



NOTARIS
ANITA ANGGAWIDJAJA, S.H.

Jl. Genteng Kali 77 A SURABAYA
Phone : (031) 5311816, 5612791, 5311812
Fax. (031) 5320061, 5673604
Email : nita_id_2000@yahoo.com

AKTA Tanggal, 28 Juni 2023
Nomor, = 117 =

SALINAN

BERITA ACARA RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA.....
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN.....
WATERPLACE RESIDENCE.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

----- BERITA ACARA RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA -----

-PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN-

----- WATERPLACE RESIDENCE -----

----- Nomor : 117. -----

-- Pada hari ini, Rabu, tanggal 28-06-2023 -----

(duapuluh delapan Juni duaribu duapuluh tiga) mulai -
pukul 14.00 WIB (empatbelas Waktu Indonesia Barat).--

-- Saya, **ANITA ANGGAWIDJAJA, Sarjana Hukum, Notaris -**
di Surabaya dengan dihadiri oleh saksi saksi yang ---
saya, Notaris telah kenal dan yang akan disebutkan --
pada bagian akhir akta ini : -----

- Atas permintaan dari Pengurus Perhimpunan Pemilik-
dan Penghuni (PPPSRS) Waterplace Residence yang --
dalam hal ini diwakili oleh : -----

Tuan GO, BOSSE GOZALI, lahir di Donggala, ---
pada tanggal 08-06-1958 (delapan Juni -----
seribu sembilanratus limapuluh delapan), ----
Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, ----
bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Darmo --
Permai Timur 4/62, Pemegang Kartu Tanda -----
Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan ----
(N.I.K): 3578270806580003 ; -----

-- Untuk dan atas permintaan tersebut diatas membuat -
Berita Acara Rapat Umum Tahunan Anggota Perhimpunan --
Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) Waterplace-
Residence diselenggarakan : -----

- Hari : Rabu ; -----

- Tanggal : 28-06-2023 (duapuluh delapan Juni --
duaribu duapuluh tiga); -----



- Pukul : 14.00 - 20.15 WIB (empatbelas sampai dengan pukul duapuluh lebih ----- limabelas menit Waktu Indonesia ---- Barat); -----

- Tempat : Ballroom Waterplace Residence, ----- Jalan Pakuwon Indah Lontar Nomor --- 3-5, Surabaya; -----

dan ditempat tersebut telah hadir dan oleh karena itu telah menghadap kepada saya, Notaris dengan dihadiri- oleh saksi saksi yang akan disebut dibagian akhir --- akta ini yaitu para pengurus, pemilik dan penghuni -- Waterplace Residence, sesuai Daftar Hadir terlampir.- -- Pembawa acara terlebih dahulu mengucapkan selamat- datang kepada para peserta rapat dan selanjutnya ---- membacakan agenda acara pada Rapat Umum Tahunan ----- Anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun- Waterplace Residence yang disebut (RUTA) PPPSRS ----- Waterplace Residence sebagai berikut: -----

1. Registrasi dan kehadiran peserta; -----
2. Pembukaan acara oleh MC;-----
3. Pembacaan doa;-----
4. Pembacaan Tata Tertib;-----
5. Pembacaan Kuorum Kehadiran;-----
6. Laporan Pertanggung Jawaban P3SRS Waterplace --- Residence Tahun 2022 dan Laporan Program Kerja - Tahun 2023, Penyampaian Laporan Kerja Tahun ---- 2023;-----
7. Rencana Kerja dan Budget Tahun 2024;-----
8. Penutup.-----



-- Pembawa Acara memperkenalkan Pengurus PPPSRS -----
Waterplace Residence yang hadir sebagai berikut: ----

1. Tuan GO, BOSSE GOZALI;-----
2. Tuan Insinyur, ADITYA SUTANTIO;-----
3. Nyonya M.V. GABRIEL WIGNJODIGDO;-----
4. Tuan YUKI SUCITRO;-----
5. Nyonya Lily;-----
6. Tuan TONNY POERNOMO, DIPL.ING; -----
7. Tuan MIDYANTO W. -----

-- Hadir dalam rapat ini Konsultan Hukum Tuan -----
ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., Magister Hukum yang-
mendampingi Pimpinan Rapat dalam memimpin rapat ----
dengan tujuan agar acara dapat berlangsung dengan ---
baik. -----

-- Setelah selesai pembacaan doa, Tuan GO, BOSSE ----
GOZALI mempersilahkan Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana--
Hukum, Magister Hukum membacakan Tata Tertib Rapat --
Umum Tahunan. Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum, --
Magister menyampaikan bahwa Tata Tertib ini mengacu--
kepada anggaran dasar anggaran rumah tangga yang ----
telah disepakati sebelumnya bersama.-----

-- Selanjutnya Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum, -
Magister Hukum untuk membacakan Tata Tertib Rapat ---
Umum ini, yaitu : -----

- **TATA TERTIB** -----
- RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)** -----
- PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE**-----

----- **Pasal 1** -----

----- **LANDASAN** -----

RUTA ini diselenggarakan berdasarkan ketentuan ---
Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPSRS -
Waterplace Residence.-----

----- **Pasal 2** -----

----- **STATUS** -----

RUTA ini merupakan forum tertinggi sesuai dengan --
ketentuan Pasal 15 Anggaran Dasar PPSRS dengan ---
kewenangan untuk menilai, menerima atau menolak ---
pertanggung jawaban Pengurus PPSRS Waterplace ----
Residence termasuk untuk menerima dan mengesahkan -
program kerja tahun berikutnya. -----

----- **Pasal 3** -----

----- **WAKTU DAN TEMPAT** -----

RUTA ini diselenggarakan di Surabaya, pada hari ---
Rabu tanggal Dua puluh Delapan bulan Juni, tahun --
Dua ribu Dua puluh Tiga (28-06-2023), Pukul 13.30 -
WIB bertempat di Ballroom Waterplace Residence.----

----- **Pasal 4** -----

----- **BAHASA** -----

Acara ini diselenggarakan dalam Bahasa Indonesia yang
baik dan benar.-----

----- **Pasal 5** -----

----- **AGENDA RUTA** -----

1. Laporan Pertanggungjawaban PPSRS Waterplace ----
Residence Tahun 2022-----



2. Laporan Program Kerja Tahun 2023; dan-----

3. Rencana Kerja dan Budget Tahun 2024-----

----- **Pasal 6** -----

----- **PESERTA RUTA** -----

1. Peserta RUTA adalah Pemilik atau Kuasa Pemilik-
yang diberikan secara sah dan sesuai dengan ---
ketentuan didalam Anggaran Dasar dan -----
Anggaran Rumah Tangga. Jika pemilik adalah -----
suami, maka istri boleh menggantikan tanpa ----
diperlukan adanya surat kuasa dan tetap -----
memiliki Hak Suara sesuai NPP, begitupun -----
sebaliknya.-----

2. Yang berhak hadir dalam RUTA :-----

a. Seluruh anggota PPSRS yang telah terdaftar-
keanggotaannya di dalam sistem hunian -----
anggota PPSRS Waterplace Residence sesuai -
dengan Pasal 11 Anggaran Dasar. Apabila ----
anggota PPSRS tidak mendaftar ulang dan ---
telah melewati batas waktu yang ditentukan--
maka akan digunakan data yang ada dan -----
tercatat di Perhimpunan yang terdaftar -----
sebelumnya.;-----

b. Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun yang ---
Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah -----
Susun-nya belum dibalik nama maka -----
kepemilikan atas dasar Akta Jual Beli PPAT -
adalah sah dan diakui oleh Rapat Umum, -----
sepanjang peralihan hak tersebut sesuai ----
dengan ketentuan yang ditetapkan dalam -----

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga ---
PPPSRS Waterplace Residence.-----

----- Pasal 7 -----

----- KEWAJIBAN PESERTA -----

1. Peserta wajib mengisi daftar hadir dan melakukan registrasi dengan ketentuan :-----
 - a. Bagi perorangan pemilik atas hak satuan - rumah susun Waterplace Residence yang hadir-sendiri **WAJIB** menyerahkan bukti berupa:-----
 - i. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, atau Fotocopy Akta Jual Beli, atau Fotocopy PPJB (Lunas);-----
 - ii. Fotocopy KTP.-----
 - iii. Wajib membawa surat undangan.-----
 - b. Bagi penerima kuasa dari perorangan pemilik hak atas satuan rumah susun Waterplace Residence **WAJIB** menyerahkan bukti berupa:-----
 - i. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, atau Fotocopy Akta Jual Beli, atau Fotocopy PPJB (Lunas);-----
 - ii. Surat kuasa asli yang bermaterai ----- Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);-----
 - iii. Fotocopy KTP Pemberi Kuasa;-----
 - iv. Fotocopy KTP Penerima Kuasa.-----
 - v. Wajib membawa surat undangan.-----
 - c. Bagi badan hukum pemilik hak atas satuan --- rumah susun Waterplace Residence yang hadir - sendiri **WAJIB** menyerahkan bukti berupa:-----



- i. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas -----
Satuan Rumah Susun, atau Fotocopy Akta--
Jual Beli, atau Fotocopy PPJB (Lunas);--
 - ii. Fotocopy Anggaran Dasar dan perubahannya
yang terakhir;-----
 - iii. Fotocopy Akta yang memuat susunan -----
Direksi dan Komisaris yang terakhir;-----
 - iv. Fotocopy KTP atau SIM dari anggota -----
Direksi yang hadir.-----
 - v. Wajib membawa surat undangan.-----
- d. Bagi penerima kuasa dari badan hukum -----
pemilik hak atas satuan rumah susun -----
Waterpace Residence **WAJIB** menyerahkan bukti--
berupa :-----
- i. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas -----
Satuan Rumah Susun, atau Fotocopy Akta -
Jual Beli atau Fotocopy PPJB (Lunas);--
 - ii. Fotocopy Anggaran Dasar dan perubahannya
yang terakhir;-----
 - iii. Fotocopy Akta yang memuat susunan -----
Direksi dan Komisaris yang terakhir;-----
 - iv. Fotocopy KTP atau SIM dari anggota -----
Direksi yang memberi Kuasa;-----
 - v. Surat Kuasa asli yang bermaterai -----
Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);-----
 - vi. Fotocopy KTP dari Pemberi Kuasa dan ----
Penerima Kuasa.-----
 - vii. Wajib membawa surat undangan.-----

- e. Bagi peserta yang hadir dan tidak membawa ---
persyaratan yang telah ditentukan pada point-
3, **DIWAJIBKAN** mengisi surat pernyataan -----
bermaterai Rp.10.000,- (diisi saat berada ---
dilokasi RUTA).-----
2. Para Peserta RUTA mohon hadir 30 (tiga puluh)--
menit sebelum RUTA, untuk melakukan registrasi
karena acara dimulai tepat pada waktunya.-----
3. Para Peserta RUTA dilarang membawa senjata api,
senjata tajam, kamera (kecuali yang melekat ---
pada telepon selular), video kamera, sound ----
system, pengeras suara, alat perekam dan -----
lain-lain yang dapat mengganggu kelancaran ----
jalannya RUTA, kecuali pihak yang berwenang dan
bertugas untuk hal tersebut.-----
4. Undangan asli akan dikirim ke alamat sesuai----
data yang terdaftar di sistem Badan Pengelola -
Lingkungan dan untuk salinan undangan akan ----
dikirimkan ke unit.-----
5. Penghuni Rumah Susun Waterplace Residence yang-
bukan Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun ---
Waterplace Residence dimohon untuk -----
memberitahukan undangan Rapat Umum kepada ----
Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Waterplace-
Residence.-----
6. Bagi Anggota Pemilik diwajibkan memenuhi kewajiban
keuangan IPL dan Utilitas sampai dengan bulan Mei-
2023 yang dipungut oleh Pengurus dan/atau Badan-
Pengelola sesuai dengan syarat-syarat yang telah-



diperjanjikan antara Pengurus dengan Badan ---
Pengelola ataupun berdasarkan ketentuan Pasal---
14 Ayat 4 dan Ayat 5 Anggaran Dasar.-----

7. Mematuhi Tata Tertib dan menjaga kelancaran ---
jalannya RUTA ini.-----

----- **Pasal 8** -----

----- **KUORUM RAPAT** -----

1. Sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat 1 Anggaran
Dasar PPPSRS maka kuorum kehadiran dalam Rapat--
Umum adalah sekurang-kurangnya 50% + 1 (lima ---
puluh persen plus satu) kehadiran dari nilai --
total NPP.-----
2. Sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat 2 Anggaran
Dasar PPPSRS maka apabila Anggota Perhimpunan---
yang hadir belum mencapai kuorum, maka Rapat----
Umum akan ditunda selama 1 x 30 menit. Jika-
setelah penundaan tersebut Peserta Rapat masih--
belum memenuhi kuorum, maka Rapat Umum dapat ---
dilanjutkan dan seluruh keputusan yang diambil--
adalah sah dan mengikat seluruh Anggota -----
PPPSRS.-----

----- **Pasal 9** -----

----- **PROSEDUR RAPAT** -----

1. RUTA ini akan dipimpin oleh Ketua PPPSRS -----
Waterplace Residence.-----
2. Pimpinan Rapat berwenang dan berhak penuh untuk-
mengatur rapat agar terselenggara dengan tertib,
sesuai agenda dan sesuai prosedur rapat.-----

3. Surat Suara dalam RUTA terbagi menjadi 3 (tiga)-
warna (biru, kuning dan merah) dan berfungsi ---
sebagai Kartu Pemilih yang masing-masing berbeda
fungsinya yang akan digunakan berdasarkan -----
kebutuhan RUTA;-----
4. Peserta Rapat dapat mengajukan pertanyaan -----
setelah dipersilahkan oleh Pimpinan Rapat. ----
Pertanyaan dan / atau usulan tersebut hanya yang
berhubungan dengan agenda RUTA.-----
5. Hanya Peserta Rapat yang terdaftar secara sah---
yang berhak untuk mengajukan pertanyaan dan / --
atau usulan serta mengeluarkan hak suara -----
berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional ----
(NPP) masing-masing Peserta Rapat dengan -----
terlebih dahulu menyebutkan nama unit yang ----
dimiliki / diwakili.-----
6. Setiap Peserta Rapat maksimal dapat mengajukan--
3 (tiga) pertanyaan, pendapat dan / atau usulan--
untuk tiap agenda rapat guna memberikan -----
kesempatan kepada Peserta Rapat lainnya.-----
7. Pertanyaan akan dijawab satu per satu sesuai --
dengan urutannya dan bilamana diperlukan, -----
Pimpinan Rapat dapat meminta anggota Pengurus---
Perhimpunan lainnya, Konsultan dan / atau -----
Notaris dalam menjawab dan meluruskan persoalan--
yang terjadi sesuai dengan kapasitasnya -----
masing-masing.-----



8. Peserta yang sudah mendaftarkan diri untuk -----
menggunakan haknya, hanya diperbolehkan -----
berbicara setelah mendapat ijin dari Pimpinan --
Rapat.-----
9. Pimpinan Rapat berkewajiban untuk mendudukan ---
persoalan, meluruskan pembicaraan, berupaya ----
mempertemukan pendapat dan menarik kesimpulan.--
10. Dalam rangka melaksanakan kewajiban yang -----
dimaksud pada Pasal 9 ayat (9) dalam Tata Tertib
ini, maka Pimpinan Rapat berhak untuk :-----
 - a. Menentukan urutan maupun lamanya peserta ---
menggunakan hak bicara, hak mengeluarkan ----
pendapat, hal bertanya, atau hak suara -----
masing-masing.-----
 - b. Memberikan tanggapan kepada pembicara yang -
mengeluarkan kata-kata yang bersifat menghina
seseorang, atau yang tidak mengindahkan -----
prosedur Rapat, dan jika perlu memerintahkan--
agar pembicara menghentikan pembicaraannya--
atau menyuruh pembicara keluar dari ruang ---
rapat.-----
 - c. Menunda Rapat untuk sementara demi -----
tercapainya ketertiban.-----
11. Kecuali untuk interupsi, peserta yang hendak --
menggunakan haknya untuk bicara, mengeluarkan -
pendapat dan atau bertanya tentang pokok -----
masalah yang sedang menjadi acara Rapat dengan--
cara mengacungkan tangan atau dengan cara -----
menyampaikan permintaan tertulis.-----

12. Interupsi yang dimaksud pada Pasal 9 ayat (11) dalam Tata Tertib ini hanya diperbolehkan ----- untuk:-----
- a. Meminta penjelasan tentang duduk persoalan - yang sedang dibicarakan.-----
 - b. Membantu Pimpinan Rapat meluruskan tata cara pembahasan.-----
 - c. Mengingatkan Pimpinan Rapat agar rapat dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan tata --- tertib ini.-----
13. Demi keamanan RUTA seluruh Peserta Rapat ----- dilarang untuk membawa senjata tajam, senjata - api, bahan peledak, atau alat yang dapat ----- membahayakan keamanan RUTA.-----
14. Demi ketertiban RUTA seluruh peserta rapat ---- dilarang untuk membawa dan menggunakan ----- alat-alat yang dapat mengganggu jalannya RUTA - seperti pengeras suara, terompet, peluit, dan - lain-lain.-----
15. Para Undangan RUTA tidak diperkenankan hadir -- dalam keadaan mabuk dan/atau dibawah pengaruh - obat-obatan terlarang dan diharapkan mengenakan pakaian yang sopan.-----
16. Mengingat masih adanya Pandemi Covid19, maka -- pelaksanaan RUTA akan turut mengikuti protocol- kesehatan.-----

----- **Pasal 10** -----

----- **KEPUTUSAN RAPAT** -----



1. Pengambilan keputusan di dalam RUTA pada azasnya dilakukan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.- Bila dengan jalan musyawarah tidak tercapai kata mufakat, maka keputusan dapat diambil ----- berdasarkan suara terbanyak (voting) dari Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang hadir.----
2. Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Anggaran Rumah Tangga PPPSRS maka dalam hal PPPSRS memerlukan-- untuk memutuskan sesuatu yang menyangkut ----- Pemilikan dan Pengelolaan Rumah Susun, maka ---- setiap Pemilik hak yang sah atas satuan Rumah -- Susun mempunyai suara sesuai dengan besarnya -- NPP.-----
3. Keputusan yang diambil dalam RUTA adalah sah dan mengikat bagi Peserta Rapat dan pihak lain yang berkepentingan.-----
4. Bagi para Anggota yang tidak hadir dalam RUTA,-- tidak memberikan suara dan / atau yang keluar -- dari ruang rapat sebelum suatu keputusan ---- ditentukan, maka hak suaranya dianggap ----- menyetujui semua hasil keputusan rapat.-----

----- **Pasal 11** -----

----- **BERITA ACARA RAPAT** -----

Notulen dan Berita Acara RUTA ini akan dibuat oleh Notaris.-----

----- **Pasal 12** -----

----- **KETENTUAN PENUTUP** -----

1. Hal-hal yang belum ditetapkan dalam Tata Tertib ini akan ditetapkan secara mufakat dalam RUTA.-

2. Setiap peserta rapat wajib mentaati seluruh-----
aturan dalam Tata Tertib ini.-----

-----Surabaya, 28 Juni 2023-----

-----PPPSRS Waterplace Residence-----

-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum, Magister ----
Hukum memberikan kesempatan kepada peserta rapat ----
untuk memberikan tanggapan terhadap Tata Tertib Rapat
Umum Tahunan tersebut.-----

-- Selanjutnya terdapat tanggapan dan usulan dari ---
Tuan DAVID (Unit A23-15) mengenai Pasal 7 Tata Tertib
Rapat Umum Tahunan ini mengenai kewajiban peserta ---
untuk menyerahkan fotocopy sertipikat yang mana -----
baiknya tidak perlu di serahkan hanya di tunjukan ---
saja saat hadir rapat. -----

-- Atas usulan tersebut Tuan ERLANGGA KUSUMA, -----
Sarjana Hukum, Magister Hukum memberikan penjelasan--
bahwa pada dasarnya setiap pelaksanaan rapat peserta-
rapat harus melengkapi data-data kepemilikan, karena-
tujuannya untuk pembuatan akta berita acara rapat ---
oleh Notaris. Selain itu juga kendalanya apabila ada-
pengalihan sertipikat yang tidak di informasikan ----
kepada Pengurus PPPSRS Waterplace Residence, maka ---
akan ada kekeliruan data yang dimiliki oleh Pengurus-
PPPSRS Waterplace Residence.-----

-- Oleh karena tidak ada lagi peserta rapat yang ----
bertanya terkait dengan pembacaan Tata Tertib, maka -
Pimpinan Rapat mengesahkan Tata Tertib Rapat Umum ---
Tahunan tersebut.-----



-- Selanjutnya Pimpinan Rapat menjelaskan sesuai ----
dengan tata tertib berdasarkan anggaran dasar -----
anggaran rumah tangga kuorum kehadiran ditetapkan ---
sebesar 50% + 1 (limapuluh persen plus satu) dari NPP
seluruh pemilik. Oleh karena hal tersebut Pimpinan --
Rapat menanyakan kepada saya selaku Notaris tentang -
kuorum rapat. -----

-- Bahwa Pimpinan Rapat mempersilahkan saya, Notaris-
untuk mengumumkan kuorum jumlah hak suara yang hadir.
Selanjutnya saya, Notaris menyatakan bahwa jumlah ----
peserta Rapat Umum Tahunan berdasarkan NPP yang hadir-
saat itu adalah **13,06% (tigabelas koma nol enam -----
persen)** dan sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (1)-
Anggaran Dasar Perhimpunan Penghuni yang berbunyi ----
"Rapat Umum Tahunan Perhimpunan dinyatakan sah dan ---
segala keputusan-keputusan yang diambilnya mengikat --
seluruh Anggota Perhimpunan apabila jumlah hak suara -
yang hadir sekurang-kurangnya berjumlah 50% + 1 -----
(limapuluh persen plus satu) atau lebih dari 50% dari
seluruh total Nilai Perbandingan Proposional (NPP)",--
sehingga Rapat ini dinyatakan belum memenuhi kuorum--
Sesuai dengan Pasal 27 ayat (2) Anggaran Dasar PPPSR-
berbunyi "Apabila Anggota Perhimpunan yang hadir belum
mencapai kuorum sebagaimana yang ditentukan dalam ayat
(1) pasal ini maka Rapat Umum Tahunan akan ditunda ---
dalam waktu 1 (satu) kali kesempatan selama 30 -----
(tigapuluh) menit. Jika setelah ditunda rapat belum --
mencapai kuorum maka anggota yang hadir dapat -----
melangsungkan Rapat. Dalam Rapat ini dapat mengambil--

keputusan yang sah dan mengikat apabila disetujui oleh suara terbanyak dari suara yang hadir/kuasanya yang -- sah".-----

-- Setelah mendengar pernyataan dari saya, Notaris -- bahwa peserta Rapat Umum Tahunan pada saat itu belum memenuhi kuorum, maka Pimpinan Rapat menunda rapat -- selama 30 (tigapuluh) menit. -----

-- Selanjutnya setelah penundaan selama 30 ----- (tigapuluh) menit, Pimpinan Rapat kembali menanyakan kepada saya, Notaris mengenai kuorum peserta rapat -- umum. Oleh karena itu, saya, Notaris pun menyatakan - bahwa jumlah peserta Rapat Umum Tahunan berdasarkan - NPP yang hadir sampai dengan saat ini adalah sejumlah **14,74% (empatbelas koma tujuh puluh empat persen)** -----

dan dinyatakan belum memenuhi kuorum, namun ----- berdasarkan Pasal 27 ayat (2) Anggaran Dasar ----- Perhimpunan Penghuni, yaitu apabila anggota ----- perhimpunan yang berhak hadir belum mencapai kuorum - sebagaimana yang ditentukan dalam ayat (1) pasal ini - maka Rapat Umum akan ditunda dalam waktu 1 (satu) kali kesempatan selama 30 (tigapuluh) menit. Jika setelah - ditunda rapat belum mencapai kuorum maka anggota ----- perhimpunan yang hadir dapat melangsungkan Rapat Umum. Dalam Rapat Umum ini dapat mengambil keputusan yang -- sah dan mengikat apabila disetujui oleh suara ----- terbanyak dari suara yang hadir/kuasanya yang sah".--- Sehingga Rapat ini dapat tetap dijalankan dan ----- mengambil keputusan-keputusan yang sah dan mengikat -- bagi seluruh anggota PPSRS Waterplace Residence.-----



-- Selanjutnya pembawa acara mempersilahkan kepada --
Tuan GO, BOSSE GOZALI untuk memimpin dan membuka ----
Rapat.-----

-- **Tuan GO, BOSSE GOZALI** dalam kedudukannya selaku --
Ketua Badan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni
Waterplace Residence memimpin rapat dan rapat dibuka-
kembali pada pukul 15.14 WIB (limabelas lebih -----
empatbelas menit Waktu Indonesia Barat). -----

-- Selanjutnya **Mata Acara "Rapat Pertama"** yang -----
dimaksud adalah : -----

**LAPORAN PERTANGGUNG JAWABAN P3SRS WATERPLACE ---
RESIDENCE TAHUN 2022 (DUARIBU DUAPULUH DUA).----**

-- Pimpinan rapat mempersilahkan kepada Nyonya MELLY-
MURYANA untuk menyampaikan laporannya.-----

-- Selanjutnya, Nyonya MELLY MURYANA menyampaikan:---
**LAPORAN PERTANGGUNG JAWABAN P3SRS WATERPLACE -----
RESIDENCE TAHUN 2022: -----**

a. -- **LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN ---
2022:-----**

1. Renovasi Lobby Tower C dengan biaya sebesar ----
Rp. 384.065.510,- (tigaratus delapanpuluh empat
juta enampuluh lima ribu limaratus sepuluh ----
rupiah) dan telah terrealisasi pada Januari 2022
(duaribu duapuluh dua);-----

2. Renovasi Lobby Tower A dengan biaya sebesar ----
Rp. 399.599.670,- (tigaratus sembilanpuluh
sembilan juta limaratus sembilanpuluh sembilan
ribu enamratus tujuh puluh rupiah) dan telah ----

terrealisasi pada Mei 2023 (duaribu duapuluh ---
tiga);-----

3. Pengurusan Sertifikat hak guna bangunan dengan -
biaya sebesar Rp. 1.588.421.642,- (satu milyar -
limaratus delapanpuluh delapan juta empatratus -
duapuluh satu ribu enamratus empatpuluh dua ----
rupiah) dan telah terrealisasi pada Januari 2023
(duaribu duapuluh tiga);-----

-- LAPORAN PEKERJAAN PROJECT IMPROVEMENT TAHUN -----

2022: -----

1. Audit Lift (25 (duapuluh lima) unit) dan Gondola
(6 (enam) unit) untuk semua Tower dengan biaya -
sebesar Rp. 38.750.000,- (tigapuluh delapan juta
tjuhratus limapuluh ribu rupiah) dan telah ----
terrealisasi pada November 2022 (duaribu -----
duapuluh dua);-----

2. Perbaiki Sound Paging (Instalasi, Labeling dan-
kabel) untuk semua Tower dengan biaya sebesar --
Rp. 159.955.185,- (seratus limapuluh sembilan --
juta sembilanratus limapuluh lima ribu seratus -
delapanpuluh lima rupiah) dan telah terrealisasi
pada Januari 2023 (duaribu duapuluh tiga);-----

3. Pemasangan Sistem Access Card dan Peninggian ---
Pagar di area Parkir Sepeda untuk Tower EF dengan
biaya sebesar Rp. 55.166.999,- (limapuluh lima -
juta seratus enampuluh enam ribu sembilanratus -
sembilanpuluh sembilan rupiah) dan telah -----

terrealisasi pada Juni 2023 (duaribu duapuluh --
tiga);-----

4. Penggantian Battery Lampu Emergency Semua Tower-
untuk semua Tower (1.705 (seribu tujuh ratus lima) --
unit) dengan biaya sebesar Rp. 680.829.600,- ---
(enam ratus delapan puluh juta delapan ratus -----
duapuluh sembilan ribu enam ratus rupiah) dan ---
telah terrealisasi pada Maret 2023 (duaribu ----
duapuluh tiga);-----

5. Pemasangan Rubber Floor Area Play Ground ABC dan-
EF untuk Play Ground ABC dan EF dengan biaya ---
sebesar Rp. 142.681.609,- (seratus empat puluh --
dua juta enam ratus delapan puluh satu ribu -----
enam ratus sembilan puluh rupiah) dan telah -----
terrealisasi pada Maret 2023 (duaribu duapuluh -
tiga);-----

6. Penambahan CCTV di Ruang Utility dan Area Parkir
untuk semua Tower 80 (delapan puluh) unit dengan -
biaya sebesar Rp. 233.825.000,- (duaratus -----
tigapuluh tiga juta delapan ratus duapuluh lima -
ribu rupiah) dan telah terrealisasi pada Maret -
2023 (duaribu duapuluh tiga);-----

7. Pergantian Batu Bibir Kolam Renang EF untuk Lap -
Pool EF dengan biaya sebesar Rp. 40.200.650,- --
(empat puluh juta duaratus ribu enam ratus -----
limapuluh rupiah) dan telah terrealisasi pada --
April 2023 (duaribu duapuluh tiga);-----

8. Perbaikan Waterfall untuk Lazy Pool ABC dengan biaya sebesar Rp. 151.103.692,- (seratus limapuluh satu juta seratus tiga ribu enamratussembilanpuluh dua rupiah) dan telah terrealisasi pada Juni 2023 (duaribu duapuluh tiga);

b. LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2022;

-- Tahun 2022 Auditor independen yang melakukan audit adalah KAP Buntaran dan Lisawati.

-- Opini Auditor :

Posisi keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Waterplace Residence tanggal 31-12-2022 (tigapuluh satu Desember duaribu duapuluh dua), serta laporan aktivitas dan aruskasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan-Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia. Auditor independen KAP Buntaran & Lisawati.

-- LAPORAN POSISI KEUANGAN PER 31 DESEMBER 2022.--

-- Berdasarkan Laporan Posisi Keuangan, jumlah asset yang dimiliki Waterplace Residence per tanggal 31-12-2022 (tigapuluh satu Desember duaribu duapuluh dua) sebesar Rp. 53.252.901.660,- (limapuluh tiga milyar duaratus limapuluh dua juta sembilanratus satu ribu enamratus enampuluh rupiah).

-- Adapun rincian **Asset** tersebut, terdiri dari :

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
 LAPORAN POSISI KEUANGAN
 31 DESEMBER 2022

	2022
	Rp
ASET	
ASET LANCAR	
Kas dan Setara Kas	18,941,101,292
Investasi Dana <i>Sinking Fund</i> di Deposito	15,462,012,051
Piutang Penghasil	3,557,607,209
Piutang Lain-lain	102,995,953
Perediaan	594,848,104
Perolehan yang akan Diterima	75,752,683
Uang Muka	1,789,489,802
Debit Dibayar di Muka	971,227,131
Pajak Dibayar di Muka	151,618,751
Jumlah Aset Lancar	41,646,049,976
ASET TIDAK LANCAR	
Investasi pada efek tertentu	5,800,000,000
Investasi Dana <i>Sinking Fund</i> di Obligasi	5,000,000,000
Aset Tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp3.033.591.143 pada 31 Desember 2022	805,951,682
Aset Lain-lain	900,000
Jumlah Aset Tidak Lancar	11,606,851,682
JUNJAH ASET	53,252,901,660

-- Selain asset, jumlah liabilitas dan aset----
 neto yang dimiliki Waterplace Residence per ---
 tanggal 31-12-2022 (tigapuluh satu Desember ---
 duaribu duapuluh dua) sebesar -----
 Rp. 53.252.901.660,- (limapuluh tiga milyar ---
 duaratus limapuluh dua juta sembilanratus satu-
 ribu enamratus enampuluh rupiah).-----

-- Adapun rincian **Liabilitas dan Aset Neto** ----
 tersebut, terdiri dari:-----

	2022
	Rp
LIABILITAS DAN ASET NETO	
LIABILITAS	
LIABILITAS JANGKA PENDEK	
Utang Usaha	9,958,610,861
Utang Pajak	24,458,294
Utang Lain-lain	1,608,495,361
Debit yang Masih Harus Dibayar	5,845,012,045
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	17,437,477,461
LIABILITAS JANGKA PANJANG	
Utang Lain-lain	5,432,830,932
Utang <i>Sinking Fund</i>	20,748,819,683
Iuran dan Pendapatan Diterima di Muka	1,614,857,417
Utang Manfaat Karyawan	1,030,556,800
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	28,827,064,832
Jumlah Liabilitas	46,264,562,293
ASET NETO	
Aset Neto Tanpa Pembatasan	
Surplus (Defisit) Akumulasi	6,797,181,695
Penghasilan (Debit) Kompetensif Lainnya	191,157,672
Jumlah Aset Neto	6,988,339,367
JUNJAH LIABILITAS DAN ASET NETO	53,252,901,660

-- SINKING FUND SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 -----
 DESEMBER 2022 .-----

-- Selanjutnya, Sinking Fund sampai dengan ---
 tanggal 31-12-2022 (tigapuluh satu Desember ---
 duaribu duapuluh dua) adalah sebesar -----
 Rp. 20.462.012.051,- (duapuluh milyar -----
 empatratus enampuluh dua juta duabelas ribu ---
 limapuluh satu rupiah) dengan rincian sebagai -
 berikut:-----

TITIPAN SINKING FUND	
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2022	42,512,669,195
Bunga Deposito Sinking Fund s/d 2022	5,587,271,457
Bunga Obligasi Sinking Fund s/d 2022	25,975,360
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2022	48,125,916,011
Pemakaian Sinking Fund 2012	843,132,953
Pemakaian Sinking Fund 2013	9,141,930,253
Pemakaian Sinking Fund 2014	3,541,368,227
Pemakaian Sinking Fund 2015	-
Pemakaian Sinking Fund 2016	2,089,194,092
Pemakaian Sinking Fund 2017	3,881,299,757
Pemakaian Sinking Fund 2018	1,105,967,721
Pemakaian Sinking Fund 2019	2,428,853,755
Pemakaian Sinking Fund 2020	1,930,579,570
Pemakaian Sinking Fund 2021	2,414,770,000
Pemakaian Sinking Fund 2022	-
Total Pemakaian Sinking Fund 2012 - 31 Desember 2022	27,377,096,328
Sisa Sinking Fund s/d 31 Desember 2022	20,748,819,683
Piutang Sinking Fund yang tidak tertagih per Desember 2022	256,807,632
Sisa Sinking Fund setelah dikurangi Piutang SF	20,462,012,051
Deposito Sinking Fund Desember 2022	15,462,012,051
Obligasi Sinking Fund Desember 2022	5,000,000,000

-- LAPORAN AKTIVITAS PER 31 DESEMBER 2022.-----
 -- Iuran dan Pendapatan Tanpa Pembatasan per --
 tanggal 31-12-2022 (tigapuluh satu Desember ---
 duaribu duapuluh dua) sebesar -----
 Rp. 52.994.588.953,- (limapuluh dua milyar ----
 sembilanratus sembilanpuluh empat juta -----
 limaratus delapanpuluh delapan ribu -----
 sembilanratus limapuluh tiga rupiah). -----
 -- Beban Tanpa Pembatasan per tanggal -----
 31-12-2022 (tigapuluh satu Desember duaribu ---
 duapuluh dua) sebesar Rp. 51.960.646.621,- ----
 (limapuluh satu milyar sembilanratus enampuluh-

juta enamratus empatpuluh enam ribu enamratus -
 duapuluh satu rupiah). Jumlah Penghasilan per -
 tanggal 31-12-2022 (tigapuluh satu Desember ---
 duaribu duapuluh dua) sebesar Rp. 841.539.822,-
 (delapanratus empatpuluh satu juta limaratus --
 tigapuluh sembilan ribu delapanratus duapuluh -
 dua rupiah). -----
 -- Adapun rincian Iuran dan Pendapatan Tanpa --
 Pembatasan, Benban Tanpa Pembatasan serta ----
 Penghasilan (Beban) sebagai berikut:-----

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDEN	
LAPORAN PENGHASILAN	
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2022	
	2022
	Rp
TANPA PEMBATAAN DARI SUMBER DAYA	
IURAN DAN PENDAPATAN	
Iuran dan Pendapatan Bangun	52,034,794,383
Lain-lain	959,794,570
Jumlah Iuran dan Pendapatan Tanpa Pembatasan	52,994,588,953
BEBAN	
Beban Listrik, Air dan Bahan Bakar	16,076,709,826
Beban Gedung	14,460,490,885
Beban Gaji dan Tunjangan	5,913,639,608
Beban Usman dan Administrasi	1,668,329,623
Beban Perbaikan dan Pemeliharaan	7,828,547,856
Beban Kebersihan	4,634,022,367
Beban Asuransi	1,866,323,441
Beban WO Berbayar	3,378,813
Lain-lain	(490,795,798)
Jumlah Beban Tanpa Pembatasan	51,960,646,621
Surplus (Defisit)	1,033,942,332
Pendapatan (Beban) Manfaat Karyawan	(192,402,510)
Jumlah Penghasilan (Beban)	841,539,822

-- Setelah penyampaian Laporan Pertanggung Jawaban---
 P3SRS Waterplace Residence Tahun 2022 (duaribu -----
 duapuluh dua) terdapat pertanyaan dari Tuan RUSLY ---
 (Unit C21-08 dan F11-08) yang diajukan secara lisan--
 kepada Pimpinan Rapat, yaitu mengenai beban asuransi-
 sebesar Rp. 1.866.323.441,- (satu milyar delapanratus
 enamratus enam juta tigaratus duapuluh tiga ribu ----
 empatratus empatpuluh satu rupiah) tersebut berapa --
 uang pertanggungannya, dan dasar perhitungannya --

asuransi sebesar Rp. 1.866.323.441,- (satu milyar ---
delapanratus enam puluh enam juta tigaratus duapuluh -
tiga ribu empatratus empatpuluh satu rupiah) dari ---
mana.-----

-- Atas pertanyaan tersebut Pimpinan Rapat meminta --
kepada Nyonya MELLY MURYANA untuk dapat menampilkan -
data. -----

-- Tuan RUSLY (Unit C21-08 dan F11-08) menyampaikan--
dengan data yang ada terlihat uang pertanggungan atas
asuransi sebesar Rp. 2.000.000.000.000,- (dua triliun
rupiah) yang mana seharusnya premi asuransi bisa 1/2-
(satu per dua) sesuai Surat Edaran OJK Nomor 5 -----
Tahun 2017.-----

-- Menurut Nyonya M.V. GABRIEL WIGNJODIGDO bahwa ----
PPPSRS Waterplace Residence saat ini telah dicover --
oleh beberapa asuransi dan apabila ada klaim berjalan
dengan lancar (aman).-----

-- Selanjutnya, Tuan RUSLY (Unit C21-08 dan F11-08) -
kembali menyampaikan bahwa asuransi dapat diganti ---
dengan perusahaan asuransi yang lebih bagus, sehingga
apabila ada kebocoran bisa di klaimkan tidak menjadi-
beban Penghuni. Penghuni telah membayar premi mahal -
tetapi permasalahan ini terlihat sulit oleh Badan ---
Pengelola Lingkungan (BPL) yang mana apabila di ----
cover maka penanganan klaim cepat tidak boleh lebih -
dari 14 hari.-----

-- Atas pertanyaan tersebut Pimpinan Rapat mengundang
Tuan RUSLY (Unit C21-08 dan F11-08) untuk dapat -----
berdiskusi terkait asuransi. -----

-- Selanjutnya terdapat pertanyaan dari Tuan TAN GOAT HONG (Unit F19-08) mengenai laporan pertanggung ----- jawaban sebaiknya di print, kalau di tampilkan di --- slide tidak jelas terlihat. Selain itu Tuan TAN GOAT - HONG (Unit F19-08) juga memberi usulan agar ----- pendapatan perbulan dan pengeluaran rutin dapat ----- dirincikan agar transparan.-----

-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., Magister --- Hukum menanggapi bahwa mengenai laporan pertanggung - jawaban telah didistribusikan di website PPSRS ----- Waterplace Residence, dan karena laporan keuangan ini hal yang sensitive maka sebaiknya diberi password. -- Sehingga hanya para pihak yang berkepentingan saja -- yang dapat mengakses.-----

-- Tuan TAN GOAT HONG (Unit F19-08) menambahkan ingin melihat laporan keuangan dan tidak peduli dengan gaji pegawai yang tidak memenuhi syarat, Tuan TAN GOAT --- HONG (Unit F19-08) menyampaikan seharusnya pengurus - PPSRS Waterplace Residence berada di kantor PPSRS - agar dapat bertanggung jawab.-----

-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., Magister --- Hukum kembali menanggapi bahwa semua pengurus PPSRS- Waterplace Residence tidak mendapatkan gaji, hanya -- saat hadir rapat di beri uang kehadiran rapat sesuai- yang diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah --- Tangga PPSRS Waterplace Residence.-----

-- Selanjutnya Tuan INDRO SUKIANTO (Unit B19-12) ---- menyampaikan adanya kebocoran pada balkon unit dan -- telah di perbaiki namun tidak ada hasil, dan akhirnya

berinisiatif memperbaiki sendiri dengan meminta ijin-
kepada BPL untuk pemasangan talang agar tidak bocor -
namun tidak mendapatkan ijin.-----

-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., Magister ---
Hukum menanggapi bahwa apabila hendak memperbaiki ---
sendiri itu hal yang sulit karena Waterplace -----
Residence ini milik bersama sehingga keseragaman ----
harus tetap dijaga.-----

-- Tuan Doktorandus ARBIN ROBERT (Unit B28-12 dan ---
E09-11) menyampaikan mengenai lift di Tower B yang --
telah di perbaiki namun setelah pemakaian 2 bulan ---
kembali rusak, begitu juga dengan lampu balkon yang -
sampai saat ini masih tidak berfungsi dengan baik. --

Tuan Doktorandus ARBIN ROBERT (Unit B28-12 dan -----
E09-11) berpendapat alangkah baiknya melihat skala --
prioritas permasalahan dan diharapkan di -----
masing-masing Tower satuan rumah susun ada penanggung
jawabnya yang dapat di hubungi agar permasalahan ----
segera teratasi dengan baik.-----

Ditambah mengenai masalah lift di Tower B baru di --
perbaiki belum sampai 2 bulan rusak lagi jadi pada --
prinsipnya penggunaan lift ini tidak dapat di pakai -
dengan sempurna. -----

-- Selanjutnya Nyonya MELLY MURYANA menanggapi bahwa
untuk kebocoran, gondola agak sulit untuk digunakan -
namun PPSRS Waterplace Residence akan mengusahakan -
dengan sebaik-baiknya.-----

-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., Magister ---
Hukum menanggapi permasalahan Tuan INDRO SUKianto ---
(Unit B19-12) dan Tuan Doktorandus ARBIN ROBERT (Unit
B28-12 dan E09-11) yang mana ini merupakan -----
permasalahan Prosedur Operasi Standar atau Tata Cara-
Kerja Baku yang mana harus di evaluasi kembali. -----
Sehingga saat ada permasalahan langsung di tangani --
hingga tuntas sesuai dengan urgensi dan klasifikasi -
permasalahan.-----

-- Pimpinan Rapat menyampaikan hasil evaluasi dari---
kepengurusan PPPSRS Waterplace Residence yang mana --
apabila terdapat perbaikan minor seperti keretakan, -
lampu mati yang mana hal itu merupakan tanggung jawab
PPPSRS Waterplace Residence maka akan ada tim khusus-
yang akan mendatangi tiap unit sehingga tidak perlu--
menunggu gondola.-----

-- Selanjutnya, Tuan BEZA (Unit I6-08) menyampaikan -
mengenai permasalahan sertipikat, yang mana -----
seharusnya PPPSRS Waterplace Residence dapat -----
memberikan kepada penghuni copy sertipikat yang telah
di legalisir, karena saat hendak mengajukan legalisir
di perwakilan Notaris PPPSRS Waterplace Residence di-
kenakan biaya sebesar Rp. 37.500,- (tigapuluh tujuh -
ribu limaratus rupiah) per lembar. Hal itu terlalu --
mahal untuk para penghuni.-----

-- Nyonya MELLY MURYANA menganggapi bahwa untuk 1 ---
unit terdapat 1 bendel sertipikat yang mana apabila -
di legalisir mengeluarkan biaya sebesar Rp. 500.000,-
(limaratus ribu rupiah). Sehingga apabila -----

Rp. 500.000,- (limaratus ribu rupiah) di kalikan ----
dengan jumlah unit maka akan membutuhkan biaya -----
sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar duaratus ---
juta rupiah) yang mana biaya tersebut tidak sesuai --
dengan anggaran PPSRS Waterplace Residence.-----
-- Tuan TANTOK GUNAWAN (Unit F19-05) menyampaikan ----
beberapa hal, yaitu:-----
- Apabila terdapat engineering yang hendak masuk ----
dalam unit balkon mohon menginformasikan terlebih -
dahulu.-----
- Bahwa apakah betul Badan Pengelolah Lingkungan tiap
tahun rugi.-----
- Mengenai parkir sepeda motor mohon di perhatikan
agar tidak berdempet-dempetan agar mengurangi ----
kerusakan yang dapat menimbulkan permasalahan baru.
-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., Magister ---
Hukum menanggapi bahwa untuk aturan saat ini -----
disarankan untuk pengurus PPSRS Waterplace Residence
saldo sisa akhir tahun dialihkan ke sinking fund, ---
karena pada prinsipnya PPSRS merupakan badan hukum -
nirlaba, yang mana apabila ada saldo secara pajak ---
dianggap sebagai pendapatan.-----
-- Pimpinan Rapat membenarkan apa yang telah di ----
sampaikan Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., ----
Magister Hukum, sisa saldo memang akan di pindahkan -
padahal sebetulnya pengeluaran PPSRS belum selesai.
-- Selanjutnya Tuan EDI (Unit B09-03) menyampaikan --
beberapa hal :-----

- apakah di mungkinkan akses card yang dimiliki --
oleh penghuni dapat digunakan juga untuk Tower --
yang lainnya.-----
- lampu balkon di Tower B unit 03 sudah selama 2--
(dua) tahun tidak menyala.-----
- Lift sering rusak, sehingga faktor keselamatan --
perlu lebih di perhatikan dengan baik.-----

-- Selanjutnya, terdapat masukan dari Tuan TAN GOAT -
HONG (Unit F19-08) yang mana menyampaikan sebaiknya -
listrik dan air yang masuk di tiap-tiap unit segel --
panelnya resmi berasal dari pemerintah.-----

-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum., Magister ---
Hukum menanggapi bahwa untuk bangunan khusus yaitu ---
Satuan Rumah Susun aliran listrik yang berasal dari -
Perusahaan Listrik Negara hanya sampai di gardu ----
Satuan Rumah Susun, setelah itu oleh pengurus PPPSR-
akan di distribusikan ke tiap-tiap unit.-----

-- Selanjutnya, pertanyaan dari Nyonya YULIA mengenai
dana sinking fund yang diobligasikan dan -----
didepositokan, berapa bunga dari dana sinking fund --
yang telah di depositokan.-----

-- Nyonya M.V. GABRIEL WIGNJODIGDO menyampaikan bahwa
Waterplace Residence terdapat 2 (dua) dana sinking --
fund, sebagai berikut:-----

- Rp. 15.462.012.051,- (limabelas milyar -----
empatratus enampuluh dua juta duabelas ribu ----
limapuluh satu rupiah) di depositokan di Bank -

Jawa Barat, dengan rate bunga sebesar 5.75% ----
(lima koma tujuh puluh lima persen). -----

- Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) di ----
obligasikan di Obligasi FR 90, dengan rate bunga
sebesar 5.12% (lima koma duabelas persen).-----

-- Karena tidak ada pertanyaan dan usul lainnya, maka
Pimpinan Rapat mengesahkan dan menerima Laporan ----
Pertanggung Jawaban P3SRS Waterplace Residence Tahun-
2022 (duaribu duapuluh dua) yang terdiri dari Laporan
Kegiatan Program Kerja Periode Tahun 2022 dan Laporan
Keuangan Tahun 2022 (duaribu duapuluh dua).-----

-- Selanjutnya, Pimpinan Rapat menunda rapat selama--
30 (tigapuluh) menit untuk memberikan kesempatan bagi
para peserta rapat untuk ibadah sholat Maghrib.-----

-- Setelah penundaan selama 30 (tigapuluh) menit, ---
Pimpinan Rapat melanjutkan kembali jalannya rapat.---

-- Pimpinan Rapat mempersilahkan kepada Tuan -----
ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum, Magister Hukum untuk-
melanjutkan **Mata Acara "Rapat Kedua"** yaitu: -----

LAPORAN PROGRAM KERJA TAHUN 2023 dan -----
RENCANA KERJA DAN BUDGET TAHUN 2024.-----

-- Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum, Magister ----
Hukum mempersilahkan Nyonya MELLY MURYANA untuk ----
memaparkan materi Laporan Program Kerja Tahun 2023 --
dan Rencana Kerja Dan Budget Tahun 2024.-----

-- Selanjutnya Nyonya MELLY MURYANA menyampaikan: ---

-- **LAPORAN PROGRAM KERJA TAHUN 2023.**-----

-- RENCANA KERJA OPERATIONAL TAHUN 2023.-----

1. Perbaiki kubah Club House EF dengan estimasi biaya sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) sedang dalam proses pengerjaan dengan ---- target realisasi pada Juni 2023 (duaribu duapuluh-- tiga);-----
2. Perbaiki Paving Block Depan Tower A, C, D dengan estimasi biaya sebesar Rp. 188.411.105,- (seratus- delapan puluh delapan juta empat ratus sebelas ribu- seratus lima puluh rupiah) sedang dalam proses ----- pengerjaan dengan target realisasi pada Juli 2023 - (duaribu duapuluh tiga);-----
3. Perbaiki Batu Bibir Kolam Renang ABC dengan -- estimasi biaya sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus- tujuh puluh lima juta rupiah) sedang dalam proses - pengerjaan dengan target realisasi pada Januari --- 2024 (duaribu duapuluh empat);-----
4. Perbaiki Waterproofing Roof Top semua Tower dan-- Tokan dengan estimasi biaya sebesar ----- Rp. 1.465.513.707,- (satu milyar empat ratus ----- enam puluh lima juta lima ratus tigabelas ribu ---- tujuh ratus tujuh puluh rupiah) yang di ambil dari dana-- sinking fund dan sedang dalam proses pengerjaan -- dengan target realisasi pada Nopember 2024 (duaribu duapuluh empat);-----
5. Repainting pintu besi yang rusak dengan estimasi- biaya sebesar Rp. 55.125.130,- (limapuluh lima --- juta seratus duapuluh lima ribu seratus tigapuluh- rupiah) sedang dalam proses pengerjaan dengan ----

target realisasi pada Oktober 2023 (duaribu -----
duapuluh tiga);-----

-- **RENCANA PEKERJAAN BUDGET SINKING FUND 2024.**-----

1. Pengecatan Facade Tower untuk Tower A, B, C dengan
estimasi biaya sebesar Rp. 3.013.200.000,- (tiga--
milyar tigabelas juta duaratus ribu rupiah) dengan
kategori Kosmetik dan Keamanan;-----
2. Pengadaan Lighting Façade untuk semua Tower dengan--
estimasi biaya sebesar Rp. 438.726.000,- -----
(empat ratus tigapuluh delapan juta tujuh ratus ----
duapuluh enam ribu rupiah) dengan kategori -----
Kosmetik;-----

-- **ASUMSI BUDGET 2024:** -----

- Tarif Listrik Tidak ada kenaikan;-----
- Tarif Air Tidak ada kenaikan;-----
- Kenaikan UMK 2024 (duaribu duapuluh empat) dan ---
Kenaikan Upah Outsource asumsi 5% (lima persen);---
- Inflasi Bank Indonesia 3% (tiga persen);-----
- 1 (satu) Dolar Amerika Serikat sama dengan -----
Rp. 15.000,- (limabelas ribu rupiah);-----

Asumsi diatas dapat berubah /d disesuaikan apabila ----
terdapat aturan atau kebijakan Pemerintah. -----

-- Adapun rincian Laporan Penghasilan Forecast 2023,-
sebagai berikut: -----

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE LAPORAN PENGHASILAN FORECAST 2023	
	2023 Rp
TANPA PEMBatasan DARI SUMBER DAYA	
IURAN DAN PENDAPATAN	
Iuran Pengkalian Lingkungan	33.350.549,185
Iuran Listrik	14.709.484,677
Iuran Air	2.473.729,739
Iuran Membership	1.174.300,000
Iuran Lain-lain	281.662,977
Iuran Penggantian WO	3.229.603,398
Iuran Kerjasama	55.339.628,995
TOTAL IURAN USAHA	55.339.628,995
BEBAN	
Beban Pegawai	6.955.525,394
Beban Urusan & Administrasi	1.763.910,572
Beban Listrik, AIR, dan Fuel Solar Genset	16.730.042,433
Beban Repair & Maintenance	9.124.774,051
Beban Kebersihan	5.393.291,125
Beban Gedung & Lainnya	14.265.806,764
Beban Asuransi	1.975.743,314
Beban Penyusutan	105.298,335
Beban Wa Berbayar	563,434
TOTAL BEBAN - BEBAN	56.314.955,422
Kemungkinan/Penurunan Aset Bersih yang Tidak Tertikat USAHA	(975,326,427)
Beban (Pendapatan) Lain-Lain	1.296,509,432
Kemungkinan/Penurunan Aset Bersih yang Tidak Tertikat BERSIH	321,183,004

-- Adapun perbandingan Forecast 2023 dengan Budget 2024, sebagai berikut: -----

PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
LAPORAN AKTIVITAS
FORECAST 2023, BUDGET 2024

	FORECAST 2023	BUDGET 2024	VAR	KETERANGAN
	(Rp)	(Rp)	%	
Perubahan Aset Neto Tidak Tertikat:				
IURAN DAN PENDAPATAN				
Iuran Pengkalian Lingkungan	33.350.549,185	33.350.549,214	0%	
Iuran Listrik	14.709.484,677	14.902.682,248	1%	
Iuran Air	2.473.729,739	2.699.285,250	9%	Kemungkinan tarif air mulai bulan Mei 2023
Iuran Membership	1.174.300,000	1.344.400,000	14%	Perubahan sistem parkir motor
Iuran Lain-lain	281.662,977	201.415,544	-28%	Tidak ada budget utk biaya penyaji outsource
Iuran Penggantian WO	3.229.603,398	90.076,392	-27%	The 2023 biaya pasang lift house baru dan 500rb menjadi 300rb dan jumlah pasang baru baru
Iuran Kerjasama	3.229.603,398	3.310.581,795	3%	The 2023 ada tambahan profit sharing lift house
TOTAL IURAN USAHA	55.339.628,995	55.898.998,444	1%	
BEBAN				
Beban Pegawai	6.955.525,394	7.230.636,085	4%	
Beban Urusan & Administrasi	1.763.910,572	1.838.686,919	4%	
Beban Listrik, AIR, dan Fuel Solar Genset	16.730.042,433	17.235.463,287	3%	
Beban Repair & Maintenance	9.124.774,051	7.540.774,232	-17%	The 2023 adanya pekerjaan renovasi lobby lift, perbaikan rumah sewa tipe ABCD, penggantian pagar besi dan penggantian pohon ABCDF
Beban Kebersihan	5.393.291,125	5.627.546,280	4%	
Beban Gedung & Lainnya	14.265.806,764	15.324.426,707	7%	
Beban Asuransi	1.975.743,314	2.086.360,442	6%	
Beban Penyusutan	105.298,335	91.618,619	-13%	
Beban Wa Berbayar	563,434	600,000	6%	
TOTAL BEBAN - BEBAN	56.314.955,422	56.976.132,571	1%	
Kemungkinan/Penurunan Aset Bersih yang Tidak Tertikat USAHA	975,326,427	1.877,142,128	18%	
Beban (Pendapatan) Lain-Lain	1.296,509,432	1.814,612,678	-22%	
<i>Private & Confidential</i>				
Kemungkinan/Penurunan Aset Bersih yang Tidak Tertikat BERSIH	321,183,004	(62,929,458)	-19%	

-- Dalam mata acara rapat ini, terdapat pertanyaan -- dari Tuan AGUS (Unit 14-16) menyampaikan mengenai --- lift yang rusak jangan sampai memakan korban sehingga

harus di perhatikan dan harus di paparkan dalam -----
rencana kerja panjang.-----

-- Nyonya MELLY MURYANA menyampaikan bahwa mengenai -
dana sinking fund yang akan di gunakan pada :-----

- tahun 2024 (duaribu duapuluh empat) untuk -----
pengecatan Tower A, B, dan C; -----

- tahun 2025 (duaribu duapuluh lima) akan di gunakan
untuk pengecatan Tower D, E, F, Renovasi Lobby ---
Tower D, E, F dan Club house;-----

- tahun 2026 (duaribu duapuluh enam) akan digunakan-
untuk pengecatan interior dinding, lantai kolam, -
dinding tangga, dak tangga exit, dan koridor semua
tower.-----

-- Pimpinan Rapat menambahkan yang terpenting disini-
tidak ada kenaikan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)
hanya kenaikan pada listrik dan ais dikarenakan -----
mengikuti ketentuan dari pemerintah.-----

-- Nyonya EVELYN (Unit C08-03, C2-09, dan C12-12) ---
menyampaikan mengenai penitipan barang milik semua --
penghuni yang di kenakan biaya dan jarak pengambilan-
barang titipan yang jauh dan tercampur dengan barang-
titipan milik penghuni Tower lain.-----

-- Selanjutnya, Pimpinan Rapat menanggapi bahwa -----
mengenai barang titipan ini merupakan desentralisasi-
konsep dari Jakarta, yang mana dalam perkembangan ---
saat pandemi banyak sekali barang-barang yang -----
dititipkan namun salah kirim atau lupa untuk di ambil
yang mana hal itu membuat estetika lobby menjadi ----
kurang bagus. Sehingga dibuatlah kebijakan apabila --

dalam beberapa hari barang titipan ini tidak di ambil
maka akan di kumpulkan dalam 1 (satu) tempat (gudang)
demi estetika dan kenyamanan lobby.-----

-- Karena tidak ada pertanyaan dan usul lainnya, maka
Pimpinan Rapat mengesahkan dan menerima Laporan -----
Program Kerja Tahun 2023 dan Rencana Kerja dan Budget
Tahun 2024.-----

-- Selanjutnya, Tuan ERLANGGA KUSUMA, Sarjana Hukum,-
Magister Hukum mempersilahkan kepada saya, Notaris---
untuk membacakan kesimpulan dari Rapat Umum ini, ----
yaitu:-----

1. Menyetujui Laporan Pertanggung Jawaban P3SRS -----

| Waterplace Residence Tahun 2022.-----

2. Menyetujui Laporan Program Kerja Tahun 2023 dan ---

| 2024 serta Rencana Kerja dan Budget Tahun 2024.-----

-- Karena menurut Pimpinan Rapat tidak ada lagi hal -
hal yang perlu dibicarakan dalam Rapat, maka -----
selesailah pembahasan atas seluruh mata acara Rapat -
ini dan Pimpinan Rapat menutup Rapat secara resmi ---
pada pukul 20.15 WIB (duapuluh lebih limabelas menit-
Waktu Indonesia Barat).-----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

-- Dibuat dan diresmikan di Surabaya, pada hari ini,-
tanggal dan jam seperti diatas, dengan dihadiri oleh:

1. **AGNES ALEXZA BIANDA GAHARPUNG, Sarjana Hukum, ---**

| lahir di Surabaya, pada tanggal 22-04-1991 -----

| (duapuluh dua April seribu sembilanratus -----

| sembilanpuluh satu), Warga Negara Indonesia, ----

| Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di ----

Sidoarjo, Taman Pondok Jati BA-16, Rukun -----
Tetangga (RT.) 030, Rukun Warga (RW.) 006, -----
Desa/Kelurahan Geluran, Kecamatan Taman, -----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor -----
Induk Kependudukan (N.I.K): 3515136204910001; ----
- untuk sementara ini berada di Surabaya.-----

2. **CECEALIA ZEFANIA TANDIONO**, lahir di Surabaya, pada
tanggal 22-11-1994 (duapuluh dua November seribu -
sembilanratus sembilanpuluh empat), Warga Negara -
Indonesia, Pegawai Kantor Notaris, bertempat ----
tinggal di Surabaya, Jalan Donokerto 1 Nomor 3,---
Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk -
Kependudukan (N.I.K): 3578116211940002; -----

- Keduanya sebagai saksi saksi. -----
-- Setelah akta ini oleh saya, Notaris dibacakan ----
kepada saksi-saksi tersebut, maka segera akta ini ---
ditandatangani oleh saksi-saksi tersebut dan saya, --
Notaris, sedang penghadap tidak menandatangani --
karena mereka telah meninggalkan ruangan Rapat. ----
-- Dilangsungkan tanpa perubahan apapun.-----
-- Asli akta ini telah ditandatangani dengan -----
semestinya. -----

----- DIBERIKAN SEBAGAI SALINAN -----



Notaris di Surabaya



(ANITA ANGGAWIDJAJA, S.H.)