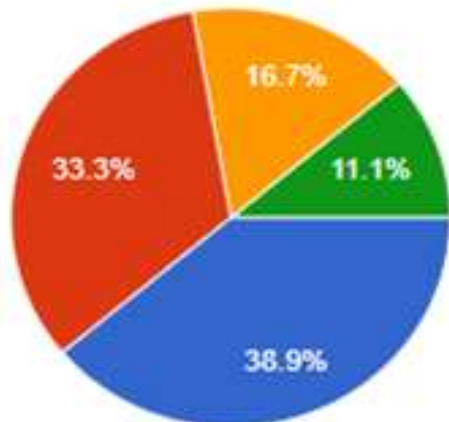
- Sangat Responsif
- Cukup Responsif
- Responsif Cukup
- Kurang Responsif

7. Penilaian Respon
Pengurus Terhadap Keluhan
Warga



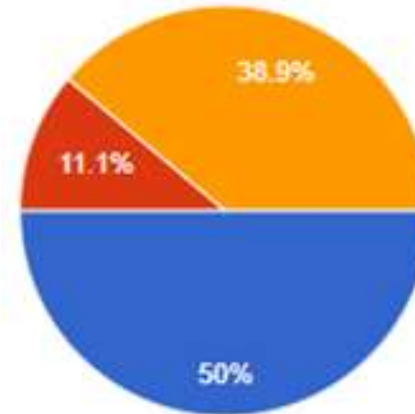
- Sangat Baik dan Ada Peningkatan
- Lebih Baik
- Cukup Baik
- Kurang Baik/sama dengan sebelumnya

8. Penilaian Terhadap
Kinerja Pengurus PPPSRS



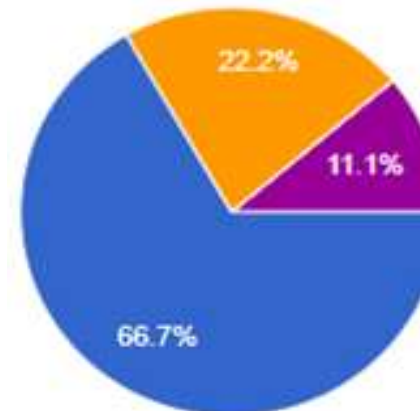
- Transfer antar Bank
- Virtual Account
- Cash dan Debit ke Kasir
- Aplikasi pembayaran Many Option

5. Metode
Pembayaran IPL



- Tidak, saya selalu tepat waktu
- Informasi tagihan yang terlambat / tidak sampai ke email saya
- Tidak selalu cek email / lupa tanggal pembayaran
- Metode bayar yang cukup merepotkan
- Lainnya, sebutkan.....

6. Penyebab
Keterlambatan
Pembayaran IPL





KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
УБУРДЕННИ
КЕВАСУАН СИТА

2
0
2
0



LAPORAN KINERJA TATA GRAHA



T G 2
A R 0
T A 2
A H 0
A



Kegiatan Rutin Pengangkutan Sampah

Anggaran

Realisasi

- Pengangkutan Sampah dari Setiap Lantai yang dilakukan oleh tim cleaner ke TPS
- Pembuangan Sampah dari TPS Kawasan Apartemen Kebagusan City yang dilakukan oleh tim Yulianto Sutami ke tempat pembuangan sampah besar

150.000.000

112.800.000

T
A
T
A
A

G
R
A
H
A

2
0
2
0



Kegiatan Rutin Pest Control

- Melakukan general treatment, glue trap, untuk hama tikus di setiap tower dan area dalam bangunan.
- Melakukan pengumpanan (baiting), hal ini dilakukan agar hama dapat terjebak dan tim insekta bisa menyikapi hama tersebut. biasanya hal ini terjadi apabila ada keluhan dari tenant ataupun pihak pengelola.
- Melakukan penyemprotan (spraying) & pengembunan (cold fogger), hampir sama seperti fogging namun rendah asap yang dilakukan untuk membasmi nyamuk dan serangga.
- Melakukan Fogging 2 . hal ini dilakukan untuk area-area terbuka. dilakukan rutin agar terbebas dari nyamuk dan serangga lainnya.

Anggaran

Realisasi

93.720.000

93.720.000

T G 2
 A R 0
 T A 2
 A H 0
 A



Pemeliharaan Landscape Taman		Anggaran	Realisasi
-	Pemeliharaan rutin seluruh Area, Pemangkasan rumput liar, penebangan pohon penggemburan tanah pah tanaman dan pembasmian hama tanaman.		
-	Pembuatan area pembibitan tanaman dan kegiatan pemupukan.	38.210.000	48.021.760
-	Peremajaan/penggantian tanaman di area Apt. Kebagusan City, penanaman pohon di area planter lobby.		
-	Pemangkasan dan penebangan pohon		

T G 2 A R 0 T A 2 A H 0 A



Perbaikan dan Pemeliharaan Kolam Renang

- Penyikatan pinggir kolam renang, bibir batu andesit, dinding keramik, vakum dasar lantai kolam renang.
- Pemberian bahan-bahan kimia (chemical) yang dibutuhkan agar air tetap jernih.
- Pengecekan mesin filter agar air dapat bersirkulasi dengan sesuai.
- Pengurasan kolam renang dilakukan agar kualitas dan kebersihan air dapat terjaga dan membuat aman para pengguna.
- Pengecekan mutu air dengan test kit setiap kali kunjungan.

Anggaran

Realisasi

90.000.000

90.000.000

T G 2 A R 0 T A 2 A H 0 A



Kegiatan Rutin Perawatan Kebersihan Area Publik (Lobby, Koridor, Taman Bermain, Selasar, dan Area Parkir)

- Pembersihan & perawatan seluruh area. Diantaranya adalah area tangga darurat, koridor dan publik area.
- Pengisian dan penggunaan pengharum ruangan, handsoap menggunakan chemical dari vendor.
- Penggantian polybag/pengangkutan sampah.
- Monitoring dilakukan oleh tim tata graha sebagai pengontrol apabila ada ketidaksesuaian pekerjaan yang dilakukan oleh tim cleaning.

Anggaran

Realisasi

1.320.000.000

1.273.526.831





KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
УБУРГУУН
КЕВАГУЗАН СИТ



2
0
2
0

LAPORAN KINERJA KEAMANAN



Realisasi Pekerjaan 2020 - Keamanan

REALISASI PEKERJAAN 2020 Keamanan



Alih kelola security kepada vendor PT. Satya Putra Mandiri pada bulan Juli 2020 dengan biaya sebesar Rp.211.491.000 dan sejak diambil alih tersebut vendor sudah melakukan perubahan pada struktur organisasi keamanan



Pengawasan dan Penertiban serta sosialisasi terkait denda atas pelanggaran tata tertib yang dilakukan warga Kebagusan City.



Pelaksanaan kegiatan pemeriksaan suhu dan pengawasan protokol pencegahan covid-19 di setiap lobby.

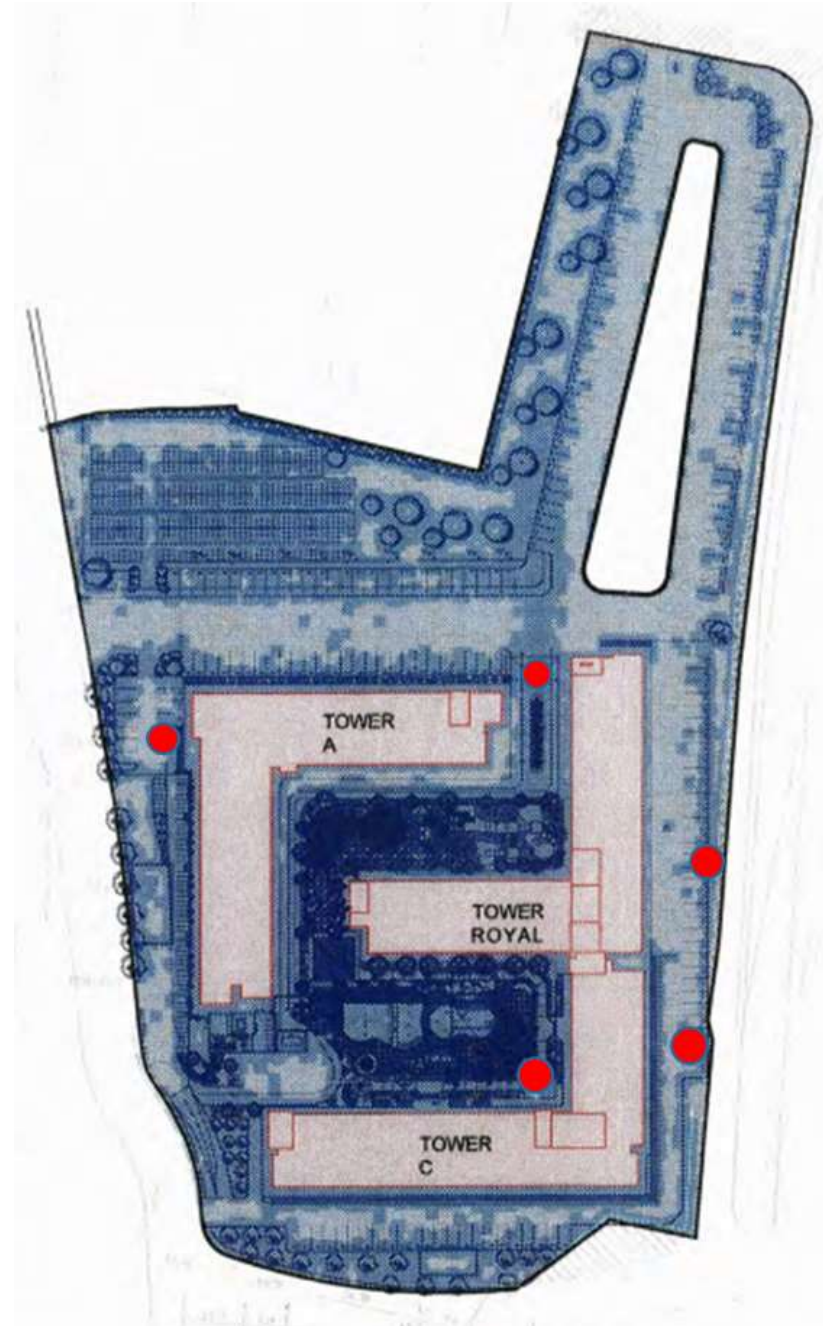


Koordinasi dengan broker/agen persewaan untuk pembatasan dan pendataan persewaan secara ketat guna menghindari potensi tindak kriminalitas.



Melengkapi serah terima sertifikasi gada pratama pada seluruh anggota.

1. Penerapan Kawasan Dilarang Merokok & Pembuatan Titik Area Merokok sesuai perda nomor 88 Tahun 2010



Ket:

Pembatasan Area Merokok dengan menyediakan 5 titik smoking area di kawasan Apartemen

KEAMANAN 2020

2. Kegiatan Pelatihan Fisik & Penyegaran Materi



3. Kegiatan Koordinasi terkait isu lingkungan dengan perangkat ketua lingkungan setempat



KEAMANAN 2020

4. Kegiatan Mediasi & Penyelesaian Permasalahan Antar Warga

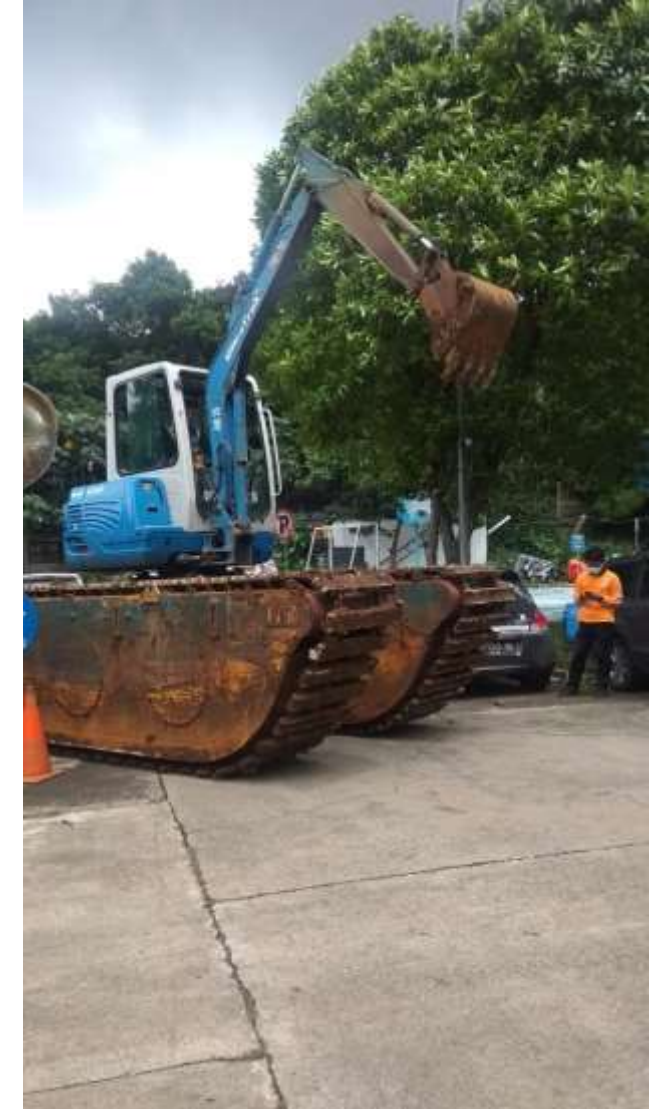


23-07-20 15:41

11-07-20 14:23

KEAMANAN 2020

5. Koordinasi dengan Sudin SDA terkait pembuatan area resapan kelurahan kebagusan di sisi belakang apartemen



KEAMANAN 2020

6. Pengamanan & Pengawasan Lingkungan

Penanganan kasus kriminal & noncriminal:

- a. Prostitusi
- b. Pencurian
- c. Pendampingan evakuasi pasien covid
- d. Pemerasan



KEAMANAN 2020

7. Pemantauan & Penertiban Tata Tertib Hunian Serta Pelaksanaan ProKes Pencegahan Covid-19



KASUS KRIMINAL DALAM 1 TAHUN

Jumlah Kasus	Status Kasus	Keterangan
2 Narkoba	SELESAI	Sudah ditangani oleh pihak yang berwenang
2 Prostitusi	SELESAI	Sudah ditangani oleh pihak yang berwenang
1 Pencurian	SELESAI	Terjadi di lingkungan AKC oleh oknum luar/bukan penghuni.
5 Perselisihan	SELESAI	1 Kasus sedang di tindaklanjuti oleh pihak penyidik.
1 Penipuan	SELESAI	Sudah ditangani oleh pihak yang berwenang
1 Penggelapan	SELESAI	Sudah ditangani oleh pihak yang berwenang

Ket:

Kasus paling banyak yang ditangani oleh petugas keamanan selama tahun 2020 adalah perselisihan/cekcok antar warga

KASUS NON KRIMINAL DALAM 1 TAHUN

Jumlah Kasus	Status Kasus	Keterangan
12 Kecelakaan	SELESAI	Untuk kasus kecelakaan penabrak/penyerempet diselesaikan dengan kekeluargaan dan berdamai antara masing-masing pihak.
10 Sakit Keras	SELESAI	Terpapar Covid (sudah dirawat dan diisolasi di RS)
115 Kehilangan	SELESAI	Untuk barang penemuan seperti (Kunci unit) tidak semuanya di ambil oleh pemiliknya.

Ket:

Kasus non kriminal yang paling banyak ditangani selama tahun 2020 adalah penemuan barang hilang.



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
УЪУЪТЕУЕН
КЕВАСУСАН СИТА

2
0
2
0



LAPORAN KINERJA LEGAL

Surat Edaran Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Nomor 171 / SE / 2020

Adanya konfirmasi pihak dinas perumahan per tanggal 3 Desember 2020 terkait penundaan pelaksanaan RUTA tatap muka dan penyampaian laporan secara online dikarenakan pandemi covid-19.



3 Desember 2020

Kepada
Yth Para Pengurus, Pengawas dan
Anggota seluruh Perhimpunan
Pemilik dan Penghuni Satuan
Rumah Susun (PPPSRS)
di
Jakarta

SURAT EDARAN

NOMOR 171 / SE / 2020

TENTANG

PENUNDAAN PELAKSANAAN
RAPAT UMUM ANGGOTA TAHUNAN DAN RAPAT UMUM ANGGOTA LUAR BIASA
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

Sehubungan dengan diundangkannya Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 33 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Penanganan *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 88 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Nomor 33 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Penanganan *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan masih banyaknya ditemukan kasus positif *COVID-19* serta untuk mengantisipasi meluasnya penyebaran *COVID-19* di DKI Jakarta, dengan ini kami meminta Saudara untuk **MENUNDA** Rapat Umum Anggota termasuk Rapat Umum Anggota Tahunan dan Rapat Umum Anggota Luar Biasa PPPSRS sampai pemberitahuan lebih lanjut.

Selanjutnya Saudara dapat mengetahui Data Pantauan *COVID-19* Jakarta dengan mengakses <https://corona.jakarta.go.id/>, dan materi Publikasi Jakarta Tanggap Corona termasuk informasi Call Center *COVID-19* dapat diunduh melalui <http://bit.ly/PublikasiCoronaDKI>.

Demikian, atas dukungan dan kerja samanya diucapkan terima kasih.

Pit. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta,



Drs. Sarjoko, M.M.
NIP. 196703191998031006

Tembusan:

1. Gubernur DKI Jakarta
2. Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta
3. Kepala Dinas Kesehatan Provinsi DKI Jakarta
4. Kepala Dinas Komunikasi, Informatika dan Statistik Provinsi DKI Jakarta
5. Ketua TGUPP Provinsi DKI Jakarta
6. Para Kepala Suku Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman di 5 wilayah Kota Administrasi
7. Para Pengelola Rumah Susun di DKI Jakarta
8. Para Notaris di DKI Jakarta

Klaim Atas Lahan Disekitar Apartemen Kebagusan City

1. Klaim dari pihak PT. Perdana Gapuraprima terkait penggunaan kantor PPPSRS & Pengelola existing dan area lahan parkir dekat area resapan seluas $\pm 5.260\text{m}^2$.
2. Klaim atas lahan area resapan (area parkir Barat Tower A), dari Bapak Sandy yang mengatasnamakan Bapak Husen.

Layout Tanah Bersama & Satuan Lingkungan

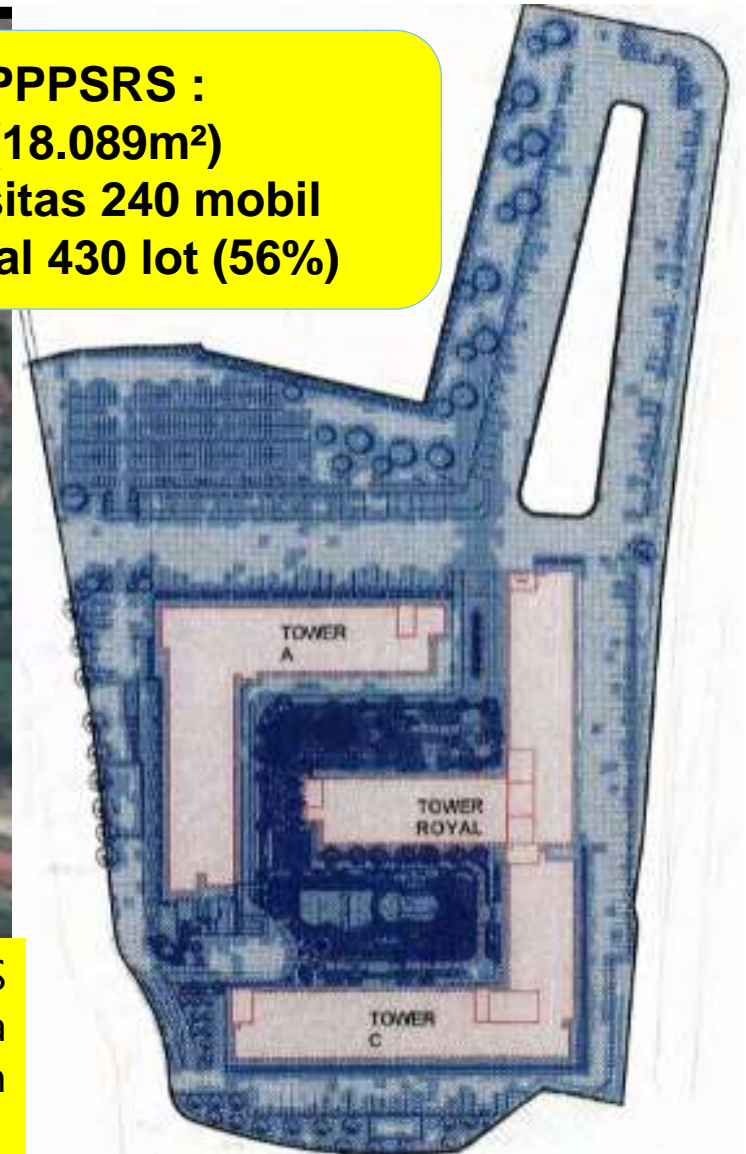
Tanah PT PGP :

- Luas 5.260m²
- Kapasitas 190 mobil dari total 430 lot parkir (44%)

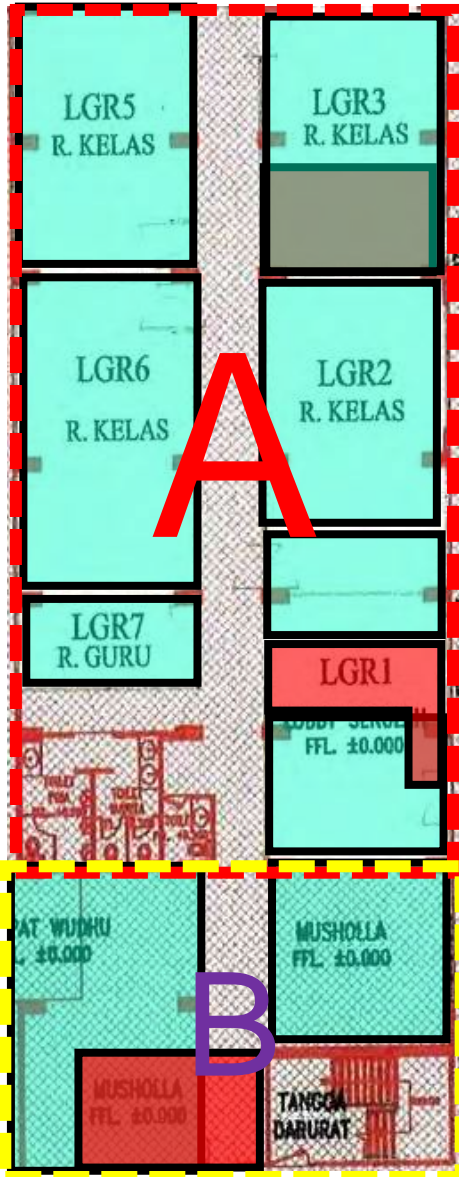
Tanah PPPSRS :

- Luas (18.089m²)
- Kapasitas 240 mobil dari total 430 lot (56%)

Adanya klaim dari pihak PT. Perdana Gapuraprima terkait penggunaan kantor PPPSRS & Pengelola existing dan area lahan parkir dekat area resapan seluas ±5.260m². Serta klaim dari pihak Pak Sandy (selaku penerima kuasa) atas kepemilikan area resapan serta larangan penggunaan area resapan tersebut.



Layout Ruang



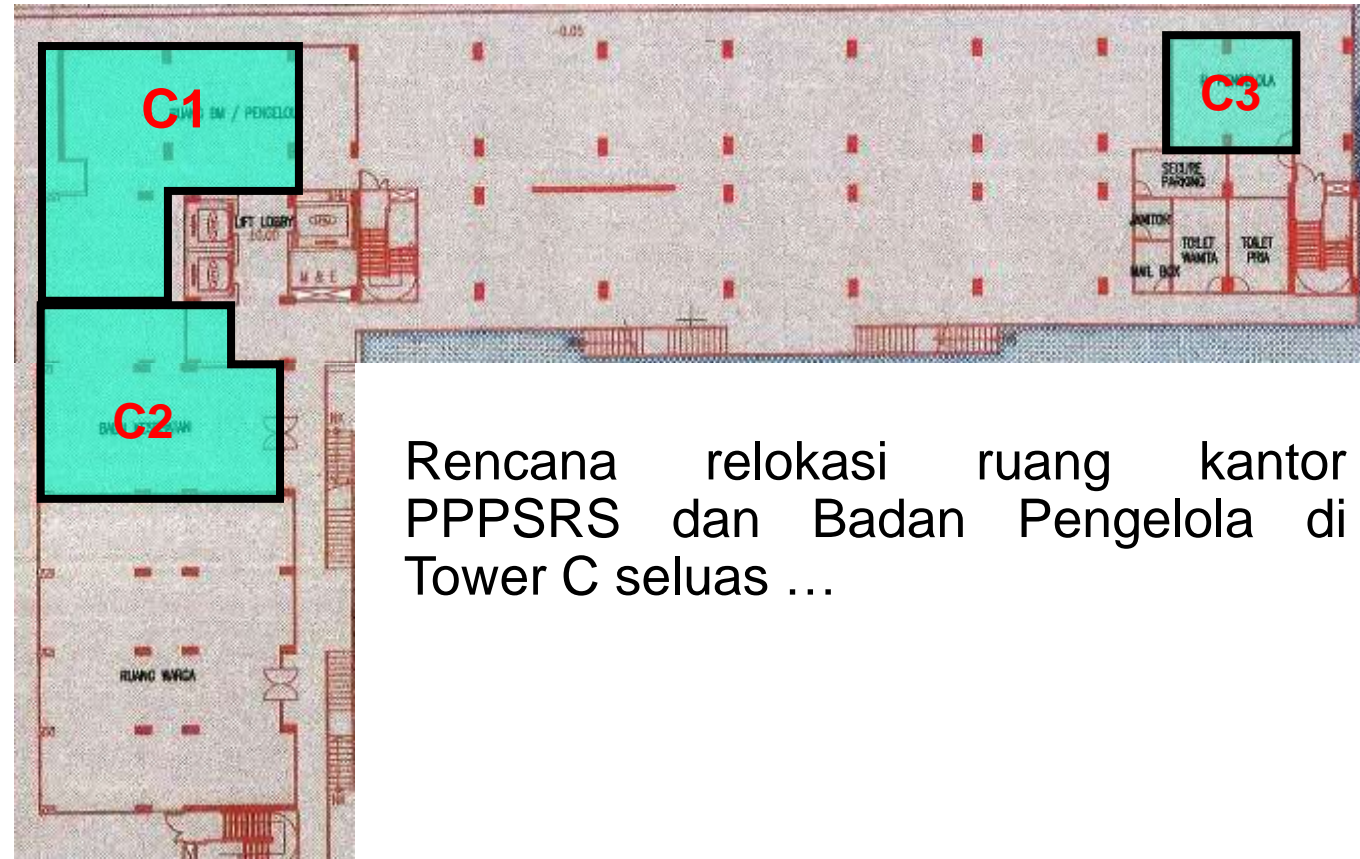
Ket. Area Tower B

Area A (PT. PGP) :

Kebutuhan ruang kantor
PPPSRS dan Badan
Pengelola seluas M²

Area B (PPPSRS) :

Luas Area seluas m²



Rencana relokasi ruang kantor
PPPSRS dan Badan Pengelola di
Tower C seluas ...



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN
УБУРГУУНУЙ
КЕВАСУСАН СИТУ

FINANCE



2
0
2
0

**LAPORAN KEUANGAN
AUDITED**



**A
N
G
G
A
R
A
N
S
I
&
R
E
G
L
A
S
I
2
0
2
0**



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN

No.	KETERANGAN	Anggaran 2020	Realisasi 2020
PENDAPATAN			
Pendapatan Operasional			
1	Pendapatan Listrik	6.129.569.004,00	6.352.389.425,00
2	Pendapatan Air (Pajak Air Tanah)	2.246.460.000,00	2.360.191.440,00
3	Iuran Pengelolaan Lingkungan(service Charge)	9.741.646.666,00	9.758.330.496,00
4	Secure Parking	1.080.000.000,00	855.000.000,00
5	Tambah daya	35.920.432,00	14.294.784,00
6	Asuransi Gedung	869.262.433,00	330.586.644,00
7	Pendapatan lain-lain	78.112.448,00	77.502.156,00
	Total Pendapatan Operasional	20.180.970.983,00	19.748.294.945,00
Pendapatan Lain-Lain			
	Pendapatan Lain-Lain	690.707.287,07	559.167.265,58
	Total Pendapatan	20.871.678.270,07	20.307.462.210,58
BIAYA			
1	Biaya Administrasi Umum	5.504.510.349,56	5.249.868.443,32
2	Biaya Operasional	15.311.988.882,00	14.746.883.603,31
	Total Biaya	20.816.499.231	19.996.752.046
	Nett	55.179.038,41	310.710.163,95

ASET

➤ Laporan Posisi Keuangan Tahun Buku 2020 (dalam IDR Jutaan)

ASET	2020	2019
<u>ASET LANCAR :</u>		
Kas dan Setara Kas	2.306.663.046	1.179.314.189
Piutang Anggota	4.065.731.251	4.072.991.155
Piutang Lain-Lain	127.997.585	18.900.000
Jumlah Aset Lancar	6.500.391.883	5.583.574.531
<u>ASET TIDAK LANCAR :</u>		
Aset Tetap (Bersih)	817.209.832	1.246.691.485
Jumlah Aset Tidak Lancar	817.209.832	1.246.691.485
TOTAL ASET	7.317.601.714	6.830.266.016

Keterangan:

- Pada 2020, P3SRS berhasil mencatatkan jumlah aset Rp 7.3M, naik sekitar **5.3%** dari jumlah aset tahun 2019 sebesar Rp 6.8 M.
- Hal ini dipengaruhi oleh adanya pertumbuhan/kenaikan Aset Lancar di tahun 2020 senilai **Rp 788 juta**.
- Sehingga Total **ASET** secara keseluruhan mengalami kenaikan sebesar **Rp 359.3 juta** dibandingkan tahun sebelumnya.

LIABILITAS & ASET BERSIH

► Laporan Posisi Keuangan Tahun Buku 2020 (dalam IDR Jutaan)



KEWAJIBAN DAN EKUITAS	2020	2019
<u>KEWAJIBAN JANGKA PENDEK (LANCAR)</u>		
Utang Pihak Ketiga	1.477.240.168	1.001.573.737
Utang Deposit	425.995.000	425.995.000
Pendapatan Diterima Dimuka	517.223.735	562.700.087
Utang Pajak	1.609.852.310	1.538.778.120
Jumlah Kewajiban Lancar	4.034.311.213	3.574.046.944
<u>KEWAJIBAN JANGKA PANJANG</u>		
Utang Sinking Fund	2.185.617.556	2.634.336.886
Utang Imbalan Pasca Kerja	325.560.571	160.479.976
Jumlah Kewajiban Jangka Panjang	2.511.178.127	2.794.816.862
<u>JUMLAH KEWAJIBAN</u>	<u>6.545.489.341</u>	<u>6.368.863.806</u>
<u>ASET BERSIH</u>		
Aset Bersih Tidak Terikat	772.112.373	461.402.210
Jumlah Aset Bersih	772.112.373	461.402.210
<u>TOTAL KEWAJIBAN & ASET BERSIH</u>	<u>7.317.601.714</u>	<u>6.830.266.016</u>

Keterangan:

- Secara keseluruhan, dapat terlihat bahwa nilai total Kewajiban bertambah dari **Rp 6.368M** menjadi **Rp 6.545M** per 31 Desember 2020.
- Hal tersebut dikarenakan Kewajiban Jangka Pendek pada hutang pihak ketiga mengalami kenaikan dari Rp 1.001M menjadi Rp 1.477M, sehingga secara keseluruhan jumlah Kewajiban menjadi bertambah senilai **Rp 475.666.431,-**
- Jumlah Aset Bersih naik sebesar **Rp 310.7** (dalam jutaan rupiah) dikarenakan semakin membaiknya kinerja keuangan tahun 2020.

LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN

▶ Laporan Posisi Keuangan Tahun Buku 2020 (dalam IDR Jutaan)

URAIAN	2020	2019
<u>PENDAPATAN TIDAK ADA PEMBATAAN</u>		
Pendapatan Operasional	19.325.911.361	19.197.675.670
Pendapatan Lain-lain	981.550.850	2.133.945.835
Jumlah Pendapatan	20.307.462.211	21.331.621.505
<u>BEBAN</u>		
Beban Operasional	10.947.869.984	10.918.260.262
Beban Non Operasional	3.794.102.619	3.605.974.593
Beban Umum & Administrasi	5.254.779.444	5.933.080.123
Jumlah Beban	19.996.752.047	20.457.314.978
Kenaikan (Penurunan) Aset Bersih awal tahun	310.710.163	874.306.527

Keterangan:

- Total Jumlah PENDAPATAN TIDAK ADA PEMBATAAN turun dibandingkan tahun sebelumnya sebesar Rp 1M dikarenakan adanya penurunan pada Pendapatan Lain-lain sekitar Rp 1.1 M dibanding tahun 2019 sekitar Rp 2.1 M.
- Hal ini terjadi, karena pada tahun 2020 terjadi pandemic Covid 19 sehingga tidak banyak kegiatan promosi dari pihak ketiga.
- Total Jumlah BEBAN tahun 2020 turun menjadi Rp 19.9M, turun sekitar Rp 460 juta dari jumlah Biaya tahun 2019 sebesar Rp 20.4M.

Dengan demikian Laporan Aset Bersih tahun 2020 mengalami penurunan sebesar Rp 563.5 Juta dibandingkan tahun sebelumnya tahun 2019 sebesar Rp 874.3 Juta

Laporan Kinerja Keuangan 2020



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN

- Laporan PPPSRS untuk tahun buku 2020 serta dan pengesahan Laporan Keuangan PPPSRS untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.
- Laporan telah di audit oleh Kantor Akuntan Publik BAMS dengan opini secara wajar dalam semua hal yang material, posisi keuangan PPPSRS Kebagusan City tanggal 31 Desember 2020 serta kinerja keuangan.

Laporan Auditor Independen

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City tanggal 31 Desember 2020 serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas tanpa Akuntabilitas Publik yang berlaku di Indonesia.



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No. 00026/2.0899/AU.2/11/0756-3/1/III/2021

Jakarta, 15 Maret 2021

**Ketua Pengurus, Dewan Pembina dan Pengawas
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City**

Kami telah mengaudit Laporan Posisi Keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City tanggal 31 Desember 2020 serta Laporan Penghasilan Komprehensif, Laporan perubahan aset neto dan Laporan Arus Kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu Ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen 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 salah saji material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

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

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Kebagusan City tanggal 31 Desember 2020 serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas tanpa Akuntabilitas Publik yang berlaku di Indonesia.



Mumajad, SE-Ak, MM CPA
Ijin AP No. 0756



SURAT PERNYATAAN PENGURUS

TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN

Untuk Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
KEBAGUSAN CITY
 Nomor : 006/DP/PPPSRS/III/2021

**PENGESAHAN SURAT
PERNYATAAN PENGURUS**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- Nama : DR. Purnomo Ananto, M.M.
 Alamat Kantor : Jalan Basung Raya Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta
 Telepon : 021- 78847620
 Jabatan : Ketua
- Nama : Puspasari Nurdwiyanti
 Alamat Kantor : Jalan Basung Raya Kebagusan, Pasar Minggu, Jakarta
 Telepon : 021- 78847620
 Jabatan : Bendahara

Untuk dan atas nama pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah
 (PPPSRS) Kebagusan City menyatakan bahwa:

- Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City.
- Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tahun tersebut telah disusun dan disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP).
- Semua informasi dalam laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City telah dimuat secara lengkap dan benar.

b. Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
 c. Semua dokumen transaksi, catatan keuangan dan pembukuan serta dokumen pendukung telah lengkap disusun dan disimpan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal, pencegahan dan penanggulangan kecurangan, serta ketepatan terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan bagi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 15 Maret 2021

Atas nama pengurus
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS)
Kebagusan City

Ketua Bendahara

DR. Purnomo Ananto, M.M. **Puspasari Nurdwiyanti**

Halaman 1 dari 2

**SURAT PERNYATAAN
PENGURUS**



**LAPORAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF**

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
KEBAGUSAN CITY

LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
 Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
 (Dinyatakan Dalam Rupiah Indonesia kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2020	2019
Pendapatan Tidak Ada Pembatasan			
Pendapatan Operasional	14. a	19.325.911.361	19.197.675.670
Pendapatan Lain-lain	14. b	981.550.850	2.133.945.835
Jumlah Pendapatan		20.307.462.211	21.331.621.505
Beban			
Beban Operasional	15. a	10.947.869.984	10.918.260.262
Beban Non Operasional	15. b	3.794.102.619	3.605.974.593
Beban Umum dan Administrasi	15. c	5.254.779.444	5.933.080.123
Jumlah Beban		19.996.752.047	20.457.314.978
Kenaikan (Penurunan) Aset Bersih		310.710.163	874.306.527

Jakarta, 15 Maret 2021

Atas Nama Pengurus
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan City

Bendahara Ketua

Puspasari Nurdwiyanti **DR. Purnomo Ananto, M.M.**

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

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)

KEBAGUSAN CITY

LAPORAN ARUS KAS

Untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019
 (Dinyatakan dalam Rupiah Indonesia kecuali dinyatakan lain)

URAIAN	2020	2019
Arus Kas dari Aktivitas Operasional :		
Kenaikan (Penurunan) Aset Bersih Tidak Ada Pembatasan	310.710.164	874.306.527
Penyusutan Aset Tetap	587.684.453	666.188.223
	898.394.617	1.540.494.750
Kenaikan (Penurunan) Aktivitas Operasional :		
Piutang Anggota	7.259.904	117.099.191
Piutang Pihak ketiga	184.371.602	(288.524.863)
Piutang Lain-lain	18.900.000	37.941.692
Kenaikan (Penurunan) Utang Operasional		
Utang Usaha	475.666.432	(831.328.861)
Utang Deposit	4.000.000	15.000.000
Pendapatan Diterima Dimuka	(45.476.351)	24.275.673
Utang Pajak	26.074.190	21.719.329
Utang Sinking Fund	(448.719.329)	(51.402.414)
Utang Lain-lain	165.080.595	80.239.989
	1.285.551.657	665.514.485
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Operasional		
(Kenaikan) Penurunan dari Aktivitas Investasi	(158.202.800)	(400.978.150)
Aset Tetap	(158.202.800)	(400.978.150)
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Investasi		
Kenaikan (penurunan) Kas dan Setara Kas	1.127.348.857	264.536.334
Kas dan Bank pada awal tahun	1.179.314.189	914.777.855
Kas dan Bank Pada akhir tahun	2.306.663.046	1.179.314.189

LAPORAN ARUS KAS



LAPORAN POSISI KEUANGAN



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
KEBAGUSAN CITY
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Per 31 Desember 2020 dan 2019
(Dinyatakan Dalam Rupiah Indonesia kecuali Dinyatakan Lain)

	Catatan	2020	2019
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3.	2.306.663.046	1.179.314.189
Piutang Usaha :	4.		
Piutang Anggota		4.065.731.251	4.072.991.155
Piutang Pihak Ketiga		127.997.585	312.369.187
Piutang Lain-Lain	5.	-	18.900.000
Jumlah Aset Lancar		6.500.391.883	5.583.574.531
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Tetap (Bersih)	6.	817.209.832	1.246.691.485
Jumlah Aset Tidak Lancar		817.209.832	1.246.691.485
TOTAL ASET		7.317.601.714	6.830.266.016
KEWAJIBAN DAN ASET BERSIH			
KEWAJIBAN LANCAR			
Utang Pihak Ketiga	7.	1.477.240.168	1.001.573.737
Utang Deposit	8.	429.995.000	425.995.000
Pendapatan Diterima Dimuka	9.	517.223.735	562.700.087
Utang Pajak	10.	1.609.852.310	1.583.778.120
Jumlah Kewajiban Lancar		4.034.311.213	3.574.046.944
KEWAJIBAN JANGKA PANJANG			
Utang Sinking Fund	11.	2.185.617.556	2.634.336.886
Utang Imbalan Pascakerja	12.	325.560.571	160.479.976
Jumlah Kewajiban Jangka Panjang		2.511.178.127	2.794.816.862
Jumlah Kewajiban		6.545.489.341	6.368.863.806
ASET BERSIH			
Aset Bersih Tidak Ada Pembatasan	13.	772.112.373	461.402.210
Jumlah Aset Bersih		772.112.373	461.402.210
TOTAL KEWAJIBAN & ASET BERSIH		7.317.601.714	6.830.266.016

Jakarta, 15 Maret 2021
Atas nama Pengurus

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kebagusan Raya
Bendahara Ketua



Puspasari Nurdwiyanti



DR. Purnomo Ananto, M.M.

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

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
KEBAGUSAN CITY
LAPORAN PERUBAHAN ASET BERSIH
Untuk tahun tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019

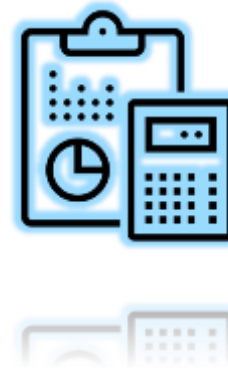
Keterangan	Aset Bersih Tidak Ada Pembatasan	Saldo Aset Bersih
Saldo Per 31 Desember 2016	(412.904.317)	(412.904.317)
Kenaikan (penurunan) tahun 2019	874.306.527	874.306.527
Saldo Per 31 Desember 2019	461.402.210	461.402.210
Kenaikan (penurunan) tahun 2020	310.710.163	310.710.163
Saldo Per 31 Desember 2020	772.112.373	772.112.373

LAPORAN PERUBAHAN ASET BERSIH TIDAK TERIKAT TEMPORER

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



Program Kerja Tahun 2021



Program Kerja Bidang TEKNIK - 2021

- Renovasi toilet selasar tower C
 - Melakukan pemugaran pada gapura gerbang utama
- Rencana relokasi kantor Badan Pengelola & Pengurus PPPSRS
 - Perbaikan dan pengecatan koridor hunian tower C
- Penyempurnaan sistem proteksi fire alarm gedung
 - Pekerjaan pemeliharaan rutin dan penggantian sparepart Lift pada seluruh tower serta melakukan sertifikasi operasional lift



Program Kerja Bidang TEKNIK - 2021



Pemeliharaan utilitas rutin (genset & trafo) & grouping kelistrikan setiap tower

Penyempurnaan sistem keamanan CCTV & pemeliharaan akses control

Melengkapi sistem perpompaan pada utilitas gedung

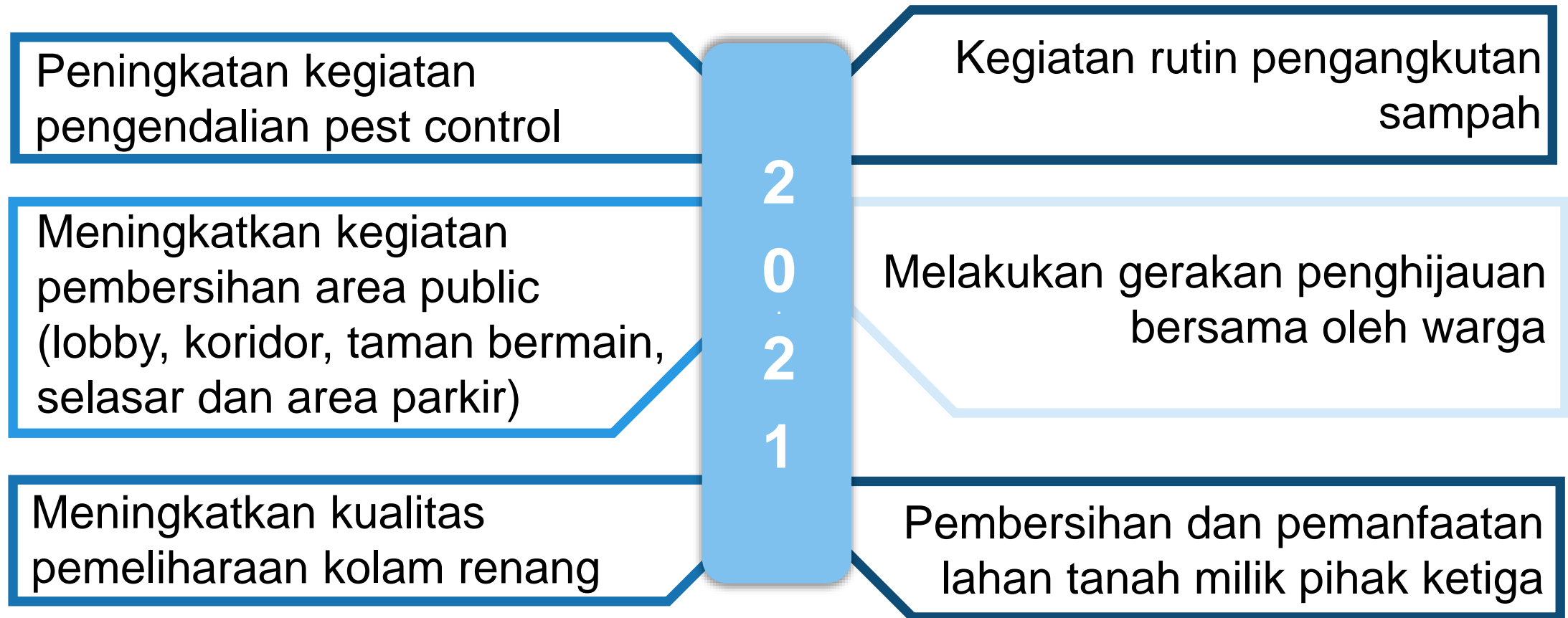


Program Kerja Bidang SDM & Umum - 2021



- Penerapan Penilaian & target kerja karyawan serta reward atas pencapaian tersebut
- Melakukan evaluasi atas kinerja seluruh vendor dalam meningkatkan efektifitas dan efisiensi kinerja vendor
- Meningkatkan opsi kerjasama yang memungkinkan dengan pihak ketiga dalam mendapatkan pendapatan lain-lain

Program Kerja Bidang Tata Graha - 2021



Program Kerja 2021 – Keamanan

Melakukan kegiatan pelatihan hospitality dalam peningkatan pelayanan

Meningkatkan kegiatan pengamanan, dan pengawasan lingkungan diseluruh area kawasan AKC

Sentralisasi & optimalisasi fungsi kontrol room

Pengawasan sewa menyewa unit khususnya terhadap WNA

2
0
2
1

Penyelesaian SOP Keamanan

Optimalisasi pemeriksaan & pembatasan kendaraan masuk

Peningkatan pengawasan dengan penambahan titik CCTV untuk mencegah tindakan kriminal

Program Kerja Bidang Keuangan - 2021

Penyajian laporan keuangan ke website

Meningkatkan pencapaian kinerja Collection untuk mengurangi piutang

Peningkatan kontrol/verifikasi dalam realisasi pengeluaran anggaran

Pelatihan pajak bagian Keuangan

Perbaiki sistem laporan keuangan dengan penggantian server

2
0
2
1

Penunjukan Auditor 2020

Finalisasi SOP Keuangan

Penunjukan Auditor 2020

Pembuatan rekening Deposito untuk Sinking Fund

Penambahan opsi pembayaran IPL dengan memaksimalkan digital payment channel

Program Kerja Bidang LEGAL- 2021



- Melanjutkan proses balik nama SHGB Induk dari PT. PGP ke PPPSRS
- Melanjutkan pengawalan & monitor atas beberapa kasus pelaporan
- Memperpanjang Surat Perijinan Gedung & Utilitas yang telah habis masa berlakunya
- Membantu, mewakili jajaran pengurus & pengelola di pengadilan atas kasus hukum yang terjadi selama periode kepengurusan
- Memberikan pengarahan & konsultasi hukum serta tanggapan atas kerjasama antara pihak pengurus dengan pihak ketiga lainnya



**A
N
G
G
O
A
R
1
A
N**

No.	KETERANGAN	Usulan Anggaran 2021
PENDAPATAN		
Pendapatan Operasional		
1	Pendapatan Listrik	6.352.389.425,00
2	Pendapatan Air (Pajak Air Tanah)	2.360.191.440,00
3	Iuran Pengelolaan Lingkungan(service Charge)	9.758.330.496,00
4	Secure Parking	1.080.000.000,00
5	Tambah daya	14.294.784,00
6	Asuransi Gedung	330.586.644,00
7	Pendapatan lain-lain	77.502.156,00
	Total Pendapatan Operasional	
	Pendapatan Lain-Lain	19.973.294.945,00
	Pendapatan Lain-Lain	858.941.265,58
	Total Pendapatan	20.832.236.210,58
BIAYA		
1	Biaya Administrasi Umum	5.600.718.150,32
2	Biaya Operasional	15.132.992.142,97
	Total Biaya	20.733.710.293,29

Nett

98.525.917,29

PERSETUJUAN PENGGUNAAN SINKING FUND TAHUN 2021



Berikut permintaan persetujuan penggunaan dana sinking fund di tahun 2021, sebagaimana berikut dibawah ini:

- Perbaiki lift prioritas 2 dan sertifikasi Lift Rp.500.208.500
- Perbaiki fire alarm Rp.426.000.000

TERIMA KASIH