



**KEPUTUSAN RAPAT UMUM ANGGOTA TAHUNAN
APARTEMEN KEBAGUSAN CITY TAHUN 2023**

Yth. Bapak/Ibu Pemilik
Apartemen Kebagusan City

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Alhamdulillah pelaksanaan Rapat Umum Anggota Tahunan (RUAT) Periode tahun 2023 yang diselenggarakan pada hari Sabtu, 6 Mei 2023 telah berjalan dengan lancar dan baik. Peserta rapat yang hadir adalah sebanyak 41 orang. Rapat ini merupakan lanjutan RUAT pada 15 April 2023 yang ditunda karena tidak memenuhi kuorum.

Risalah Rapat atas Laporan Pertanggungjawaban Kinerja Pengurus & Pengawas PPPSRS tahun 2022

1. Laporan Kinerja PPPSRS Periode tahun 2022 oleh Ketua Pengawas Periode 2020 – 2023, Ibu Hikmah Mawardini, SE. dilanjutkan dengan paparan Laporan Ketua Pengurus Periode 2020 – 2023, Bapak Dr. Purnomo Ananto, MM.
2. Mengesahkan dan menerima Laporan Pertanggungjawaban Kinerja Pengurus & Pengawas PPPSRS tahun 2022.

Risalah Rapat atas Pembahasan dan Penetapan Program Kerja Pengelolaan & Anggaran tahun 2023

1. Paparan Program Kerja Pengawas PPPSRS Periode 2023 – 2026 yang disampaikan Ketua Pengawas Bapak Drs. H. Akmil Datuak Bungsu menjelaskan bahwa program kerja Pengawas terbagi menjadi 3 (tiga), yaitu program kerja pengawasan lingkungan, pengawasan administratif dan pengawasan keuangan.
2. Pengesahan Program Kerja Pengurus PPPSRS Periode 2023 – 2026 yang disampaikan Ketua Pengurus Bapak Ahwan Hasyim, SE, MBA, terdiri dari rincian program kerja yang terdapat setiap divisi dalam pengelolaan dengan rincian sebagai berikut :
 - a. **Teknik**
Pembuatan 2 sumur baru menengah dan usulan instalasi PDAM; Penggantian pipa riser air bersih lantai 21, 22, 23 Tower C dari PVC ke PPR; Perbaikan Perparkiran (pengecatan Lot Parkir, perbaikan area parker motor atas, pembuatan area valet parking); Pemasangan firestop di shaft listrik dan plumbing; Pengecatan dinding koridor tower A, B, C; Perbaikan sarana lapangan basket & kanopi; Perawatan berkala trafo gedung & genset A, B, C; Melengkapi standar keselamatan damkar (hydrant & fire safety showcar); Penggantian media filter WTP Tower A & AC lobby tower C; Perbaikan kontur jalan dan pagar pembatas beton; Penambahan kapasitas parkir dengan rencana parkir motor bertingkat; Penggantian signage identity tower & signage lingkungan.



b. Tata Graha

Meningkatkan kebersihan area public seperti di lobby, koridor, taman bermain, selasar, area parker, dll; Peningkatan penanganan kebersihan pengangkutan dan pemilihan sampah; Peningkatan service *pest control*; *Replacement* SDM pertamanan.

c. Keamanan

Penambahan CCTV untuk meningkatkan pengawasan dan pengamanan lingkungan; Pelaksanaan aneka pelatihan untuk meningkatkan kemampuan fisik petugas keamanan; Meningkatkan koordinasi dengan aparat penegak hukum untuk mengantisipasi aneka kegiatan yang melanggar hukum.

d. SDM Umum

Melakukan *assessment* untuk mengukur dan meningkatkan potensi & kompetensi individu karyawan pengelola; Mengadakan pelatihan teknis & non teknis untuk meningkatkan kualitas & kemampuan karyawan; Pembaharuan peraturan perusahaan mengacu pada aturan disnaker; Melengkapi SOP seluruh bagian dalam manajemen; Peningkatan pendapatan lain-lain; Pendataan & proses perpanjangan izin Gedung terkait utilitas dan non utilitas; Pembaharuan website dan social media sebagai sarana promosi; Pengajuan izin pinjam pakai tanah Pemda untuk lahan parkir mobil & masjid; Pemutakhiran data base warga mulai digitalisasi (gform); Komputerisasi sistem logistic paket di setiap lobby; Sosialisasi AD/ART dan Tatib Hunian Tahun 2023-2026; Sosialisasi digitalisasi prosedur komplain melalui tenant relation.

e. Legal

Audit investigasi atas beberapa issue yang berkembang; Penyelesaian & pencegahan permasalahan hukum; Melanjutkan proses hukum dan/atau tuntutan yang masih berjalan.

f. Keuangan

Peningkatan capaian collection atas tunggakan IPL; Penguatan cashflow melalui potensi usaha baru (koperasi dll); Review & penggantian sistem keuangan (software); Perubahan semua rekening PPPSRS menjadi rekening jenis giro dan semua transaksi menggunakan internet banking

3. Persetujuan dan pengesahan Anggaran untuk program kerja tahun 2023 dengan rincian sebagai berikut :

	Anggaran 2023	2022 (audited)
PENDAPATAN		
Pendapatan Operasional	21,224,800,762.27	18,924,322,990.00
Pendapatan Lian-lain	1,127,600,000.00	1,804,174,670.00
Jumlah Pendapatan	22,352,400,762.27	20,728,497,660.00
BEBAN		
Beban Operasional	11,872,929,704.18	11,008,933,530.00
Beban Non Operasional	4,069,993,368.00	4,055,093,470.00
Beban Umum dan Administrasi	6,552,394,100.99	6,391,144,330.00
Jumlah Beban	22,495,317,173.17	21,455,171,330.00
Naikkan (Penurunan) Aset Bersih Tidak Ada Pembatasan	(142,916,410.90)	(726,673,670.00)



4. Persetujuan penggunaan *sinking fund* untuk pelaksanaan Program Kerja tahun 2023 sebesar Rp 1.165.000.000,- dengan rincian sebagai berikut :
 - Pembuatan sumur baru menengah Tower A dan B sebesar Rp 700.000.000
 - Penggantian pipa riser air bersih lantai 21, 22, dan 23 Tower C dari PVC menjadi PPR sebesar Rp 265.000.000
 - Pengecatan dinding koridor tower A, B, C sebesar Rp200.000.000

5. Tarif Air
 - a. **Kenaikan Pajak Air Tanah**

Bahwa dengan adanya Pergub DKI No.94 tahun 2021 tentang Nilai Perolehan Air Tanah sebagai dasar pengenaan Pajak Air Tanah yang berimbang pada kenaikan tarif Pajak Air Tanah yang mengakibatkan kenaikan tarif rata-rata Pajak Air Tanah (PAT) sekitar 60%.
 - b. **Persetujuan Kenaikan Tarif Air**

Disepakati dan disetujui adanya kenaikan tarif air Apartemen Kebagusan City dari sebelumnya Rp 12.000/m³ menjadi Rp 17.000/m³ atau naik sebesar Rp 5.000/m³ (41%) berlaku mulai tanggal 1 Juni 2023

6. Pembuatan Tabungan Investasi PDAM
Disepakati dan disetujui pembuatan cicilan tabungan instalasi PDAM
 - a. Total biaya sebesar Rp 9.009.049.692 dengan jumlah luasan 65.120m² maka biaya per m² adalah sebesar Rp 138.344,-/m².
(contoh : Unit dengan luasan 26m² maka biaya PDAM adalah 26 x Rp 138.344 = Rp 3.596.944,-)
 - b. Biaya poin a dicicil paling lama 2 (dua) tahun dan akan ditagihkan setiap bulan terpisah dari IPL.
 - c. Disetujuinya pembuatan rekening tabungan khusus atas nama PPPSRS untuk tabungan cicilan PDAM tersebut.
 - d. Pengeluaran dana akan dilakukan hanya untuk instalasi PDAM, tidak untuk hal lain.
 - e. Pengeluaran dana disetujui oleh ketua Pengurus dan ketua Pengawas dengan menggunakan SOP keuangan.
 - f. Pengurus memberikan laporan bulanan rekening Koran dan jumlah akumulasi iuran dari masing-masing pemilik.

7. Bahwa telah disepakati dan disetujui secara sah dalam forum RUAT untuk menggunakan asuransi gedung dan asuransi gempa bumi pada tahun 2023.

8. Bahwa besaran nilai honor / insentif Pengurus dan Pengawas PPPSRS Periode 2023 – 2026 telah disampaikan dan disetujui secara sah dalam forum RUAT, tidak ada kenaikan honor kecuali ketua pengawas menjadi Rp 5.000.000 sebelumnya Rp 4.600.000.

9. Adanya pertanyaan dari anggota PPPSRS yang menjadi peserta RUAT terkait paparan Program Kerja yang disampaikan PPPSRS, baik secara online maupun offline dan telah ditanggapi dan dijawab oleh PPPSRS.



10. Adanya pemaparan hasil Audit Investigasi atas beberapa *issue* yang berkembang di Apartemen Kebagusan City oleh pihak auditor eksternal, sebagai bentuk realisasi Program Kerja PPSRS Periode 2023 – 2026.
11. Berita Acara RUAT selengkapnya masih dalam proses oleh Notaris dan akan dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.

Demikian risalah Rapat Umum Anggota Tahunan (RUAT) tahun 2023 PPSRS Kebagusan City, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Jakarta, 12 Mei 2023

**Dewan Pengurus PPSRS
Apartemen Kebagusan City**