



KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN

PPPSRS

APARTEMEN

KEBAGUSAN CITY

MUSYAWARAH UMUM TAHUNAN ANGGOTA

18 April 2026





PROGRAM KERJA 2026

KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN



Visi

Untuk menciptakan lingkungan hidup yang lebih baik dan suasana yang nyaman bagi penghuni, serta mendukung nilai investasi kita, melalui manajemen yang andal dan bertanggung jawab.

To foster a better living environment and good ambience for residents, and support the value of our investment through reliable and responsible management

Misi

- ✔ Penambahan, Perbaikan serta Modernisasi fasilitas, utilitas, sarana, dan prasarana
- ✔ Program yang berkelanjutan, kelengkapan perijinan, Efisiensi Energi (Green Energy), Pengelolaan Sampah Terpadu, Water Recycling System, Water Treatment, SOP
- ✔ SDM (Sumber Daya Manusia) yang berkompeten dan berkualitas
- ✔ Transformasi Sistem Manajemen dan Pengelolaan
- ✔ Transparansi Keuangan



PROGRAM KERJA OPERASIONAL

KEBAGUSAN CITY
APARTEMEN

PROGRAM KERJA LISTRIK

Pendapatan (A)	2026	2025
Konsumsi kwh	3,973,360	3,973,360
tarif	1,150	1,445
	4,569,363,667	5,940,312,773
Pju	137,080,910	178,209,383
Minimum 40 jam unit kosong	264,000,000	333,482,013
Total Pendapatan (A)	4,970,444,576	6,452,004,169

Biaya (B)	2026	2025
Pemakaian kwh	5,089,335	5,089,335
tarif	1,150	1,445
total	5,652,735,250	7,352,562,275
PJU	135,665,646	176,461,495
Total Biaya (B)	5,788,400,896	7,398,531,438

area publik (A-B)	817,956,320	946,527,269
--------------------------	--------------------	--------------------

KETERANGAN

- Pendapatan listrik 2025 Rp5,9M, dianggarkan tahun 2026 Rp4,5M karena ada perubahan status dari B3 ke R3 sehingga berubah berdampak pada perubahan tarif full di tahun 2026.
- Biaya listrik juga turun berbanding lurus dengan pendapatan

PROGRAM KERJA AIR

Pendapatan (A)	2026	2025
Konsumsi M3	131,087	130,258
tarif	17,000	17,000
	2,228,479,000	2,214,381,787
Abodemen	882,420,000	882,420,000
Total Pendapatan (A)	3,110,899,000	3,096,801,787

Biaya (B)	2026	2025
Pemakaian M3	131,983	128,835
tarif	21,709	23,014
Total Biaya (B)	2,865,218,947	2,965,019,882
Selisih (A-B)	245,680,053	131,781,905

KETERANGAN

- Pendapatan air 2025 Rp3,09M, dianggarkan tahun 2026 Rp3,1M karena ada penambahan tingkat akupansi
- Biaya air 2025 turun disebabkan telah beroperasi sepenuhnya sumur 3.

PROGRAM KERJA

TEKNIK

PERBAIKAN GEDUNG & FASILITAS

- Penggantian membrane rooftop ABC yang bocor
- Penggantian kanopi selasar tower A sisi Timur (Belakang)
- Renovasi lobby & toilet tower B
- Penggantian kanopi selasar tower A sisi Barat
- Perbaiki gerbang Pos 1 Dinding dan Taman Depan
- Renovasi ruang balai warga
- Penggantian keramik selasar A bagian belakang
- Pembuatan fitness outdoor

- Progres normalisasi embung
- Pembuatan gate embung
- Penggantian pagar preecast
- Perawatan dan perbaikan system fire alarm
- Perbaikan dan pengecatan dinding paranet rooftop A B C
- Pembuatan ruang B3
- Pengecatan lantai ruang gardu (trafo, genset, lvmdp)
- Penggantian lantai keramik menjadi granit di depan balai warga

PROGRAM KERJA

TEKNIK

PERBAIKAN GEDUNG & FASILITAS

- Perawatan/Penggantian keramik yang pecah selasar tower B dan C
- Pembuatan kunci master dan penggantian silinder kunci-kunci shaft
- Penggantian mainhole mainhole STP Tower A B C yang sudah korosi
- Sertifikasi lift Tower A B C
- pengecatan dinding selasar tower B lt.ground
- Pembuatan ruang koperasi tower A
- Normalisasi system paging tower A B C
- Renovasi lantai batu alam area kolam renang

- Material perbaikan sipil (pekerjaan perbaikan harian)
- Ganti rantai lift Tower A B C
- Perbaikan/Penggantian tangga STP ABC
- Pelebaran Jalan Setapak Taman (Kiri dan kanan)
- Buat jalur penyebrangan roof Tower B ke Tower C
- Pasang Step Tangga Tanjakan Taman
- Pembelian Tiang dan Rantai Pembatas depan pos 1
- Melanjutkan perapihan lorong & gorong”

PROGRAM KERJA

TEKNIK

MEKANIKAL ELEKTRIKAL

- Penggantian media WTP A dan C
- Perawatan CCTV
- Refill tabung APAR
- Penggantian ballvalve unit unit tower C yang rusak lantai 11 - 8
- chlorine untuk WTP tower A dan C
- Regrouping panel PJU
- Penggantian dan relokasi panel pompa sirkulasi kolam renang A dan BC
- Instalasi lampu tanda gedung rooftop Tower A B C

- Kegiatan simulasi penanggulangan kebakaran dan penyelamatan (Fire drill)
- Ganti lampu shaft TL36 menjadi LED 7 Watt
- Penggantian pipa bak STP menuju sungai dari PVC menjadi Galvanis
- Pembuatan Tali air parkir pemda
- Pemasangan Lampu untuk Step Tangga taman (tanjakan dan turunan)
- Pemasangan lampu kolam renang

PROGRAM KERJA

TEKNIK

MESIN

- **Maintanance rutin lift**
- **Sinkronisasi genset ABC**
- **Service genset tower A B dan C**
- **Perawatan Access Card**
- **Purifikasi oli travo 1250 KVA Tower ABC dan treatment Cubical TM**
- **Penggantian panel pompa transfer tower C**
- **Perawatan AC**
- **Penggantian ACB Panel Kontrol Genset NS 400 N**
- **Penggantian Water meter sumur 3**

PROGRAM KERJA TEKNIK

Pemeliharaan

	Anggaran 2026	Audited 2025	
Biaya Penyusutan	629,472,994	628,900,747	0%
Biaya Pemeliharaan Taman & sampah	390,603,258	406,900,496	-4%
Biaya Perbaikan Unit dan Kios (work Order)	15,000,000	23,709,000	-37%
Biaya Perbaikan Mesin, lift, suku cadang	569,155,000	427,921,428	33%
Biaya Perbaikan /perawatan perlengkapan, Mekanikal electrical	334,274,500	282,620,741	18%
Biaya Perbaikan STP pengolahan air limbah	177,511,200	177,511,200	0%
Biaya Perbaikan Gedung	666,254,000	483,001,240	38%
	2,782,270,952	2,430,564,852	14%

KETERANGAN

- Kenaikan biaya gedung & fasilitas tahun 2026 dibanding tahun 2025 karena ada rencana pekerjaan renovasi gerbang utama, renovasi lobby tower B, & renovasi ruang balai warga total sejumlah sekitar 180jt
- Kenaikan biaya mesin karena ada rencana sinkronisasi genset sejumlah 150jt
- Kenaikan biaya ME karena ada rencana regrouping lampu PJU

TEKNIK - 2026

Pemasangan Keramik Samping Tower A

Before



After



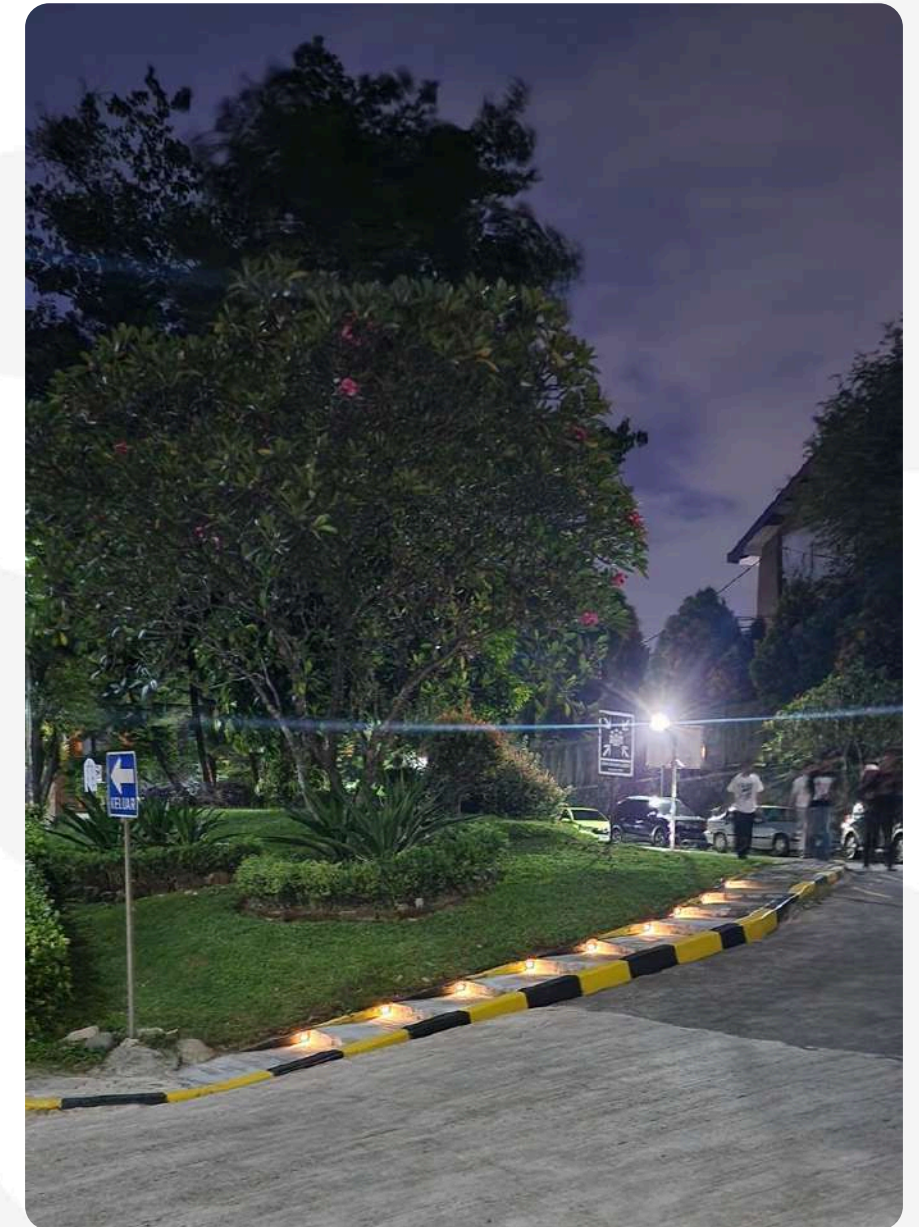
TEKNIK - 2026

Pemasangan Step Tangga & Lampu Tanjakan Taman

Before

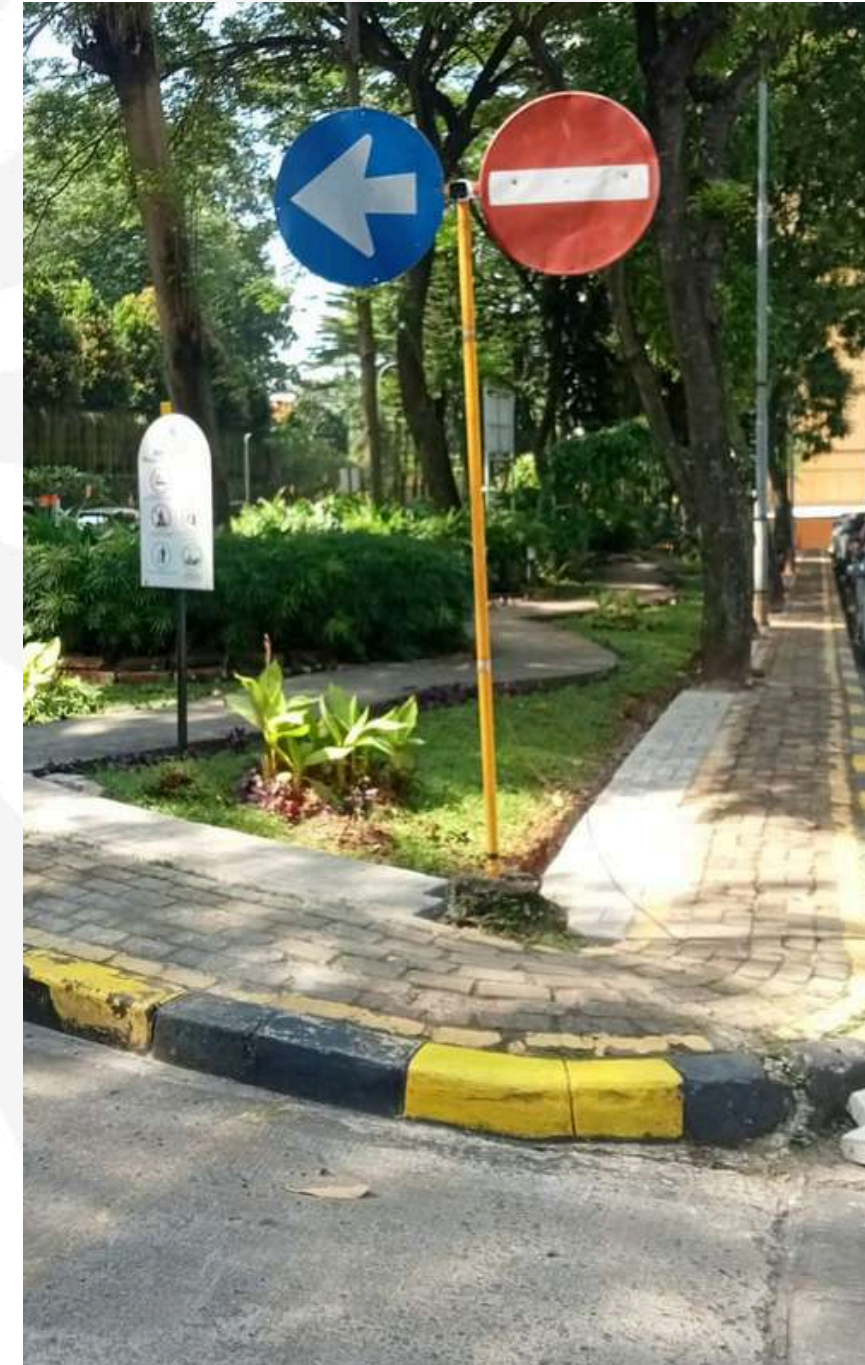


After



TEKNIK - 2026

Pelebaran Jalan Setapak Sekeliling Taman Utama



TEKNIK - 2026

Pemasangan Lampu Kolam Renang

Before



After



TEKNIK - 2026

Pembelian Tiang & Rantai Pembatas Depan Pos 1



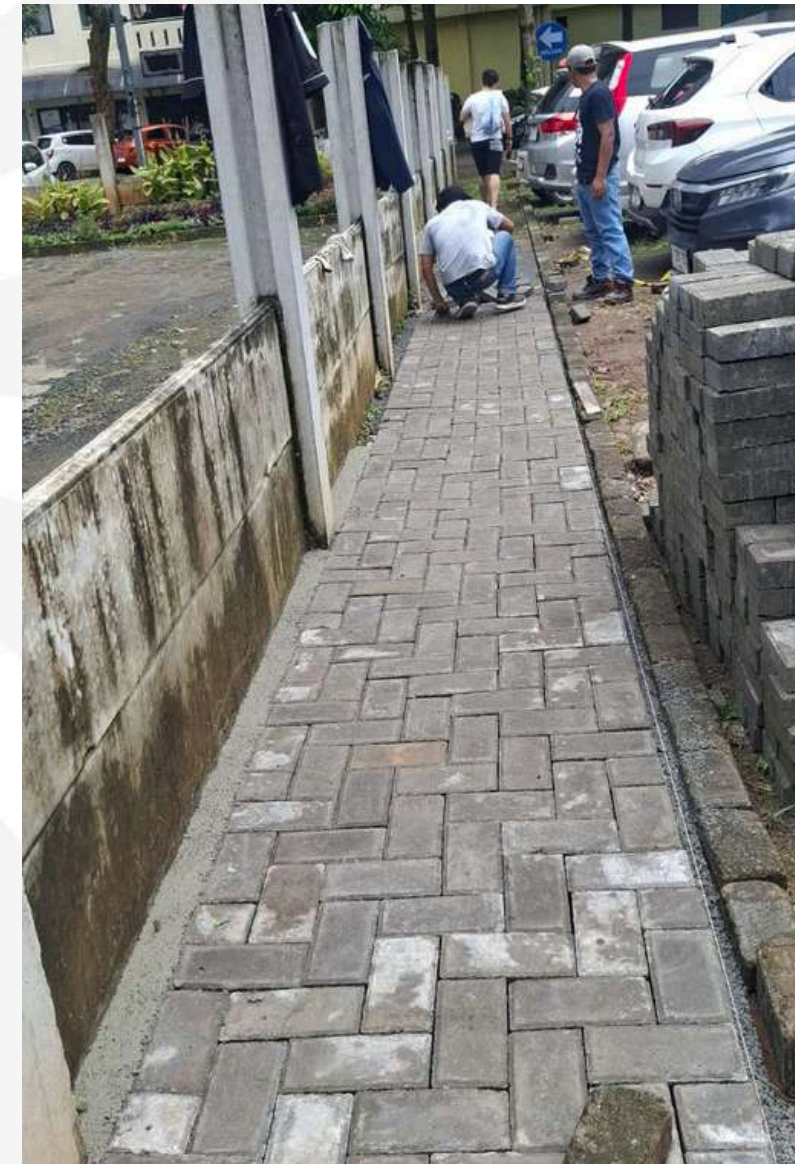
TEKNIK - 2026

Pembuatan Pylon Sign



TEKNIK - 2026

Pembuatan Jalan Setapak Tanah Pemda



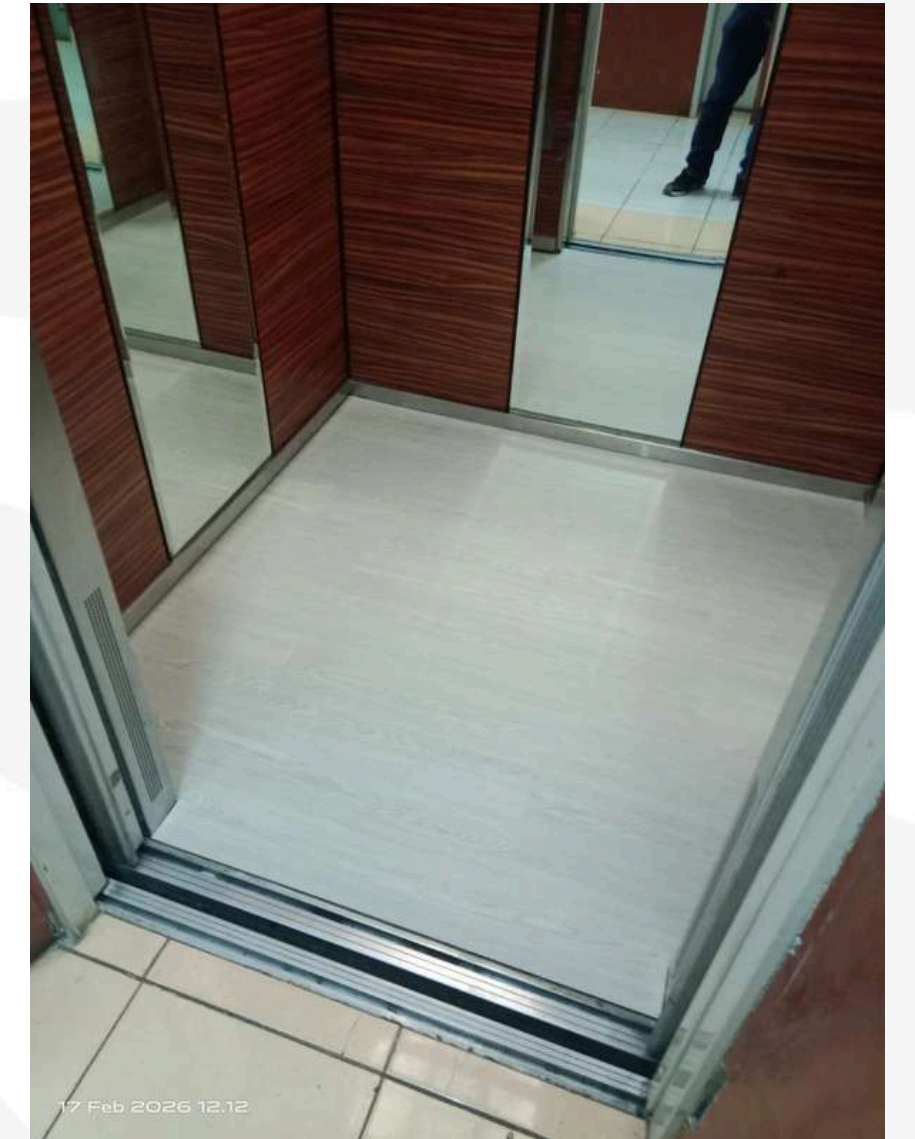
TEKNIK - 2026

Penggantian Vinyl Lift

Before

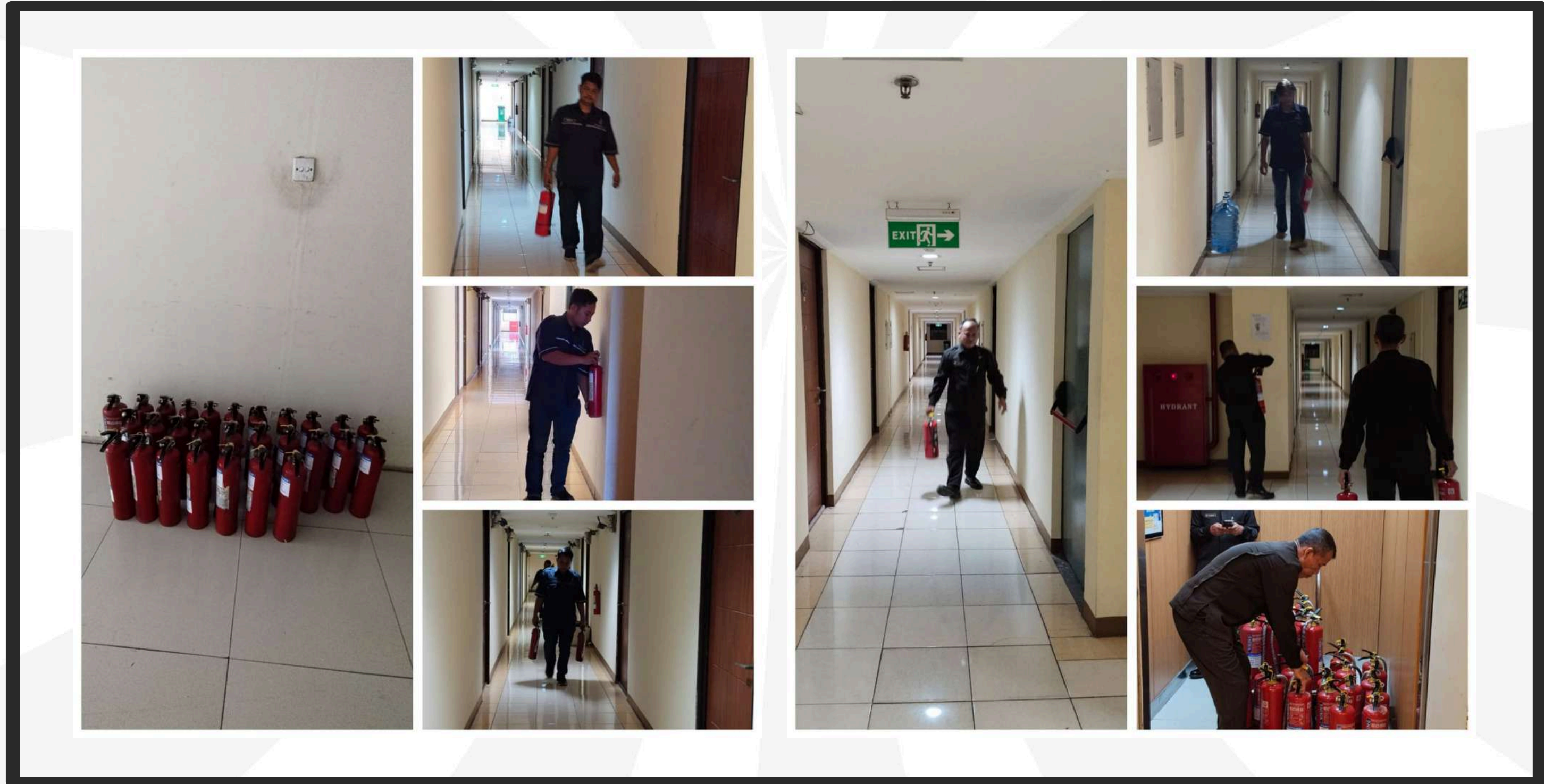


After



TEKNIK - 2026

Pengisian Apar



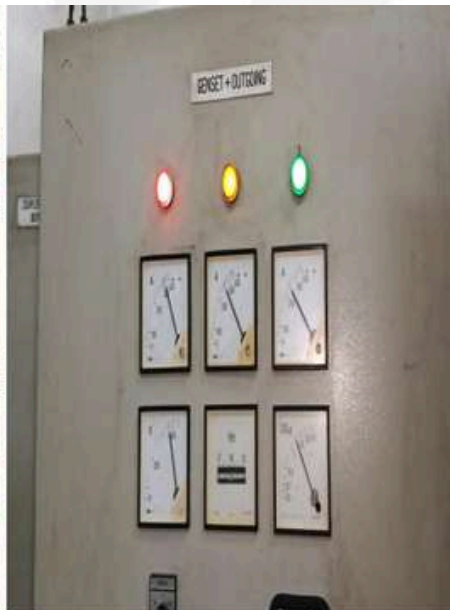
TEKNIK - 2026

Penggantian Tangga STP Tower B



TEKNIK - 2026

Test Beban Genset untuk Kajian Sinkronisasi



TEKNIK - 2026

Penggantian Water Meter Sumur 3



TEKNIK - 2026

Pemasangan Tali Air Tanah Pemda



TEKNIK - 2026

Uji Trafo dan TM 20Kv untuk Persyaratan SLO



TEKNIK - 2026

Penggantian Spandex Kanopi Lobby Tower B

Before



After



PROGRAM KERJA

TATA GRAHA

TAMAN

- Jasa pengelolaan taman
- Penggantian pohon area parkir motor mobil
- Penambahan Karpas anti slip
- Penambahan tanaman gantung likwanyu
- Perapihan design taman (kolam, depan lobby A, samping ruang genset)
- Perapihan planter box depan lobby B & C

KEBERSIHAN

- Penerapan sistem manajemen kebersihan
- Perawatan rutin kebersihan seluruh lingkungan Apartemen
- Penerapan SLA (*system level agreement*)

KOLAM RENANG

- Perawatan rutin kolam renang

PEST CONTROL

- Pengendalian dan pencegahan hama (tikus, nyamuk, kecoa, semut, rayap lalat dan lainnya) pada area luar (outdoor) dan dalam (indoor) gedung

PEMBUANGAN SAMPAH

- Pengolahan sampah terpadu

PROGRAM KERJA TATA GRAHA

	Anggaran 2026	Audited 2025	
Kebersihan	1,391,000,000	1,433,009,099	-3%
Jasa Pengangkutan Sampah	102,000,000	93,001,350	10%
Jasa Sempot Hama	98,676,004	90,128,046	9%
Jasa Pemeliharaan Kolam Renang	102,000,000	102,000,000	0%
	302,676,004	285,129,396	6%

KETERANGAN

- Anggaran 2026 Taman dan Kebersihan turun karena nilai kontrak vendor turun dibanding tahun 2025
- Anggaran 2026 Pest control & Pengangkutan Sampah naik karena nilai kontrak naik dibanding tahun 2025

PROGRAM KERJA KEAMANAN

PROGRAM KERJA

- System Keamanan Terpadu
- Pencegahan penyalahgunaan narkoba dan prostitusi
- Kegiatan peningkatan kemampuan personel
- Pemantapan SOP Sistem Tanggap Darurat Gedung & Organisasi Penanggulangan Keadaan Darurat (OPKD);
- Berkoordinasi dengan instansi terkait (TNI, Kepolisian, Imigrasi)
- Pendataan WNA

- Pendampingan mediasi-mediasi antar warga
- Pengamanan setiap kegiatan (RUAT, Ngopi bareng, HUT RI, dll)
- Latihan Drill Borgol & Dril Tongkat;
- Pemeriksaan kesehatan & cek narkoba untuk anggota
- Penambahan gate masuk lobby

PROGRAM KERJA KEAMANAN

	Anggaran 2026	Audited 2025	
Keamanan	2,529,594,900	2,459,441,464	3%

KETERANGAN

- Anggaran 2026 Keamanan naik karena ada penyesuaian gaji.

PROGRAM KERJA SDM UMUM

PERIZINAN

- SLO Genset
- SKK
- Laporan Status Ketaatan Lingkungan (SKL)
- Laporan Implementasi Rencana Ketaatan Lingkungan (RKL-RPL)
- SLO Listrik (TM-TR)
- K3 Proteksi Kebakaran
- Sertifikasi K3 Penyalur Petir
- Sertifikasi K3 Pesawat & Tenaga Produksi Jenis : Motor Diesel Tower A, B, C
- Sertifikasi K3 Bejana Tekan (Tangki Solar 5000 L)
- Sertifikasi K3 Instalasi Listrik Gedung

PROGRAM KERJA

SDM UMUM

MANAJEMEN

- **Sistem Pengelolaan**
- **Sistem ISO**
- **Kegiatan RAPAT**
 1. **Musayarah Umum Anggota 2026**
 2. **Rapat Kerja 2026**
 3. **MUTA 2026**
 4. **Ramah Tamah & Ngopi Bareng**
- **Kegiatan Bazar**
- **Program Cek Kesehatan Gratis**
- **Koordinasi Lingkungan RT RW & Santunan**
- **Penyelenggaraan kegiatan peringatan HUT RI**
- **Operasional Koperasi Konsumen Kebagusan Karya Bersama**
- **Pelatihan**

PROGRAM KERJA SDM UMUM

Beban Administrasi Umum	Anggaran 2026	Audited 2025	
Biaya Gaji	2,964,679,699	2,780,254,718	7%
Biaya Tunjangan Karyawan	667,110,688	631,082,082	6%
Biaya Jamuan dan representasi	28,000,000	27,384,428	2%
Biaya Rumah Tangga Kantor	488,100,000	270,740,241	80%
Biaya Alat Tulis Kantor dan Materai	45,000,000	37,855,129	19%
Biaya Perijinan	301,700,000	253,637,364	19%
Biaya Transportasi & Telekomunikasi	39,536,000	48,427,685	-18%
Biaya Sewa, fotokopi & sewa lahan	234,528,000	393,817,471	-40%
	4,768,654,387	4,443,199,118	7%

KETERANGAN

Kenaikan anggaran Rumah Tangga kantor th 2026 dikarenakan

1. Pelaksanaan kegiatan MUA (Panmus, Pemilihan dll)
2. Realisasi kegiatan program bazar & Kesehatan

PROGRAM KERJA SDM UMUM

Lain Lain			
Non Ops			
Imbalan pasca kerja	170,000,000	168,962,160	1%
Biaya Jasa giro	40,000,000	39,544,483	1%
Jasa Konsultan	221,500,000	118,300,000	87%
Jasa Pengiriman	1,500,000	1,213,000	24%
Biaya lain lain cadangan piutang tak tertagih	210,000,000	247,725,314	-15%
lain - lain	5,000,000	1,572,761	218%
	648,000,000	577,317,718	12%

KETERANGAN

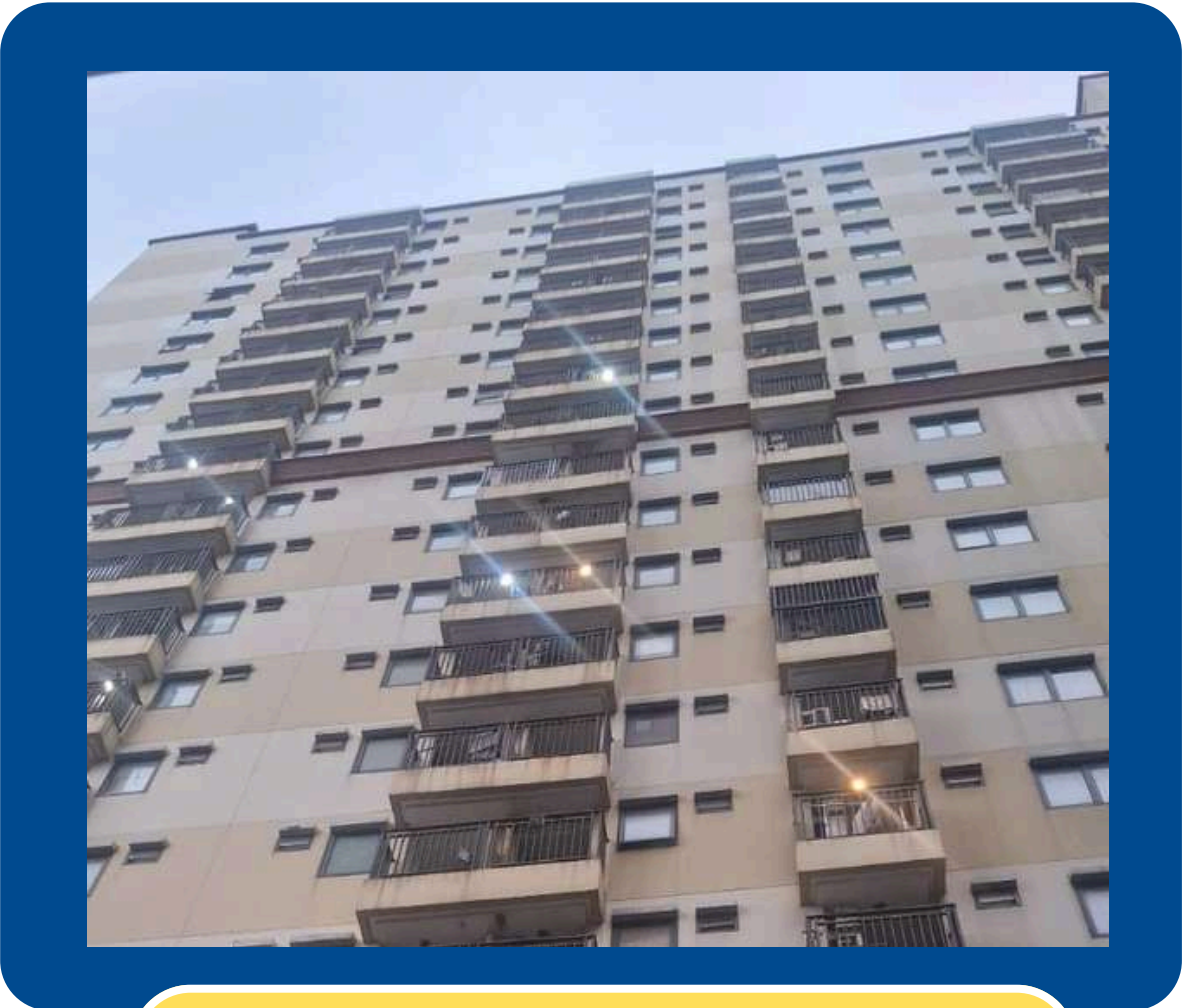
- Tahun 2026 direncanakan akan ada penerapan sistem ISO dengan biaya sekitar 70jt dan Pembelian sistem Pengelolaan sekitar 50jt
- Tahun 2025 bagi hasil mengalami penambahan karena tagihan PBB tahun 2013 s.d 2025 sejumlah 160jt baru ditagihkan, sementara th 2026 sewa lahan sudah *fix rate* 19jt per bulan
- Pengurusan perizinan di luar rutin yaitu SLO Genset & SLO Listrik sebesar Rp74jt

RENCANA PENGGUNAAN SINKING FUND

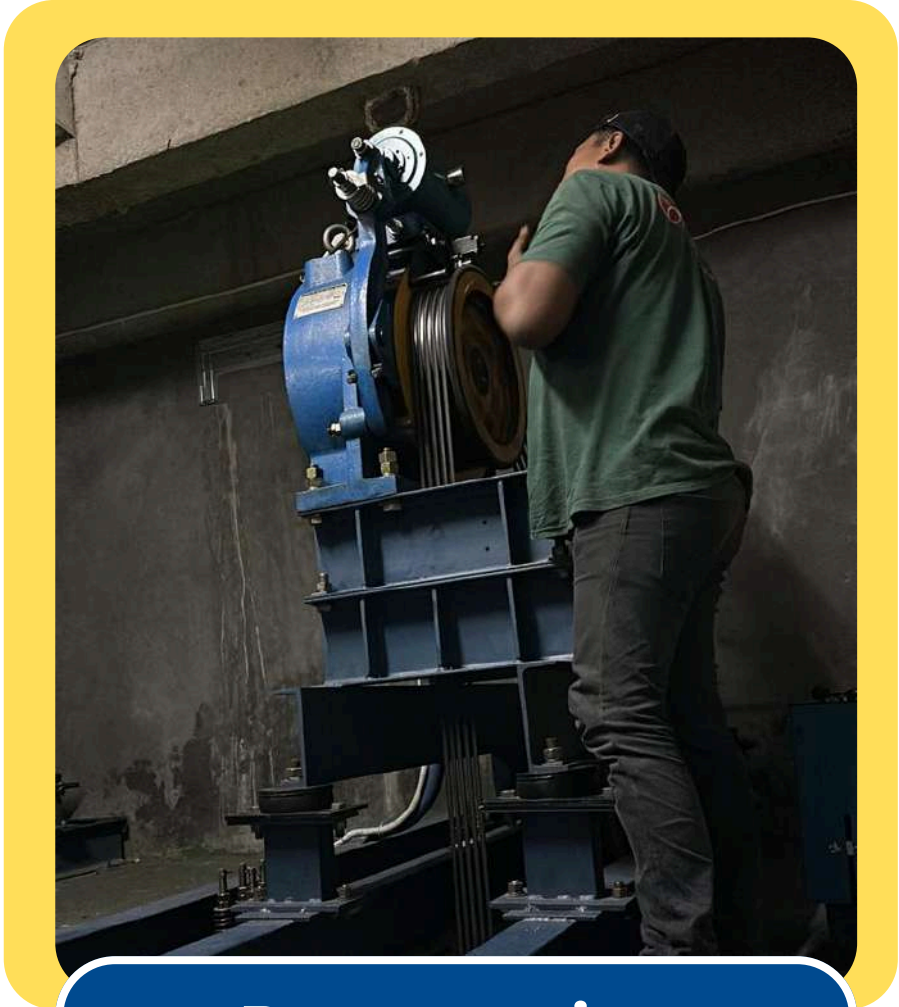
TAHUN 2026 (RP960.000.000)



Modernisasi Lift Tower C
Rp.525.000.000



Pengecatan Dinding Luar Tower B
Rp.225.000.000



Penggantian Sparepart Lift
Rp.210.000.000

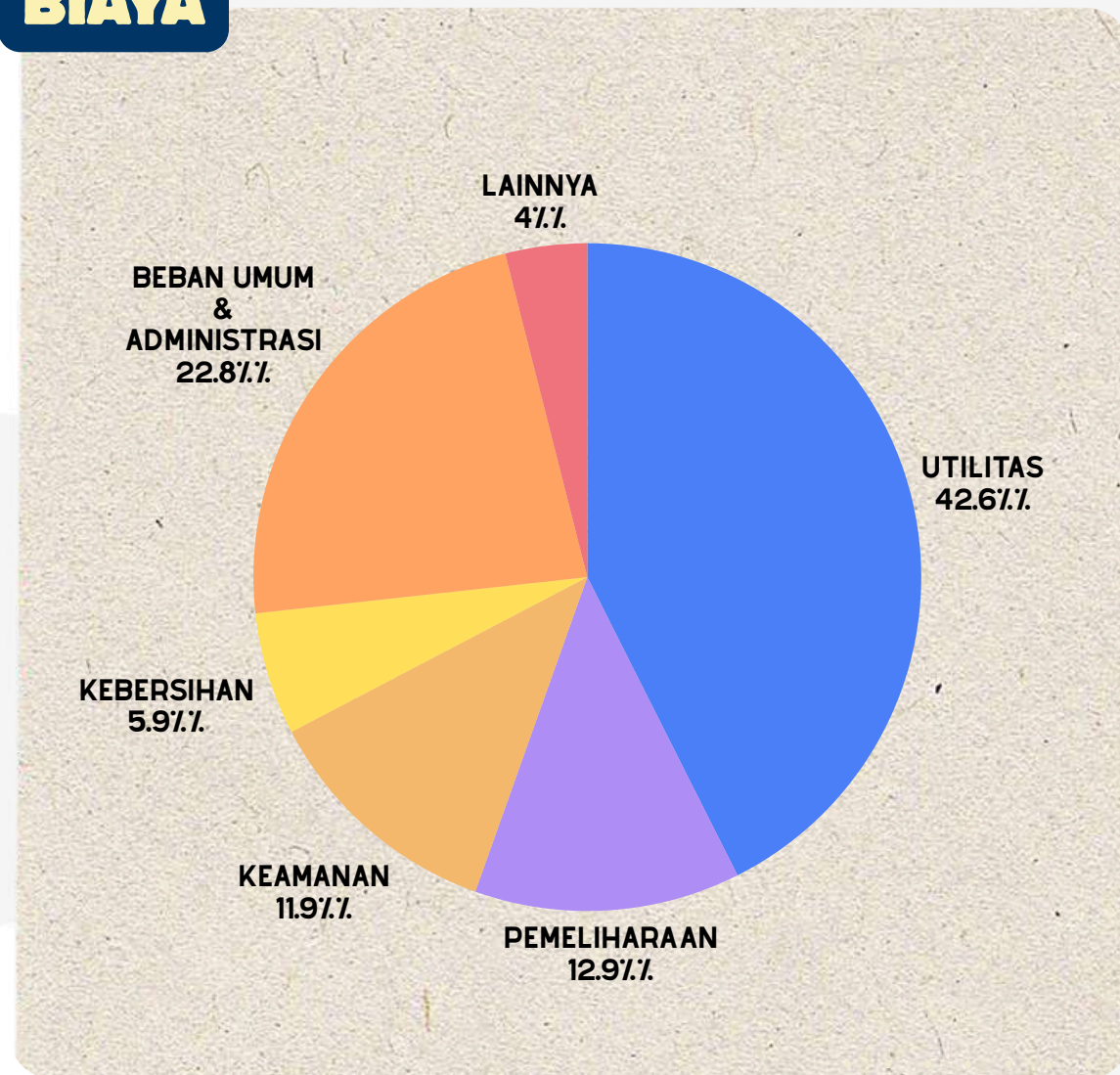
PROGRAM KERJA KEUANGAN

KETERANGAN

- **Audit Laporan keuangan tahun buku 31 Desember 2025 diaudit oleh KAP Kurniawan dan Matheus**
- **Peningkatan Collection dengan cara jemput bola ke alamat-alamat pemilik yang tidak dapat dihubungi. Target collection tahun 2026 dari Rp4,2M atau Rp45jt/bulan**
- **Peningkatan promosi unit usaha dengan cara sewa menyewa & jual beli.**
- **Penggantian/penambahan sistem keuangan**

ANGGARAN 2026

BIAYA



Pendapatan Operasional

Pendapatan lain lain

Total Pendapatan

Biaya Operasional (Usaha)

Biaya Administrasi Umum

Total Biaya

laba bersih /nett

Anggaran 2026

Aktual 2025

20,749,439,245

21,837,240,248

1,616,091,879

1,282,140,756

22,365,531,125

23,119,381,004

16,805,285,559

17,898,503,088

5,416,654,387

5,020,516,836

22,221,939,946

22,919,019,925

143,591,179

200,361,079

ANGGARAN 2026

turun 3%

REALISASI 2025 & ANGGARAN 2026



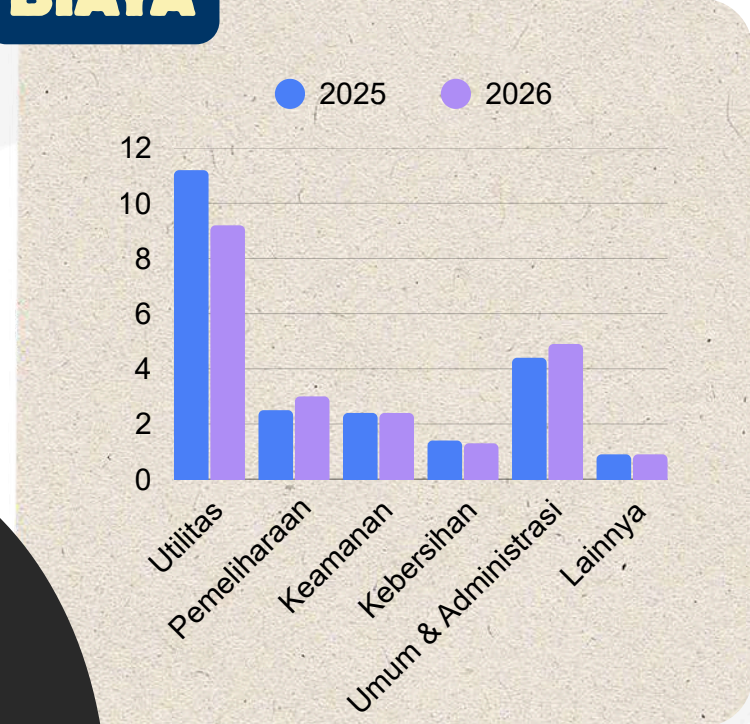
ANGGARAN 2026

Uraian	Biaya Ops & Non Ops	Adm. Umum	Total
Utilitas	9,8		9,8
Pemeliharaan	2,8		2,8
Keamanan		2,5	2,5
Kebersihan		1,4	1,4
Beban Umum & Administrasi		4,8	4,8
Lainnya	0,3	0,6	0,9
Total	12,1	3,8	22,2

AKTUAL 2025

Uraian	Biaya Ops & Non Ops	Adm. Umum	Total
Utilitas	11,2		11,2
Pemeliharaan	2,4		2,4
Keamanan		2,5	2,5
Kebersihan		1,4	1,4
Beban Umum & Administrasi		4,4	4,4
Lainnya	0,3	0,6	0,9
Total	13,9	4,3	22,9

BIAYA



ANGGARAN DETAIL

	Anggaran 2026	Aktual 2025	
PENDAPATAN			
Pendapatan Jasa Pengelolaan			
Pendapatan Listrik	5,070,444,576	6,452,004,169	-21%
Pendapatan Air (Pajak Air Tanah)	3,110,899,000	3,096,801,787	0%
Pendapatan Iuran Pengelolaan Lingkungan	10,456,971,809	10,456,971,809	0%
Total Pendapatan Jasa Pengelolaan	18,638,315,385	20,005,777,765	-7%
Pendapatan lain-lain			
Pendapatan Asuransi	1,146,123,860	926,806,957	24%
Pengelolaan Parkir	900,000,000	840,000,000	7%
Pendapatan Sewa	956,720,685	286,513,791	234%
Pendapatan Bunga Deposito dan Jasa Giro	6,112,564	6,112,564	0%
Pendapatan Lainnya	718,258,630	1,054,169,927	-32%
Total pendapatan lain lain	3,727,215,739	3,113,603,239	20%
Total pendapatan	22,365,531,125	23,119,381,004	-3%

- **Pendapatan jasa pengelolaan th 2025 Rp20M dianggarkan th 2026 Rp18,6M, turun disebabkan oleh penurunan tarif listrik**
- **Pendapatan lain-lain th 2025 Rp3,1M dianggarkan th 2026 Rp3,7M karena ada perpanjangan & kontrak baru dengan pihak ketiga**

ANGGARAN DETAIL

	Anggaran 2026	Aktual 2025	
BIAYA			
Beban Jasa Pengelolaan			
Pemakaian Listrik	5,788,400,896	7,398,531,438	-22%
Pemakaian Air (Pajak Air Tanah)	2,865,218,947	2,965,019,882	-3%
Pemeliharaan	4,948,148,662	4,867,101,196	2%
Perbaikan	1,427,920,200	1,112,142,868	28%
Asuransi	1,146,123,860	926,806,957	24%
Penyusutan dan Amortisasi	629,472,994	628,900,747	0%
Total Biaya Oprasional	16,805,285,559	17,898,503,088	-6%
Beban Manajemen dan Umum			
Beban Karyawan			
Gaji	2,964,679,699	2,780,254,718	7%
Tunjangan Karyawan	667,110,688	631,082,082	6%
Imbalan Pasca Kerja	170,000,000	168,962,160	1%
Total Beban Karyawan	3,801,790,387	3,580,298,960	6%

- **Biaya jasa pengelolaan th 2025 Rp17,8MM dianggarkan th 2026 Rp16,8M disebabkan oleh perubahan status golongan listrik dari R3 ke B3. Dan telah beroparasi sumur 3.**
- **Beban Karyawan th 2025 Rp3,5M, th 2026 dianggarkan Rp3,8M disebabkan penyesuain gaji karyawan**

ANGGARAN DETAIL



	Anggaran 2026	Aktual 2025	
BIAYA			
Beban Kantor			
Jamuan dan representasi	28,000,000	27,384,428	2%
Rumah Tangga Kantor	488,100,000	270,740,241	80%
Alat Tulis Kantor dan Materai	45,000,000	37,855,129	19%
Perijinan	301,700,000	253,637,364	19%
Transportasi dan Telekomunikasi	39,536,000	48,427,685	-18%
Sewa	234,528,000	393,817,471	-40%
Pengiriman	1,500,000	1,213,000	24%
Total Beban Kantor	1,138,364,000	1,033,075,318	10%
Beban Jasa Profesional			
Jasa Konsultan	221,500,000	118,300,000	87%
Total Beban Jasa Profesional	221,500,000	118,300,000	87%
Beban Lain-lain			
Penyisihan Piutang	210,000,000	247,725,314	-15%
Jasa Giro & Administrasi Bank	40,000,000	39,544,483	1%
lain - lain	5,000,000	1,572,761	218%
Total Beban Lain-lain	255,000,000	288,842,558	-12%
Total Biaya	22,221,939,946	22,919,019,925	-3%
laba bersih /nett	143,591,179	200,361,079	-28%

- Biaya adm umum th 2025 Rp5M dianggarkan th 2026 Rp5,2M disebabkan program kerja penerapan ISO dan sistem pengelolaan.
- Dengan demikian dianggarkan th 2026 laba bersih Rp143jt

TERIMA KASIH