



Colliers

WATERPLACE RESIDENCE SURABAYA
RAPAT UMUM TAHUNAN
ANGGOTA 2025

PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE
BY PT. COLLIERS INTERNATIONAL INDONESIA

Agenda

01A

Laporan
Program Kerja
2024

01B

Laporan
Keuangan 2024

02A

Laporan
Program Kerja
2025

02B

Rencana Kerja
dan Budget
2026

Section 1A

Laporan Program Kerja 2024



Section 1A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2024 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL	STATUS	REALISASI	KETERANGAN
1	Perbaikan paving tower ABC	Parkir Tokan ABC	Kenyamanan	150.500.000	150.500.000	DONE	April 2024	
2	Perbaikan aspal Jalan Masuk Depan BPL	Depan BPL	Kenyamanan	70.000.000	33.000.000	DONE	Mei 2024	
3	Penggantian Pasir Silica untuk Tabung Filter Kolam Renang & STP	Ruang Pompa	Keamanan dan Kenyamanan	95.775.000	92.175.000	DONE	Mei 2024	
4	Perbaikan Area balkon Railling, Dak, Dinding, Nat Keramik Lantai	Tower ABCDEF	Keamanan dan Kosmetik	1.882.500.000	1.052.825.706	DONE	Maret s/d Desember 2024	Tahun 2024 - 712 Unit Tahun 2025 Target 1300 Unit Tahun 2026 Target 247 Unit

Section 1A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2024 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL	STATUS	REALISASI	KETERANGAN
5	Pengecatan façade token	Tower ABCD	Kosmetik	715.000.000	715.000.000	DONE	Agustus 2024	
6	Penggantian Pohon Palembang Sadeng (51 Pohon)	Tower ABCDEF	Keamanan	218.200.000	147.900.000	DONE	Agustus 2024	Telah dilakukan penggantian 51 pohon sadeng
7	Repainting pintu besi yang rusak	Tower B + Podium ABC	Keamanan & Kosmetik	2.387.500.000	1.145.229.105	ON PROGRESS	Desember 2026	2024 : 400 unit (done) 2025 : 560 unit (on progress) 2026 : 1.002 unit TOTAL = 1962 Pintu Sisa budget 2024 sebesar 1.242.270.895
8	Tera meter air	TOWER DEF	Keamanan	249.480.000	100.760.000	DONE	September 2024	Tower DEF 916 unit Tower ABC 1,434 meter air modifikasi instalasi dengan penambahan watermur besesrta penggantian meter air baru

Section 1A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2024 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL/ TENDER	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
9	Treatment Rayap	Area Taman ABCDEF	Kenyamanan	507.292.200	456.562.980	DONE	September 2024	Dilakukan treatment rayap seluas 22.851 m2 dan ditemukan rayap di taman. Garansi treatment sampai dengan Desember 2027
10	Injeksi kebocoran bangunan	Tower ABCDEF	Keamanan	280,000,000	209.490.300	DONE	September 2024	
11	Penggantian Pohon Kelapa (49 Pohon)	Tower ABCDEF	Keamanan	141.300.000	113.850.000	DONE	November 2024	Telah dilakukan penggantian 46 kelapa
12	Penggantian wire rope lift	EF	Keamanan	316.350.000	133.300.000	DONE	Maret 2025	Tahun 2024 Lift PE1 Tahun 2025 Lift PF3
13	Penambahan, pemindahan dan penggantian CCTV (IP Camera)	1. Lift ABCDEF 2. Area Fasum	Keamanan	472.500.000	1. 51.974.569 2. 482.850.000	1. DONE 2. ON PROGRESS	Mei s/d Desember 2025	1. 25 Unit CCTV Lift Analog diganti IP Wireless (DONE) 2. Area Fasum Pemasangan titik baru 96 CCTV di public area proses Tender

Section 1A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2024 (OPEX)

No.	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL/ TENDER	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
14	Penggantian keramik koridor token	Tower ABCD	Kosmetik	300.000.000	377.955.000	ON PROGRESS	Juni 2025	Penambahan ramp di beberapa titik
15	Pengecatan unit GM/RM	Tower ABCDEF, Boulevard	Kosmetik	796.800.000	712.897.500	ON PROGRESS	Juli 2025	Luas total = 16.375 m² Perbaikan dinding retak dan pengecatan ulang
16	Penggantian Interkom lift 25 lift	Tower ABCDEF	Keamanan	321,714,768	-	Cancel, Include Tender Modernisasi LIFT	Agts - Des 2025	Suara yang diterima tidak terdengar jelas

Section 1A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2024 (OPEX)

No.	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL/ TENDER	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
17	Sprinkler taman untuk penyiraman tanaman	Area Taman ABCDEF	Kenyamanan	250.000.000	-	RESCHEDULE	Agustus 2025	Perubahan spesifikasi material instalasi sprinkler
			TOTAL	9.154.911.968	5.976.270.160	Selisih : 3.178.641.808	1. Reschedule : 250.000.000 2. Cancel : 321.714.768 3. Sisa Budget: 451.079.351 4. On Progress : 2.155.847.689 Total : 3.178.641.808	
		1. Reschedule : 250.000.000 2. Cancel : 321.714.768 3. Done: 2.743.897.200 4. On Progress : 5.839.300.000 Total : 9.154.911.968						

Section 1A

1. Perbaikan paving tower ABC

Section 1A

FOTO PELAKSANAAN PEKERJAAN 2024 (OPEX)

2. Perbaikan Aspal Jalan Masuk Depan BPL



Section 1A

3. Penggantian Pasir Silica untuk Tabung Filter Kolam Renang & STP

Section 1A

4. Perbaikan Area Balkon

Before



After



Section 1A

5. Pengecatan façade token



Section 1A

6. Penggantian Pohon Palem Sadeng (51 Pohon)

Section 1A

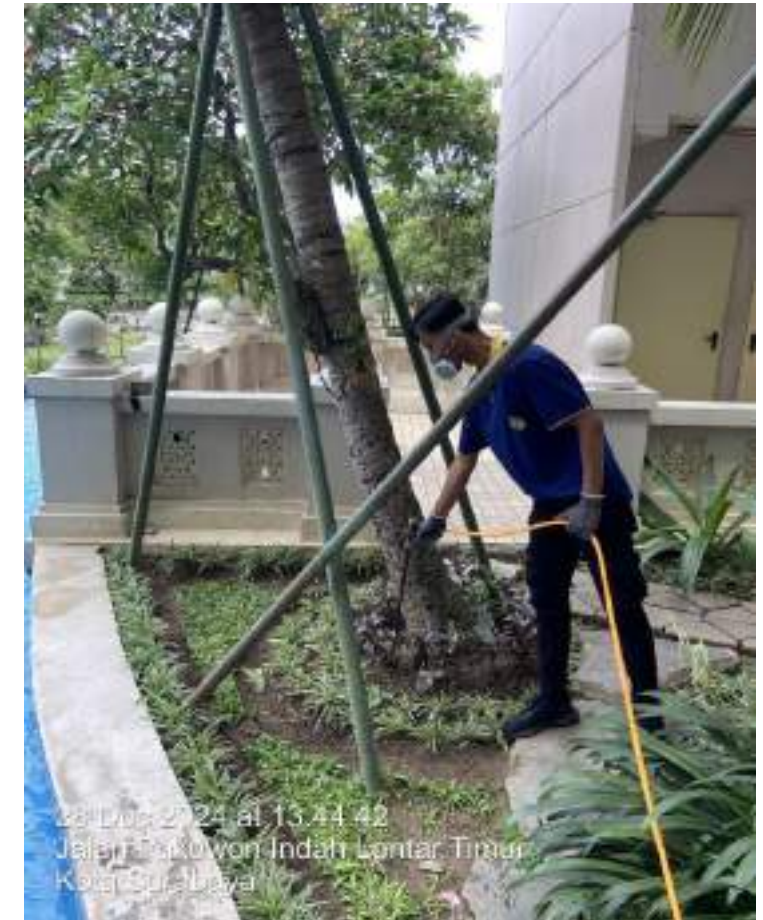
7. Repainting pintu besi yang rusak berkarat

Section 1A

8. [Tera meter air](#)

Section 1A

9. Treatment Rayap All area Taman



Section 1A

10. [Injeksi kebocoran bangunan \(1398 Titik\)](#)

Section 1A

11. Penggantian Pohon Kelapa (49 Pohon)

Section 1A

12. Penggantian wire rope lift PE1

Section 1A

13. Penggantian 25 Unit CCTV LIFT (IP Camera)



Sebelum



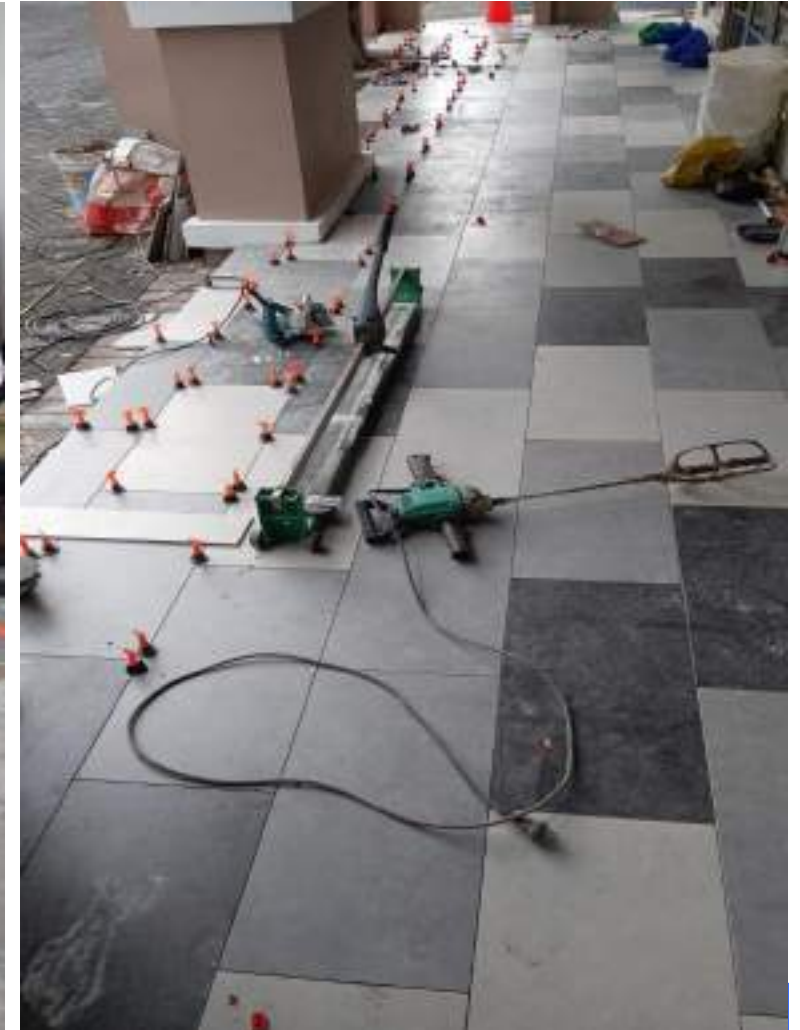
Progres



Sesudah



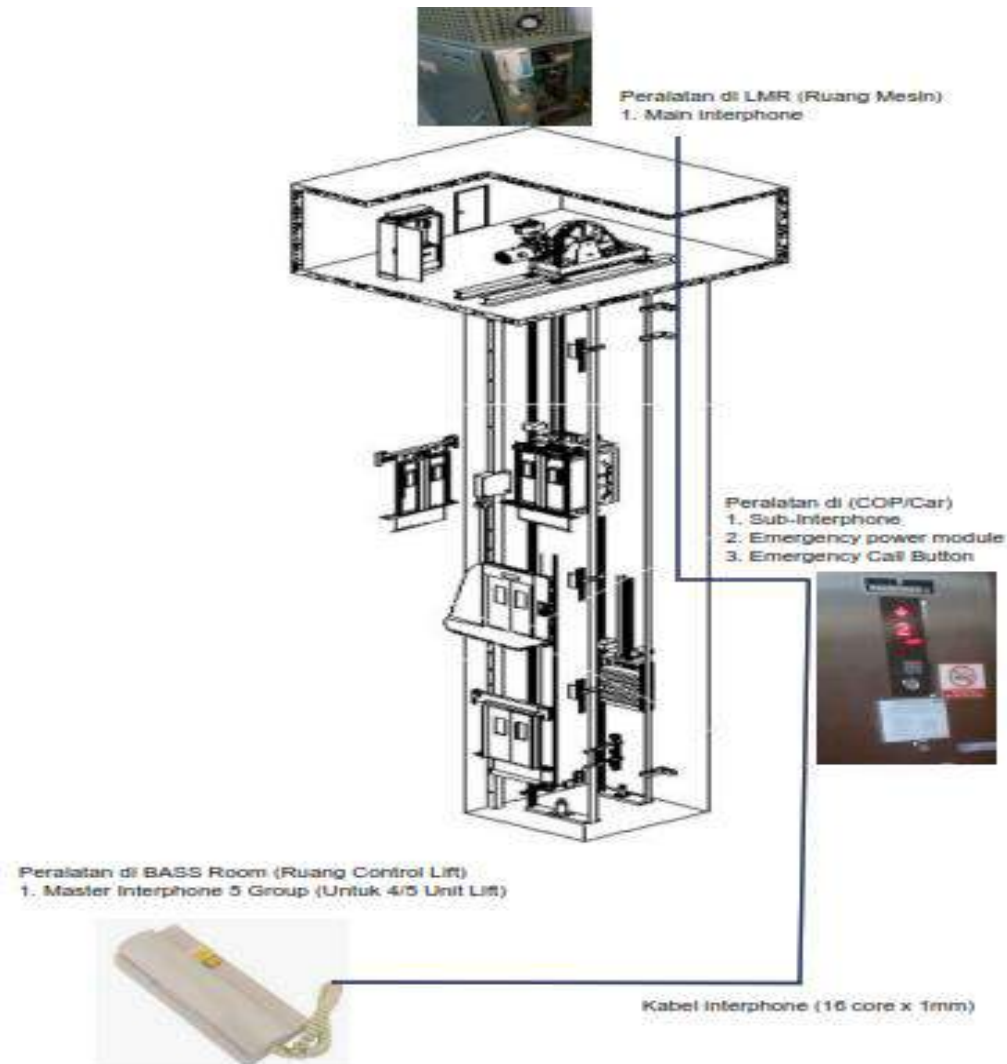
Section 1A

14. [Penggantian keramik koridor token ABCD](#)

Section 1A

15. [Pengecatan tampak luar unit GM/RM](#)

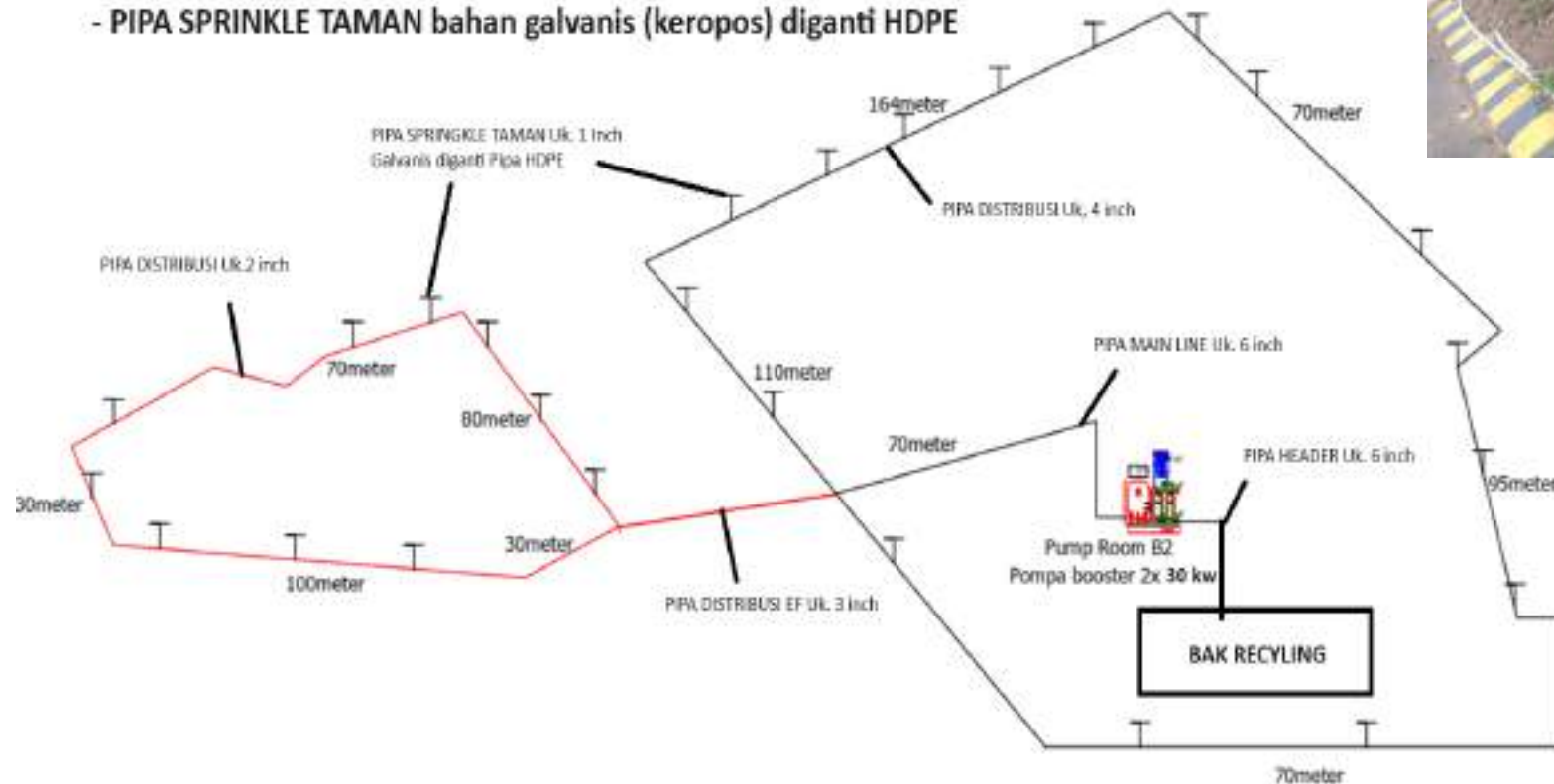
Section 1A

16. Penggantian Interkom LIFT 25 lift diajukan sekaligus Modernisasi LIFT

Section 1A

17. Sprinkler taman untuk penyiraman tanamanISOMETRIC SISTEM SIRAM TAMAN MODIFIKASI :

- POMPA DIBESARKAN dari 2X2,2 KW menjadi 2X30 KW
- PIPA HEADER/MAIN LINE dari Uk, 4 dirubah menjadi 6 inch
- PIPA JALUR DISTRIBUSI dari 2 inch dirubah menjadi 4 inch
- PIPA SPRINKLE TAMAN bahan galvanis (keropos) diganti HDPE



Section 1A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2024 (SINKING FUND)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL	STATUS	TARGET	KETERANGAN
1	Modifikasi dan pemasangan meter air baru	Tower ABC	Keamanan	800.000.000	-	ON PROGRESS	Okt 2025	Penggantian Meter Air menjadi tipe Vertikal dan penggantian seluruh Ball Valve meter air
			TOTAL	800.000.000				

Section 1A

1. Pengecatan Facade Tower – Reschedule 2025



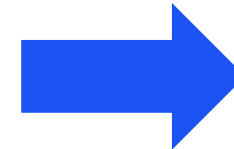
Section 1A

2. Modifikasi Pipa Meter Air

Kondisi Koneksi Pipa meter air saat ini tidak terpasang water mur / coupling sehingga sangat sulit apabila ada pekerjaan perbaikan



Before



Ilustrasi Renovasi



Section 1A

2. Pengajuan penggantian Ball Valve Meter Unit All Tower



A. Kondisi handle valve sudah getas dan mudah sekali patah / rusak



B. Ball Valve diganti baru



Section 1B

Laporan Keuangan 2024

Section 1B

AGENDA LAPORAN KEUANGAN 2024

1. Opini Auditor
2. Laporan Audit Independen 2024
3. Laporan Posisi Keuangan per Desember 2024
4. Laporan Aktivitas per Desember 2024

1. Opini Auditor

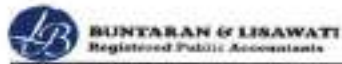
Tahun 2024 Auditor independen yang melakukan audit adalah KAP Buntaran & Lisawati

Opini Auditor :

Posisi keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Waterplace Residence tanggal 31 Desember 2024, serta laporan aktivitas dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

Auditor independen KAP Buntaran & Lisawati

2. Laporan auditor independen



KANTOR AKUNTAN PUBLIK
BUNTOLO KOTA USARA
1002/KM.1/2012

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No. : 000743/2023/AL/2/10/0794-8/1/1/2023

PENERUS DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE ("Perhimpunan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan penghasilan, laporan perubahan aset netto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk informasi tambahan lainnya yang signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan tersebut menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, **posisi keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK-ETAP)**.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut didasarkan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Perhimpunan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah mematuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyimpulkan suatu basis bagi opini audit kami.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Fakta-fakta terhadap Laporan Keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan pengujian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan pengujian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemungkinan Perhimpunan dalam memperkirakan keberlangsungan hidupnya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan keberlangsungan hidup, dan mengungkapkan hasil akuntansi keberlangsungan hidup, kecuali manajemen memiliki alasan untuk meyakini Perhimpunan akan menghasilkan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melakukan akuntansi.

Pihak yang bertanggung jawab atas fakta-fakta bertanggung jawab telah mengawasi proses pengujian laporan Perhimpunan.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk memberikan laporan audit yang termasuk opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan pengujian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan pengujian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diungkapkan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

RUMAH GRAND SUNGREG PARK II
Jl. Dukung Kumpang Barat 1 / D-23, Surabaya 60225, Indonesia
Telp. 031 - 99547275 Email : buntaran.lisawati@gmail.com
Kantor pusat : Jl. Baruk Utara IV No. 45 (Rak B-45), Surabaya 60295, Indonesia
Telp. : +62 31 8712502, 8702422 Email : buntaran.lisawati@yahoo.com



KANTOR AKUNTAN PUBLIK
BUNTOLO KOTA USARA
1002/KM.1/2012

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pendekatan profesional dan memperhatikan kompetensi profesional selama audit kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, kemudian dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta menerapkan bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyimpulkan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdapatnya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, penyuapan, pengabaian secara sengaja, pernyataan palsu, atau pengabaian pengendalian internal.
- Menentukan sifat, pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menetapkan opini atas keterbacaan pengendalian internal Perhimpunan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi keberlangsungan hidup oleh manajemen dan, berdasarkan hasil audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu keberlangsungan material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan kerugian signifikan atas keberlangsungan Perhimpunan atau memperburuk keberlangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu keberlangsungan material, kami diharapkan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus memuatkan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kami yakin kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perhimpunan tidak dapat mempertahankan keberlangsungan usahanya.
- Mengevaluasi kebijakan, prosedur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan masalah dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Kami menggaransi bahwa pada titik yang bertanggung jawab atas fakta-fakta tersebut, semua kita, uang, cukup dan saat yang dibutuhkan atau audit, serta semua bukti signifikan, termasuk untuk defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
BUNTOLO KOTA USARA



(Lisawati, SE, Ak. BKK, CPA)
Ida Akuntan Publik No. AP. 0796
Surabaya, 25 April 2023

RUMAH GRAND SUNGREG PARK II
Jl. Dukung Kumpang Barat 1 / D-23, Surabaya 60225, Indonesia
Telp. 031 - 99547275 Email : buntaran.lisawati@gmail.com
Kantor pusat : Jl. Baruk Utara IV No. 45 (Rak B-45), Surabaya 60295, Indonesia
Telp. : +62 31 8712502, 8702422 Email : buntaran.lisawati@yahoo.com

3. Laporan Posisi Keuangan Per 31 Desember 2024

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE	
LAPORAN POSISI KEUANGAN	
31 DESEMBER 2024	
	2024
	Rp
ASET	
ASET LANCAR	
Kas dan Setara Kas	24,556,169,527
Dana <i>Sinking Fund</i>	19,424,368,905
Piutang Penghuni	4,401,790,517
Piutang Lain-lain	24,738,837
Persediaan	752,909,544
Pendapatan yang akan Diterima	96,351,037
Uang Muka	388,790,761
Beban Dibayar di Muka	1,493,032,863
Pajak Dibayar di Muka	39,477,046
Jumlah Aset Lancar	51,177,629,037
ASET TIDAK LANCAR	
Investasi pada Efek Tertentu	5,800,000,000
Dana <i>Sinking Fund</i>	10,000,000,000
Aset Tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp3.795.838.702 dan Rp3.335.937.705 pada 31 Desember 2024 dan 31 Desember 2023	1,394,484,191
Aset Lain-lain	900,000
Jumlah Aset Tidak Lancar	17,195,384,191
JUMLAH ASET	68,373,013,228

LIABILITAS DAN ASET NETO

LIABILITAS

LIABILITAS JANGKA PENDEK

	Utang Usaha	18,409,083,967
	Utang Pajak	38,456,718
	Utang Lain-lain	2,125,173,678
	Beban yang Masih Harus Dibayar	<u>4,538,946,589</u>
	Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>25,111,660,952</u>

LIABILITAS JANGKA PANJANG

	Utang Lain-lain	5,486,716,682
	Utang <i>Sinking Fund</i>	29,776,707,395
	Iuran dan Pendapatan Diterima di Muka	518,685,290
	Utang Manfaat Karyawan	<u>1,258,477,497</u>
	Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>37,040,586,864</u>
	Jumlah Liabilitas	<u>62,152,247,816</u>

ASET NETO

	Aset Neto Tanpa Pembatasan	
	Surplus (Defisit) Akumulasian	6,217,312,258
	Penghasilan (Beban) Komprehensif Lainnya	<u>3,453,153</u>
	Jumlah Aset Neto	<u>6,220,765,412</u>

	JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO	<u><u>68,373,013,228</u></u>
--	--	------------------------------

1. KAS DAN SETARA KAS

	2024 Rp
Kas Setara Kas Tidak Terikat	
Kas Kecil Badan Pengelola	7,500,000
Kas Kecil <i>Purchasing</i>	2,500,000
Kas Gopay	2,000,000
E-Tol Mandiri	109,700
Subjumlah	12,109,700
Bank	
Bank Central Asia	407,128,178
Bank Mandiri	200,777,767
Bank CIMB Niaga	1,203,306
Subjumlah	609,109,251
Deposito Berjangka	
Bank Rakyat Indonesia	18,348,000,000
Bank Raya Indonesia	4,840,000,000
Bank Jawa Barat	746,950,576
Subjumlah	23,934,950,576
Jumlah	24,556,169,527
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	6,1% - 6,8%
Jangka waktu deposito berjangka	1 - 3 bulan



2. INVESTASI PADA EFEK TERTENTU	
	2024 Rp
Investasi pada Efek Tertentu Tidak Lancar	
Obligasi	
Bank Central Asia	5,800,000,000
Jumlah	<u>5,800,000,000</u>
Tingkat bunga deposito/Kupon Obligasi berjangka per tahun	6.38%
Jangka waktu deposito/Obligasi berjangka	10 Tahun
3. DANA SINKING FUND	
	2024 Rp
Dana <i>Sinking Fund</i> Lancar	
Deposito Berjangka	
Bank Jawa Barat	19,424,368,905
Subjumlah Deposito Berjangka	<u>19,424,368,905</u>
Dana <i>Sinking Fund Tidak Lancar</i>	
Obligasi	
Bank Central Asia	10,000,000,000
Subjumlah	<u>10,000,000,000</u>
Jumlah	<u>29,424,368,905</u>
Tingkat bunga Kupon Obligasi berjangka per tahun	5,12%-6,12%
Jangka waktu Obligasi berjangka	4-5 Tahun
Tingkat bunga deposito berjangka per tahun	5%-6,10%
Jangka waktu deposito berjangka	1 Bulan
Akun ini merupakan dana <i>sinking fund</i> yang dicadangkan untuk pemeliharaan dan perbaikan besar dan penggunaannya harus mendapat persetujuan dari rapat pengurus Perhimpunan.	

Deposito Non Sinking Fund

Bank Rakyat Indonesia
Rp. 18.348.000.000
Rate Bunga 6.5% per Des'24



Model 34

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

BRANCH OFFICE SURABAYA MANUKAN

Jalan Mandau Tama No 228 Surabaya 60181

Telpone : (031) 540-8836 / 57

Faksimile : (031) 540-8808

Kepada Yth : P3SRS WATERPLACE RESIDENCE
Jl. Paksiwoe Indah Lantar Timur 3-5 Surabaya
Perihal : Surat Konfirmasi Deposito atas nama P3SRS Waterplace Residence
Nomor : B.873/KC-4X/MFN/05/2023

Berikut kami sampaikan rincian deposito P3SRS WATERPLACE RESIDENCE di Bank Rakyat Indonesia Cabang Manukan per 31 Desember 2024 dengan rincian sbb :

NO	No Bilyet	No Rekening	Nominal Deposito	int rate
1	4687536	0583-01-015264-48-5	1,500,000,000.00	6.8
2	4688123	0583-01-015757-48-8	1,600,000,000.00	6.4
3	4688124	0583-01-015758-48-4	1,600,000,000.00	6.4
4	4688125	0583-01-015759-48-0	1,600,000,000.00	6.4
5	4688137	0583-01-015772-48-8	1,500,000,000.00	6.4
6	4688138	0583-01-015771-48-4	1,300,000,000.00	6.4
7	4688139	0583-01-015774-48-0	1,475,000,000.00	6.4
8	4688555	0583-01-015890-48-0	1,615,000,000.00	6.5
9	4688954	0583-01-016266-48-6	1,000,000,000.00	6.25
10	4689219	0583-01-016361-48-4	3,000,000,000.00	6.5
11	4690235	0583-01-016451-48-3	1,898,000,000.00	6.25
Total			18,348,000,000.00	

Kami informasikan penyetoran bunga atas bilyet deposito telah kami transfer dengan :

Nama Rekening : Pers Perumahan Pemilik dan penghuni RS waterplace Residence
No Rekening : 142.001.005.5985
Nama Bank : Bank Mandiri

Demikian yang dapat kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasana yang baik diucapkan terimakasih.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

BRANCH OFFICE SURABAYA MANUKAN



Branch Manager

Deposito Non Sinking Fund

Bank Raya Indonesia
Rp.4.840.000.000
Rate Bunga 6.5% per Des'24



CE:

00000000

NAME:

PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGUNY SATUAN KUMAHURUN
(PPPSRS) WATERPLACE RESIDENCE

CUSTOMER PROFILE

DEPOSIT

Nama Produk	No Rekening	Saldo 31 Desember 2024	RATE
KOP DEPOSITO BERANAKA 1 BLN	041041406435-51-4	Rp 1.340.000.000	6,50%
KOP DEPOSITO BERANAKA 1 BLN	041041406434-51-8	Rp 2.000.000.000	6,50%
KOP DEPOSITO BERANAKA 1 BLN	041041406380-25-3	Rp 1.500.000.000	6,50%
Total		Rp 4.840.000.000	

Mengetahui, 08 Mei 2023



Spv. Layanan Operasional

Deposito Security Deposit

Rp.486.716.682



Surabaya, 08 Mei 2025

No:
Sifat:
Lampiran:
Perihal:

: 101/SUP-HRM/2025
: Penting
:-
: Surat Konfirmasi Deposito
PPPP RS WATERPLACE RESIDENCE

Kepada Yth:
PPPP RS WATERPLACE RESIDENCE
Jl. Pakuwon Indah Lontar Timur No. 3-5
Surabaya

Sesama ini kami informasikan rincian deposito PPPP RS Waterplace Residence di bank
BJB KCP HRI Muhammad periode 31 Desember 2024 dengan rincian sebagai berikut :

No	Tanggal	No Seri	No Bilyet	Suku Bunga	Nominal Deposito
1	11/12/2024	0558240000039	A 775481	5.1%	486.716.682

Selanjut kami informasikan penerimaan bunga dari bilyet deposito telah kami transfer
dengan :

Nama Rekening:
Nama Bank:
Nomor Rekening:

: PERS PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RS
WATERPLACE RESIDENCE
: Bank Mandiri
: 142.001.005.5985

Demikian surat konfirmasi ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, Tbk
KCP HRI MUHAMMAD


KCP HRI Muhammad
RMH Praharso
Sub Branch Manager

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk.

Deposito Dana Pensiun

Rp.260.233.896



Surabaya, 31 Desember 2024

No:
Sifat:
Lampiran:
Perihal:

: 101/SUP-HRM/2024
: Penting
:-
: Surat Perpanjangan Deposito a.n
PPPP RS WATERPLACE RESIDENCE

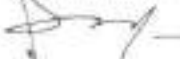
Kepada Yth:
PPPP RS WATERPLACE RESIDENCE
Jl. PAKUWON INDAH LONTAR NO 3/5
Surabaya

Selubungan dengan penempatan deposito Saudara di bank bjb KCP HRI Muhammad,
maka dengan ini kami menginformasikan bahwa deposito Saudara telah diperpanjang dengan
rincian sebagai berikut:

Nama	No Bilyet - No. Referensi	Nominal (Rp)	Jangka Waktu	Suku Bunga
PPPP RS WATERPLACE RESIDENCE	A 775481 0558240000032	260.233.896	30/12/2024 - 30/01/2025	5.1 % p.a

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, Tbk
KCP HRI Muhammad


RMH PRAHARSA
Pemimpin KCP

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk.

Obligasi Security Deposit
Rp. 5.000.000.000

Perhimpunan Pemilik
Dan Penghuni Sarusun
Waterplace
PAKUWON INDAH
LONTAR TIMUR 3-5
KEL BABATAN
KEC WYUNG

AGEN PENJUAL:

PT BANK CENTRAL ASIA TBK
MENARA BCA
JL. M.H. THAMRIN NO. 1
JAKARTA 10310
WWW.BCA.CO.ID

CIF : 00035351428

Obligasi Dana Pensiun
Rp.800.000.000

PORTOFOLIO INVESTASI
Tanggal : 2024-12-31

Obligasi Sinking Fund
Rp.10.000.000.000

OBLIGASI						
Mata Uang : IDR						
Seri Obligasi	Tanggal Jatuh Tempo	% Kupon per Tahun	Tanggal Kupon Berikutnya	Nominal	Nilai Modal	Nilai Pasar
FR0084 JT 15 MEI 2028 INT 6.125%	May 15, 2028, 12:00 AM	6.1250	May 15, 2025, 12:00 AM	5,000,000,000.00	4,917,500,000.00	4,859,487,900.00
FR0090 JT 15 APRIL 2027 INT 5.125%	Apr 15, 2027, 12:00 AM	5.1250	Apr 15, 2025, 12:00 AM	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	4,796,954,700.00
FR0091 JT 15 APR 2032 INT 6.375%	Apr 15, 2032, 12:00 AM	6.3750	Apr 15, 2025, 12:00 AM	5,800,000,000.00	5,791,000,000.00	5,574,792,090.00
Total				15,800,000,000.00	15,708,500,000.00	15,231,214,690.00

REKSA DANA MERUPAKAN PRODUK PASAR MODAL DAN **BUKAN** PRODUK PT BANK CENTRAL ASIA TBK (BCA) DAN BCA TIDAK BERTANGGUNG JAWAB ATAS SEGALA TUNTUTAN DAN RISIKO ATAS PENGELOLAAN PORTOFOLIO REKSA DANA.
INVESTASI PADA REKSA DANA BUKAN MERUPAKAN BAGIAN DARI SIMPANAN PIHAK KETIGA PADA BCA SEHINGGA TIDAK DIJAMIN OLEH BCA DAN **TIDAK TERMASUK** DALAM CAKUPAN OBYEK PROGRAM PENJAMINAN PEMERINTAH ATAU PENJAMINAN SIMPANAN.
BCA HANYA BERTINDAK SEBAGAI AGEN PENJUAL EFEK REKSA DANA.
INVESTASI PADA REKSA DANA MENGANDUNG RISIKO YANG MEMUNGKINKAN INVESTOR KEHILANGAN SEBAGIAN ATAU SELURUH MODAL YANG DIINVESTASIKAN.
KINERJA REKSA DANA DI MASA LAMPAU BUKAN MERUPAKAN JAMINAN KINERJA DI MASA MENDATANG.
CALON INVESTOR WAJIB MEMBACA DAN MEMAHAMI PROSPEKTUS REKSA DANA SEBELUM MEMUTUSKAN UNTUK MELAKUKAN INVESTASI MELALUI PEMBELIAN UNIT PENYERTAAN REKSA DANA.
OBLIGASI ADALAH MERUPAKAN KEWAJIBAN PENERBIT, OBLIGASI **BUKAN** DEPOSITO; **BUKAN KEWAJIBAN** DAN **TIDAK DIJAMIN** OLEH PT BANK CENTRAL ASIA TBK; MENGANDUNG RISIKO INVESTASI, TERMASUK KEMUNGKINAN KEHILANGAN SELURUH MODAL YANG DIINVESTASIKAN.

Bank Jawa Barat
Rp.19.424.368.905
Rate Bunga 6.1% per Des'24



Surabaya, 08 Mei 2023

No
Sifat
Lampiran
Perihal

096/SU/418M/2023

Penting

Surat Konfirmasi Deposito

PPPP RS WATERPLACE RESIDENCE

Kepada Yth:

PPPP RS WATERPLACE RESIDENCE

Jl. Paksiwon Indah Lontar Timur No. 3-5

Surabaya

Bersama ini kami informasikan rincian deposito PPPP RS Waterplace Residence di Bank
JIB KCP HR Muhammad periode 31 Desember 2024 dengan rincian sebagai berikut :

No	Tanggal	No Seri	No Bilyet	Suku Bunga	Nominal Deposito
1	31/12/2024	202204000115	A.820865	6.1%	9.761.480.939
2	31/12/2024	0558240000063	A.776372	6.1%	9.662.879.965
TOTAL					19.424.368.904

Untuk bunga deposito dari bilyet disebutkan di atas masuk ke nominal deposito sesuai
dengan perjanjian pembuatan deposito.

Demikian surat konfirmasi ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN, Tbk
KCP HR MUHAMMAD

KCP HR Muhammad
Muti Prabhara
Sub-Branch Manager

4. PIUTANG PENGHUNI	
	2024 Rp
Berdasarkan <i>Tenant</i>	
Penghuni Apartemen	4,401,790,517
Jumlah	4,401,790,517
Berdasarkan Penagihan	
Piutang Iuran Pengelolaan (OM)	3,270,439,075
Piutang Listrik	687,010,891
Piutang <i>Sinking Fund (OM)</i>	352,338,492
Piutang Air	89,336,803
Piutang Administrasi <i>Utility</i>	2,000,000
Piutang Denda	665,256
Jumlah	4,401,790,517
	2024 Rp
Berdasarkan Umur (hari)	
Telah Jatuh Tempo	
1-30 hari	67,666,560
31-60 hari	16,291,166
Lebih dari 60 hari	4,317,832,791
Jumlah	4,401,790,517

5. PIUTANG LAIN-LAIN	
	2024 Rp
Pihak Ketiga	
PT Fokus Media	16,512,964
Lain-lain	8,225,873
Jumlah	24,738,837

6. PERSEDIAAN	
	2024
	Rp
Persediaan Suku Cadang	725,210,599
Persediaan <i>Access Card</i>	19,750,366
Persediaan <i>Smart Card Pass Card</i>	4,244,047
Persediaan <i>Parking Card</i> Motor	3,700,000
Lain-lain	4,532
Jumlah	752,909,544

7. PENDAPATAN YANG AKAN DITERIMA	
	2024
	Rp
Pendapatan Kupon Obligasi	88,159,712
Pendapatan Bunga Deposito	8,191,325
Jumlah	96,351,037
Jatuh tempo pendapatan kupon obligasi setiap tahun sebanyak 2 kali. Obligasi FR0091 dan FR0090 setiap tanggal 15 April dan 15 Oktober sedangkan Obligasi FR0064 setiap tanggal 15	

8. UANG MUKA	
	2024
	Rp
PT Dwi Prakasatama Jaya	143,334,000
Yosan Probo Sarwono,ST	110,197,727
PT Tabgha Nusa Persada	94,270,634
Harlom Interior dan Archi Tectural a/n Hendy Mulyono	30,000,000
PT Triata Mulia Indonesia	6,660,000
Properti Sentral	4,328,400
Jumlah	388,790,761

9. BEBAN DIBAYAR DI MUKA	
	2024
	Rp
Perpanjangan SHGB	1,429,579,478
Perijinan	31,390,917
Asuransi DBM Kendaraan	2,375,297
Lain-lain	29,687,171
Jumlah	1,493,032,863

Perpanjangan SHGB diamortasiasi dari mulai Januari 2023 - Desember 2042 (20 tahun).

Perhimpunan telah mengasuransikan bangunan penghuni dan aset tetap Perhimpunan terhadap risiko bencana alam, kebakaran, terorisme dan sabotase, *property all risk*, *fidelity guarantee* dan *public liability* untuk periode 30 Juni 2023 sampai dengan 30 Juni 2026 secara *Corporate* atas nama P3SRS Waterplace Residence dengan limit gabungan sebesar Rp2.209.400.000.000 serta

10. UTANG USAHA	
	2024
	Rp
PT Pentayasa	2,386,574,869
AXL Interior	1,269,000,000
Sudarmaji	1,090,329,777
PT Dwi Prakasatama Jaya	908,628,240
PT Sadaya Utama Bangun Semesta	712,897,500
PT Citra Prisma Mandiri	692,445,102
PT Imperium Dankai Sentosa	456,562,980
PT Securindo Packatama Indonesia	436,222,000
CV Krincing Emas-Signade	165,397,770
Nanang Suudin	141,300,000
CV Teknologi Berjaya	14,985,000
A-Deal Advertising	14,275,000
Lain-lain	10,120,465,729
Jumlah	18,409,083,967

11. UTANG PAJAK	
	2024
	Rp
Pajak Penghasilan	
Pasal 23	36,854,163
Pasal 4(2)	1,602,555
Jumlah	38,456,718

12. UTANG LAIN-LAIN	
	2024
	Rp
Utang Lain-lain Jangka Pendek	
<i>Deposit Fit Out</i>	1,228,244,983
<i>Deposit Utilities</i>	447,352,983
<i>Deposit Iuran Pengelolaan Lingkungan dan Sinking Fund</i>	187,511,389
BPJS Kesehatan	22,072,914
Uang Titipan Lain-lain	239,991,409
Jumlah	2,125,173,678

13. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	2024
	Rp
Listrik	1,299,889,434
Jasa <i>Cleaning Service</i>	740,000,000
Pengadaan Suku Cadang <i>Civil Work</i>	440,701,926
Jasa Profesional	262,150,032
Jasa Perawatan <i>Landscaping /Taman</i>	258,845,004
Jasa <i>Secure Parking</i>	234,000,000
Jasa Pemeliharaan <i>Civil Work</i>	221,481,153
Air	193,752,000
Jasa Pemeliharaan <i>Lift</i>	168,177,195
Jasa Pemeliharaan dan Perawatan Kolam Renang	137,200,000
Jasa Pemeliharaan Genset	106,560,000
Jasa Pemeliharaan AC	101,671,560
Jasa Audit	62,100,000
Jasa Pemeliharaan <i>Preventive /STP</i>	55,522,500
Pengadaan Suku Cadang <i>Lift</i>	26,517,860
Pengadaan Suku Cadang Mekanikal	20,745,139
Asuransi	3,167,062
Jasa Pemeliharaan <i>Lighting & Bulb Electrical</i>	1,812,500
Lain-lain (di bawah Rp50.000.000)	204,653,224
Jumlah	4,538,946,589

14. UTANG SINKING FUND	
	2024 Rp
<i>Sinking Fund (OM)</i>	21,805,682,714
<i>Sinking Fund (SF)Interest</i>	7,388,076,028
<i>Sinking Fund (SF) Interest - Obligasi</i>	582,948,653
Jumlah	29,776,707,395

15. IURAN DAN PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA	
	2024 Rp
PT MAC Sarana Jaya	385,185,190
<i>Parkir Pass Card</i>	133,500,100
Jumlah	518,685,290

TITIPAN SINKING FUND

Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2024		49,182,779,045
Bunga Deposito Sinking Fund s/d 2024		7,388,076,028
Bunga Obligasi Sinking Fund s/d 2024		<u>582,948,653</u>
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2024		57,153,803,726
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	-	
Pemakaian Sinking Fund 2023	-	
Pemakaian Sinking Fund 2024	<u>-</u>	
Total Pemakaian Sinking Fund 2012 - 31 Desember 2024		<u>- 27,377,096,328</u>
Sisa Sinking Fund s/d 31 Desember 2024		<u><u>29,776,707,397</u></u>
Piutang Sinking Fund yang tidak tertagih per Desember 2024		<u>- 352,338,492</u>
Sisa Sinking Fund setelah dikurangi Piutang SF		29,424,368,905
Deposito Sinking Fund Desember 2024		19,424,368,905
Obligasi Sinking Fund Desember 2024		10,000,000,000

4. Laporan Aktivitas
Per 31 Desember 2024

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDEN		
LAPORAN PENGHASILAN		
UNTUK TAHUN - TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2024		
		2024
		Rp
TANPA PEMBATAKAN DARI SUMBER DAYA		
IURAN DAN PENDAPATAN		
Iuran dan Pendapatan Bunga		60,079,738,654
Lain-lain		1,324,637,602
Jumlah Iuran dan Pendapatan Tanpa Pembatasan		61,404,376,256
BEBAN		
Beban Listrik, Air dan Bahan Bakar		19,405,115,317
Beban Gedung		14,143,461,452
Beban Gaji dan Tunjangan		6,519,088,463
Beban Umum dan Administrasi		1,992,711,030
Beban Perbaikan dan Pemeliharaan		13,855,541,798
Beban Kebersihan		4,899,007,952
Beban Asuransi		2,120,125,999
Beban <i>Work Order</i> Berbayar		25,241,274
Lain-lain		(486,469,838)
Jumlah Beban Tanpa Pembatasan		62,473,823,447
Surplus (Defisit)		(1,069,447,191)
Pendapatan (Beban) Manfaat Karyawan		(211,691,458)
Pajak Penghasilan		-
Jumlah Penghasilan (Beban)		(1,281,138,649)

1. PENDAPATAN

	2024
	Rp
Iuran dan Pendapatan Bunga	
Iuran Pengelolaan Lingkungan	33,350,549,216
Iuran Listrik	18,523,595,898
Iuran Air	2,833,974,988
Iuran Kerjasama Parkir	2,238,052,000
Iuran Parkir Berlangganan	1,427,630,100
Pendapatan Jasa Giro dan Bunga Deposito	1,159,629,884
Pendapatan Kupon Obligasi	333,212,152
Kerjasama Penguat <i>Signal</i>	108,279,600
Discount/ Premium Obligasi	82,500,000
Kerjasama Fokus Media	22,314,816
Iuran Kerjasama <i>Provider</i>	561,111,114
Kerjasama Indihome	214,938,713
<i>Penalty Outsource</i>	186,705,725
Tambah Daya	96,110,120
MATV	68,643,380
Iuran Kartu <i>Access</i>	48,825,000
<i>Plumbing</i>	40,300,000
Iuran Administrasi <i>Fit Out</i>	35,650,000
<i>Civil</i>	30,069,700
Iuran Penggunaan Ruangan Bersama	12,735,000
Iuran Administrasi <i>Autodebet</i>	10,033,850
Iuran Kebersihan	9,000,000
<i>Electricity</i>	7,365,000
Iuran Kerjasama Bank (Penempatan ATM)	2,950,000
<i>Air Conditioner</i>	200,000
Jumlah	61,404,376,256

2. BEBAN LISTRIK, AIR DAN BAHAN BAKAR

	2024 Rp
Beban Listrik	16,643,283,317
Beban Air	2,662,632,000
Beban <i>Fuel</i> Solar Genset	99,200,000
Jumlah	19,405,115,317

3. BEBAN GEDUNG

	2024 Rp
Beban Keamanan	6,531,531,600
Beban Retribusi, Perijinan dan Pajak/PBB	3,949,387,084
Beban Jasa Profesional	1,874,825,194
Beban Jasa <i>Secure Parking</i>	1,402,037,129
Beban Acara	385,680,445
Jumlah	14,143,461,452

4. BEBAN GAJI DAN TUNJANGAN	
	2024
	Rp
Beban Gaji Pegawai Bulanan	5,096,829,919
Beban Tunjangan Hari Raya	393,214,400
Beban Lembur	232,400,337
Beban Tunjangan Tenaga Kerja	212,940,239
Beban Tunjangan Kesehatan	200,289,910
Beban Uang Kompensasi	181,623,010
Beban Bonus	102,980,000
Beban Tunjangan Hari Tua	98,810,648
Jumlah	6,519,088,463

5. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2024
	Rp
Beban Penyusutan	501,695,160
Beban Perjalanan Dinas	454,622,849
Beban Lisensi	347,640,531
Beban Jasa Audit	142,035,000
Beban Sumbangan	78,684,340
Beban Jasa Umum dan Sewa Fotocopi	73,494,000
Beban <i>Training</i> Karyawan	67,346,721
Beban Konsumsi	62,558,585
Beban Perlengkapan Kerja	61,665,200
Beban Alat Tulis Kantor	40,182,500
Beban Seragam dan Atribut	37,708,400
Beban Cetak dan Media	27,502,721
Beban <i>Claim</i> Asuransi	26,903,671
Beban Telepon	25,820,021
Beban Pengadaan Suku Cadang Kendaraan	13,697,215
Beban Kirim Benda Pos dan Materai	6,636,800
Beban Pajak Kendaraan	4,152,300
Beban Pager, HT, dan Komunikasi Lainnya	3,686,560
Lain-lain	16,678,456
Jumlah	1,992,711,030

6. BEBAN PERBAIKAN DAN PEMELIHARAAN

	2024
	Rp
Beban Pengadaan Suku Cadang Fasilitas (Termasuk Taman)	4,110,103,653
Beban Pemeliharaan <i>Civil Work</i>	2,912,711,497
Beban Pengadaan Suku Cadang <i>Civil Work</i>	1,446,070,402
Beban Pengadaan Suku Cadang Mekanikal	1,379,139,744
Beban Jasa Pemeliharaan dan Perawatan Kolam Renang	823,200,000
Beban Jasa Perawatan <i>Landscaping</i> /Taman	702,004,754
Beban Pemeliharaan <i>Lift</i>	687,745,678
Beban Pengadaan Suku Cadang <i>Lift</i>	500,224,535
Beban Pengadaan Suku Cadang Elektronik	297,857,575
Beban Pengadaan <i>Lighting</i> dan <i>Bulb Electrical</i>	216,769,547
Beban Pemeliharaan <i>Preventive</i> /STP	137,099,270
Beban Pemeliharaan Mekanikal	119,243,683
Beban Pemeliharaan Genset	106,560,000
Beban Pemeliharaan AC	106,039,750
Beban Pemeliharaan Gondola	87,532,250
Beban Pemeliharaan <i>Lighting</i> dan <i>Bulb Electrical</i>	68,578,454
Beban Pemeliharaan <i>Electronic</i>	52,467,300
Beban Pemeliharaan Fasilitas (Termasuk Taman)	35,826,667
Beban Pengadaan Suku Cadang Gondola	21,590,250
Beban Pengadaan Suku Cadang AC	16,602,194
Beban Pengadaan Suku Cadang Kolam Renang	13,295,795
Beban Pengadaan Suku Cadang Peralatan dan Perlengkapan Kerja	10,815,800
Beban Pengadaan Suku Cadang <i>Preventive</i> /STP	4,063,000
Jumlah	13,855,541,798

7. BEBAN KEBERSIHAN

	2024 Rp
Beban Jasa <i>Cleaning Service</i>	4,453,608,472
Beban Jasa Pembuangan Sampah	266,200,000
Beban Jasa <i>Pest Control</i>	141,270,780
Beban Jasa <i>Washroom & Hygiene for Public Restrooms</i>	37,928,700
Jumlah	4,899,007,952

8. BEBAN ASURANSI

	2024 Rp
Beban Asuransi PAR - <i>Earthquake</i>	1,840,358,301
Beban Asuransi <i>Teroris & Sabotase</i>	254,537,848
Beban Asuransi <i>Public Liability</i>	20,304,901
Beban Asuransi Kendaraan	3,076,547
Beban Asuransi <i>Fidelity Guarantee</i>	1,607,306
Beban Asuransi <i>Money</i>	241,096
Jumlah	2,120,125,999

9. BEBAN WO BERBAYAR

	2024 Rp
Beban WO Berbayar - <i>Electricity</i>	23,672,400
Beban WO Berbayar - <i>Civil</i>	1,510,874
Beban WO Berbayar - <i>Plumbing</i>	58,000
Jumlah	25,241,274

10. PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	
	2024 Rp
Pendapatan Lain-lain	
Pendapatan Tidak Tetap Lainnya	412,488,789
Pendapatan Denda atas Keterlambatan	156,354,610
Laba Penjualan Aset Tetap	25,146,202
Subjumlah Pendapatan Lain	593,989,601
Beban Lain-lain	
Kurang Selisih Pembayaran	(107,016)
Beban Pajak	(6,698,772)
Beban Administrasi Bank	(28,807,189)
Beban Pajak Final	(71,906,786)
Subjumlah	(107,519,763)
Jumlah	486,469,838

11. PENDAPATAN (BEBAN) MANFAAT KARYAWAN	
	2024 Rp
Beban Manfaat Karyawan	(211,691,458)
Jumlah	(211,691,458)



SECTION 1

Pengesahan Section 1 Program Kerja dan Laporan Keuangan 2024

Section 2A

Laporan Program Kerja 2025



Section 2B

LAPORAN PROGRAM KERJA 2025 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	AKTUAL	STATUS	TARGET/ REALISASI	KETERANGAN
1	Penambahan dan Penggantian Peralatan GYM	GYM	Fasilitas	172.000.000	85.892.360	On Progress	Januari 2025	3 alat gym - Sepeda statis - Karpet dumbel - Olympic bar (On Progress) - Plate Barbell Set (On Progress)
2	Peremajaan Peralatan Parkir	Pos Parkir ABCDEF	Kenyamanan	415.500.000	163.170.000	DONE	Januari 2025	- Peremajaan Sensor Looping - Penambahan Kanopi In
					70.500.000	DONE	Juli 2025	- Peremajaan Kanopi dan Pos Out
					302.727.273	On Progress	Juli 2025	- Peremajaan Barrier Gate (10 unit)
					30.272.727	On Progress	Juli 2025	- Peremajaan Barrier Gate (1 unit, klaim asuransi) - Over Budget Rp. 151.170.000 karena adanya penambahan kanopi 6 unit

Section 2A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2025 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL/ TENDER	STATUS	TARGET/ REALISASI	KETERANGAN
3	Perbaikan Screed	Roof Tower ABCDEF dan Roof Tokan	Keamanan	328.000.000	-	CANCEL		- Pekerjaan Screed dicancel diganti keramik
4	Maintenance Fire Alarm	Tower ABCDEF	Keamanan	319.680.000	-	TENDER	Agustus 2025	- Perawatan rutin peralatan pencegah adanya kebakaran Gedung
5	Battery emergency	Parkir LG, B1, B2 Koridor ABCDEF	Keamanan	724.416.000	-	Cancel	September 2025	Pengadaan baterai diganti menggunakan lampu emergency karena lebih efektif dan praktis untuk maintenance
			Sub total	1.959.956.000	652.562.360			
6	Renovasi Lobby E dan F	Lt. B1 EF	Kenyamanan & Kosmetik	1.408.750.000	1.269.000.000	Done	Februari s/d Juni 2025	Proses perapian dan pembersihan persiapan untuk pembukaan lobby

Section 2B

LAPORAN PROGRAM KERJA 2025 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	AKTUAL	STATUS	TARGET/ REALISASI	KETERANGAN
7	Perbaikan Panel Fire Electric Pump	R. Pompa Induk	Keamanan	520.146.000	481.545.750	On Progress	Juni s/d Agustus 2025	Penggantian Control Panel Electric Fire Pump
8	Penggantian Pompa	Pool ABCDEF	Fasilitas	494.500.000	-	Tender	Juni 2025	Penggantian Pompa Pool karena usia
9	Injeksi Beton	Tower ABCD	Keamanan	635.253.252	70.129.800	On Progress	Juni 2025	Injeksi Beton yang retak sehingga mengakibatkan kebocoran
10	Pengadaan Signage Waterplace	Rooftop Tower D	Kosmetik	394.692.000	-	TENDER	Juli 2025	Pengadaan dan pemasangan logo Waterplace di Rooftop tower D
11	Lampu Emergency	Parkir LG, B1, B2	Keamanan	155.000.000		On Progress	Agustus 2025	135 pcs lampu emergency dengan harga terpasang Rp.1.000.000/pc

Section 2A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2025 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL	STATUS	REALISASI	KETERANGAN
12	Modernisasi Lift	Tower A	Keamanan dan Kenyamanan	513.921.120	-	Tender	September 2025	Peremajaan Elektrikal Lift bertahap (1 unit)
13	Perbaikan Finishing Dak Tokan	Roof Tokan ABCD (78 unit)	Keamanan dan Kenyamanan	886.693.980		Tender	Desember 2025	Revisi Budget dikarenakan perubahan finishing dari waterproofing + screed menjadi keramik
14	Perbaikan dan Pengecatan Dinding Koridor	Tower ABCDEF	Keamanan dan Kosmetik	908.628.240	-	On Progress	Desember 2024 s/d Juni 2025	Perbaikan dinding retak dan pengecatan ulang dinding koridor (Klaim Asuransi)
15	Penggantian ball valve shaft meter air	Tower ABCDEF	Keamanan	395.675.000	-	Tender	Desember 2025	2261 pcs diganti karena faktor usia material
16	Tabung filter stainless	Pool ABCDEF	Keamanan	119.070.000	-	Tender	Oktober 2025	9 unit filter

Section 2A

LAPORAN PROGRAM KERJA 2025 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	ACTUAL	STATUS	REALISASI	KETERANGAN
17	Annunciator All Lobby	Tower ABCDEF	Keamanan	249.459.000	-	Tender	November 2025	7 unit perlu diganti karena existing layar sudah tidak jelas
			Sub Total	6,681,788,592	1,820,675,550			
			TOTAL	8,641,384,592	2,473,237,910	Selisih 6.168.14 6.682	1. On Progress : 1.602.289.582 2. Tender : 3.373.691.100 3. Cancel : 1.052.416.000 4. Done : 139.750.000 Sub total : 6.168.146.682	
		1. On Progress : 3.799.777.492 2. Tender : 3.373.691.100 3. Cancel : 1.052.416.000 4. Done : 415.500.000 Sub total : 8.641.384.592 Over Budget : 151.170.000 Total : 8.793.054.592						

Section 2B

1. Penambahan & Penggantian Peralatan Gym



Cross Trainer



Barber plate



Hammer Strength



Section 2B

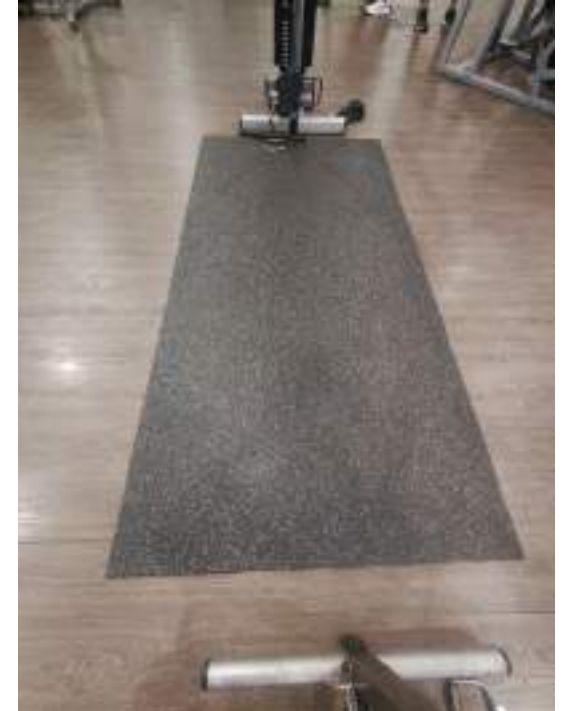
1. Penggantian Karpet Gym



Before



After



Section 2B

2. [Peremajaan Peralatan Parkir](#)

A. Pemasangan Kanopi Dispenser AB, BC



Before



After



Before



After



Section 2B

2. Peremajaan Peralatan Parkir

A. Pemasangan Kanopi Dispenser D, EF



Before



After



Before



After



Section 2B

B. Penggatian Pos Keluar Gate AB



PPSRS WATERPLACE RESIDENCE

Penggatian Pos Keluar Gate BC



Section 2B

3. Renovasi Lobby F



Section 2B

3. Renovasi Lobby E



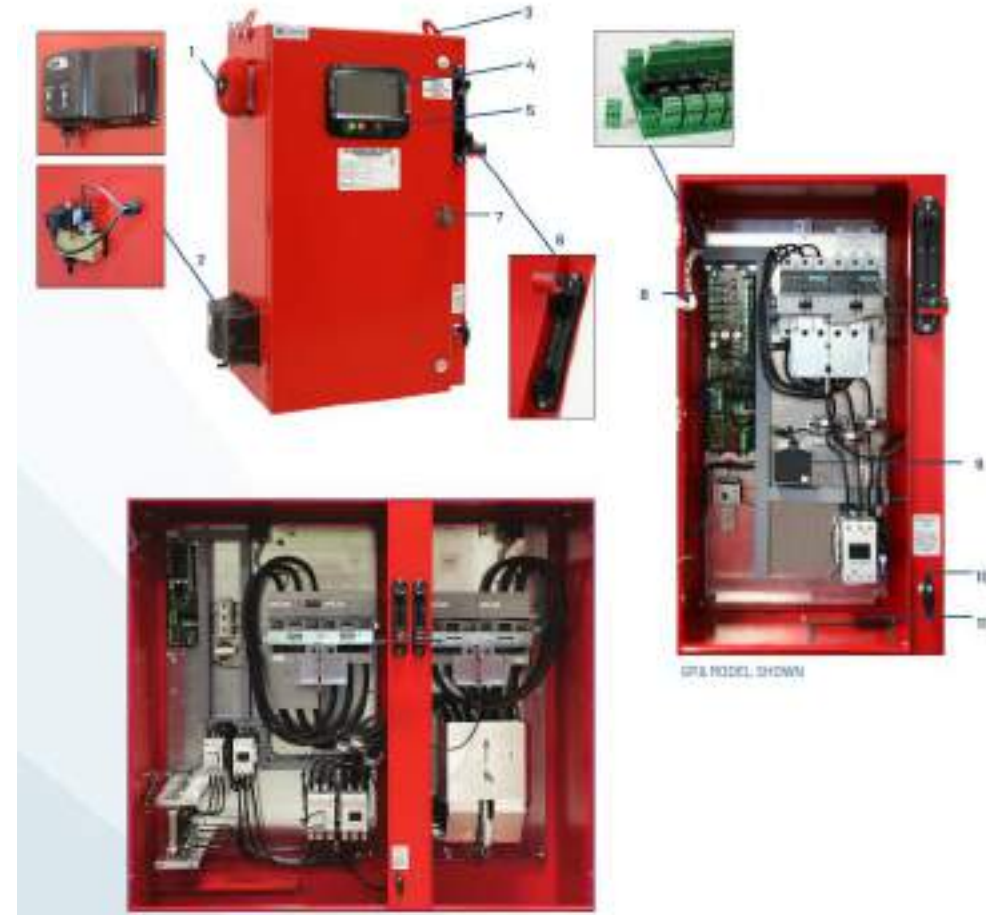
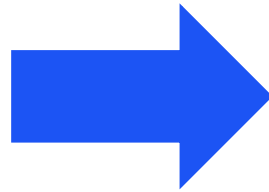
Section 2B

4. Penggantian Panel Fire Electric Pump



Before

PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE



Ilustrasi Perbaikan



Section 2B

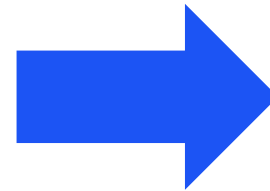
5. Penggantian Pompa Waterfall EF

POMPA EKSISTING – JAZZI 4 KW - BODY FILTER RETAK, BOCOR



Before

PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE

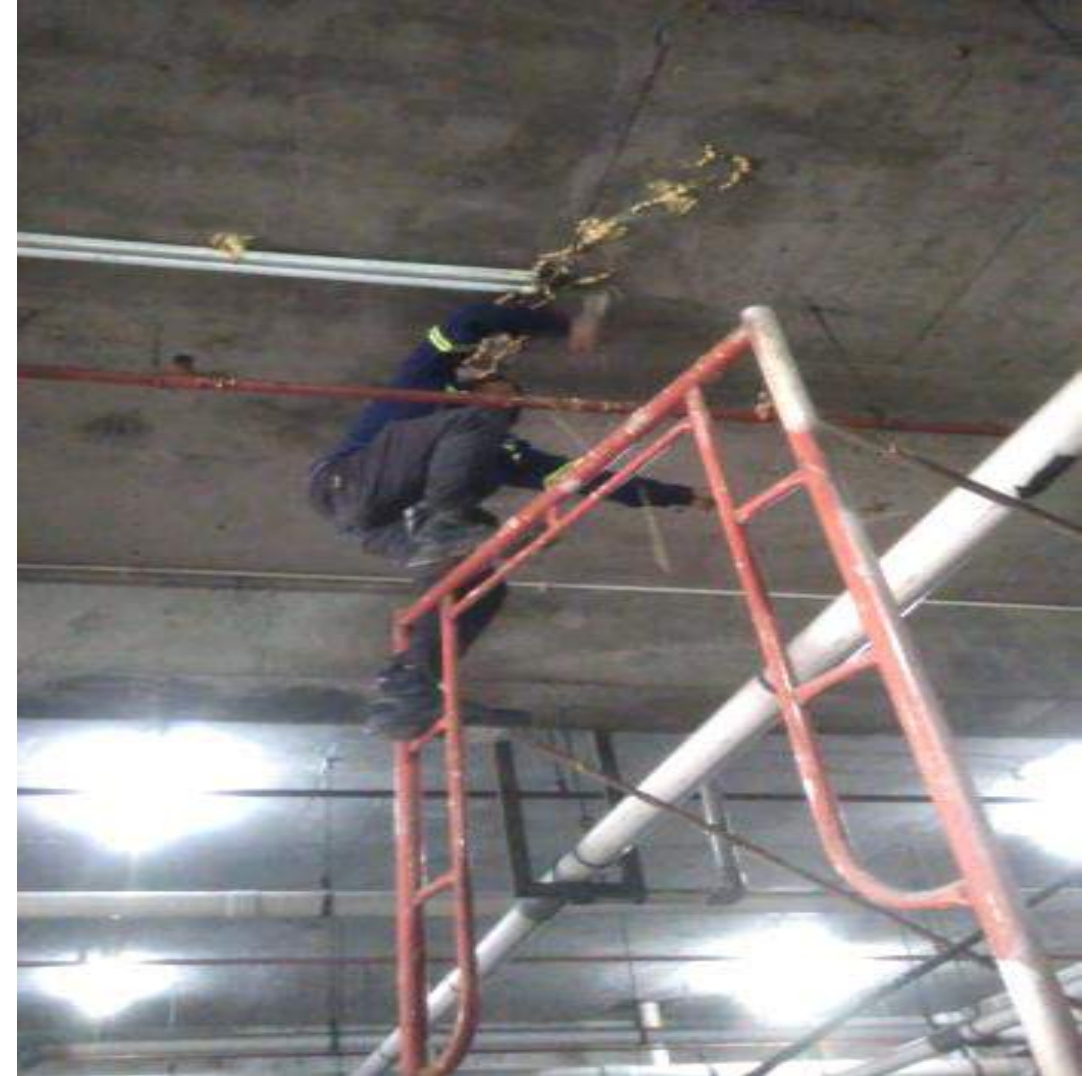


Ilustrasi Perbaikan



Section 2B

6. Injeksi Beton



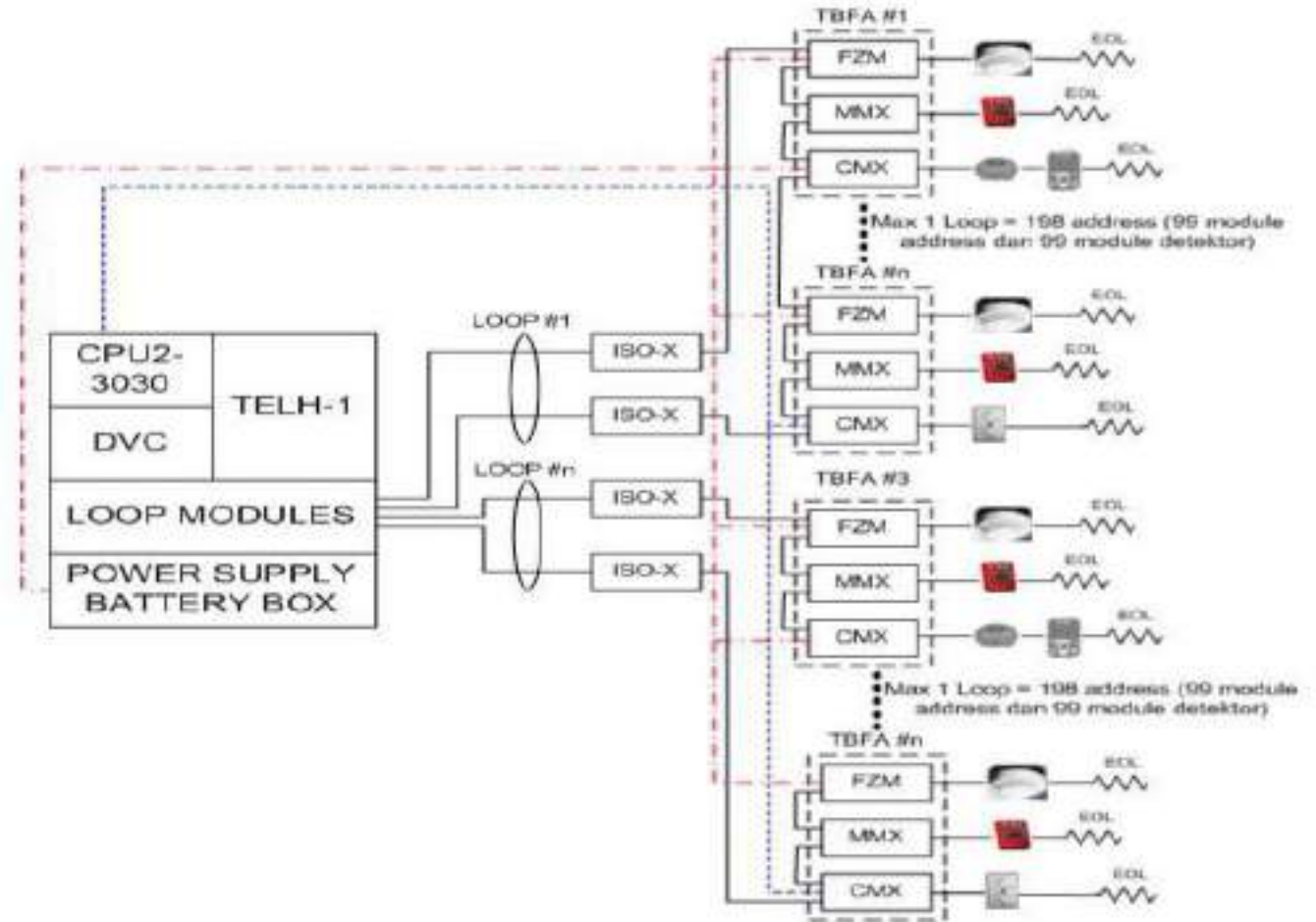
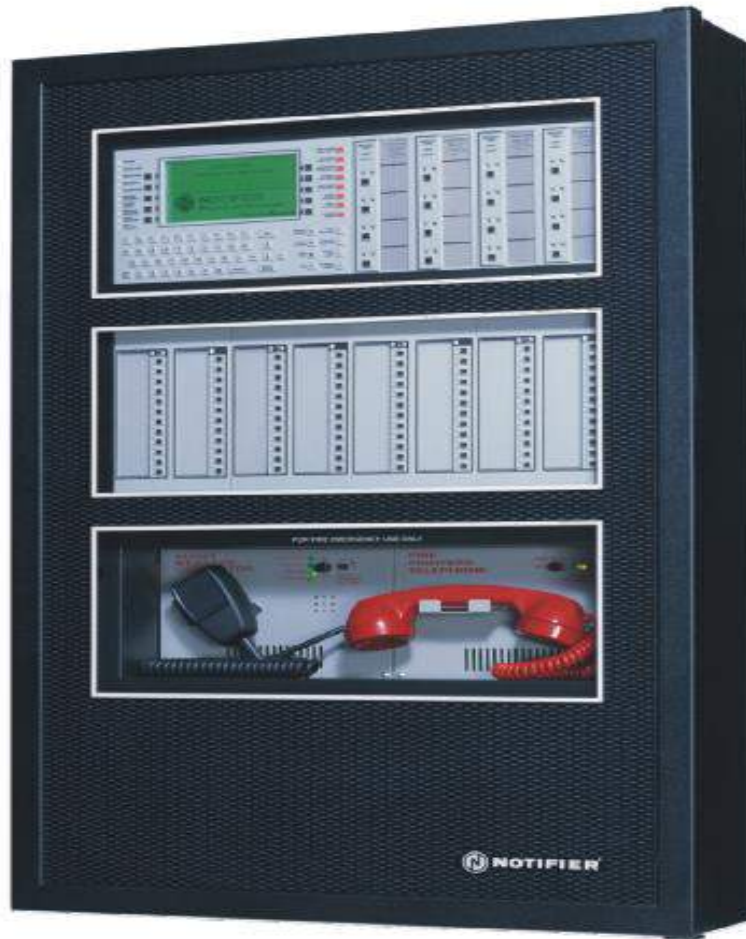
Section 2B

7. Pengadaan Signage Waterplace Roof Tower D



Section 2B

8. Maintenance Fire Alarm

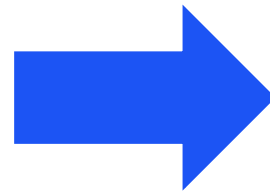


SINGLE LINE DIAGRAM SEMI ADDRESSABLE



Section 2B

10. Penggantian lampu emergency parkir



11. Modernisasi Lift

3.B. Ruang Lingkup Modernisasi *Modernization Scope*3.B.1. Area Ruang Mesin *Machine Room Area*

Mobility To Possibility

HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.

Mobility To Possibility

HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.

Mobility To Possibility

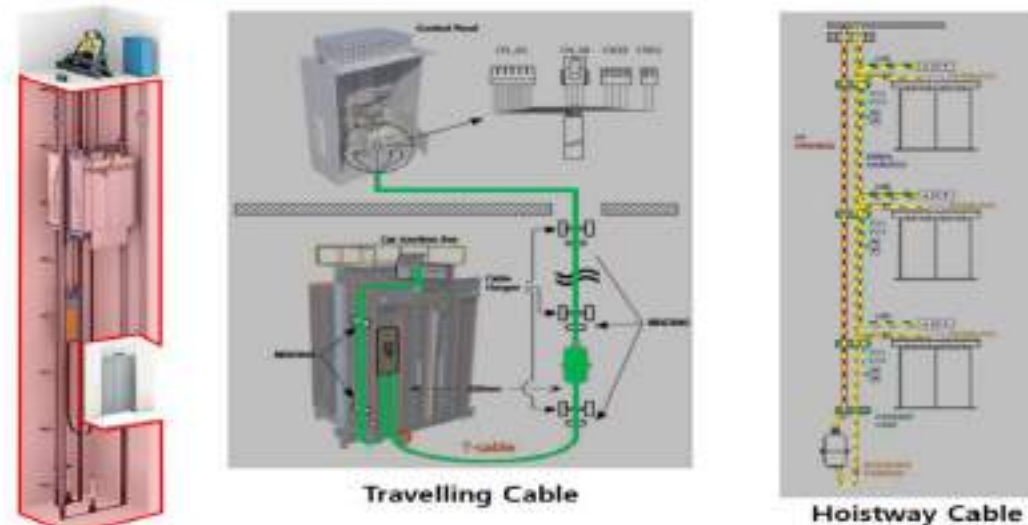
HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.3.B.2. Area Sangkar *Cage Area*

Mobility To Possibility

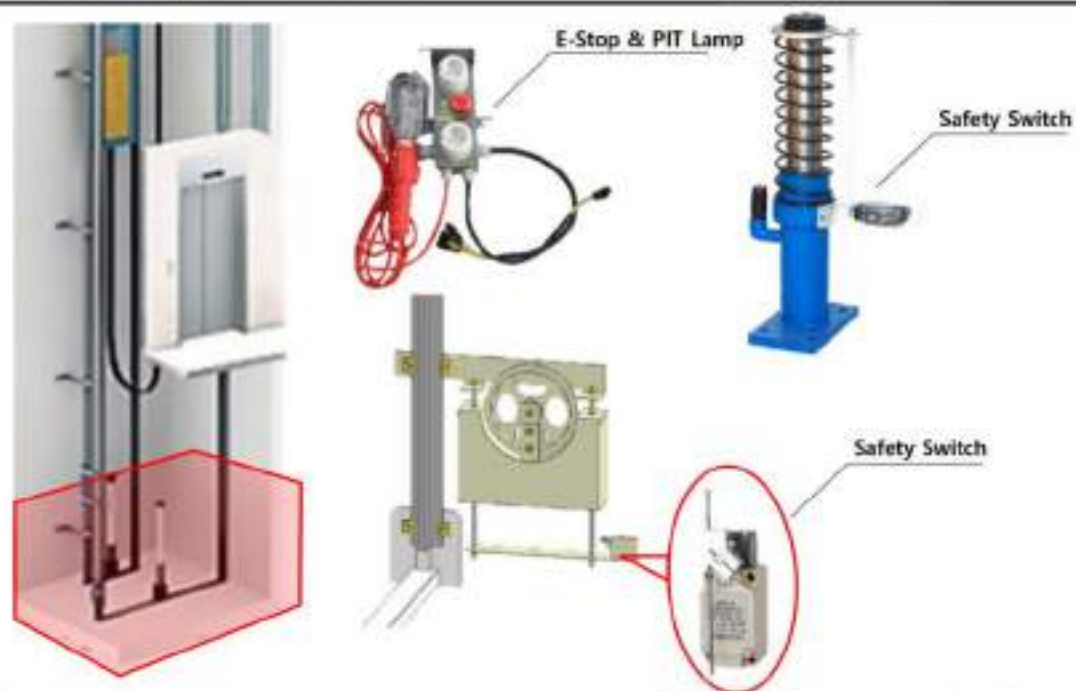
HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.



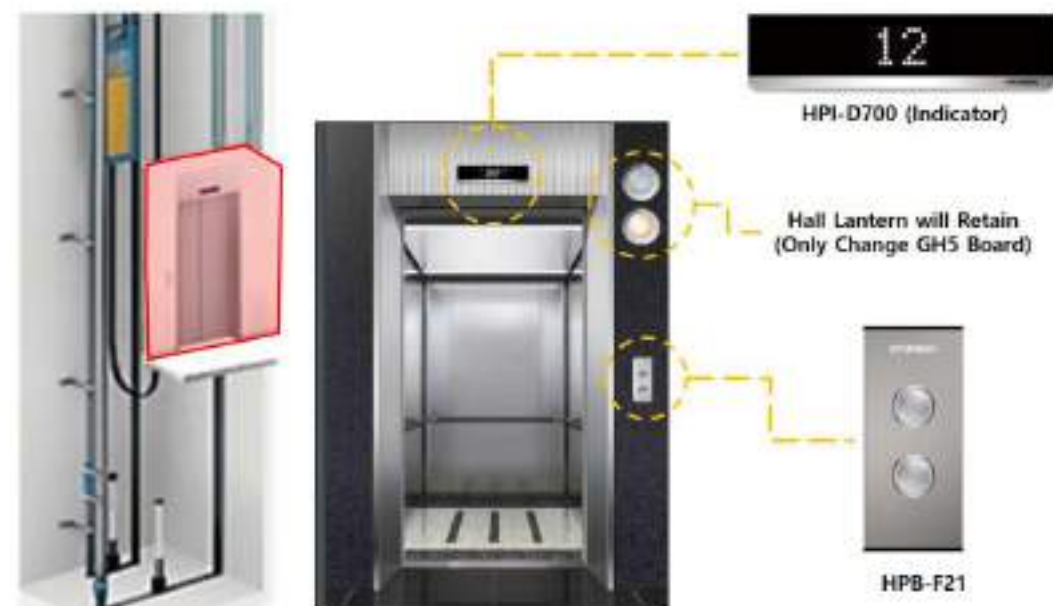
3.B.3. Area Lorong *Hoistway Area*



3.B.4. Area Lekuk Dasar *PIT Area*



3.B.5. Area Hall *Entrance Area*



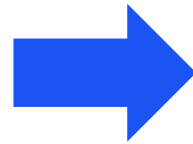
Section 2B

12. Perbaikan Dak Tokan + Keramik



Before

PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE



Ilustrasi Perbaikan



Section 2B

13. Pengecatan Pintu Besi Podium EF dan Tower E & F



Section 2B

14. Pengecatan Dinding Koridor Tower



Section 2B

15. Perbaikan Area Balkon Unit (Railing, Dinding, Nat Keramik)

A. Sebelum pengerjaan



B. Sesudah pengerjaan



Section 1A

16. Pengajuan penggantian Ball Valve Meter Unit All Tower



A. Kondisi handle valve sudah getas dan mudah sekali patah / rusak



B. Ball Valve diganti baru



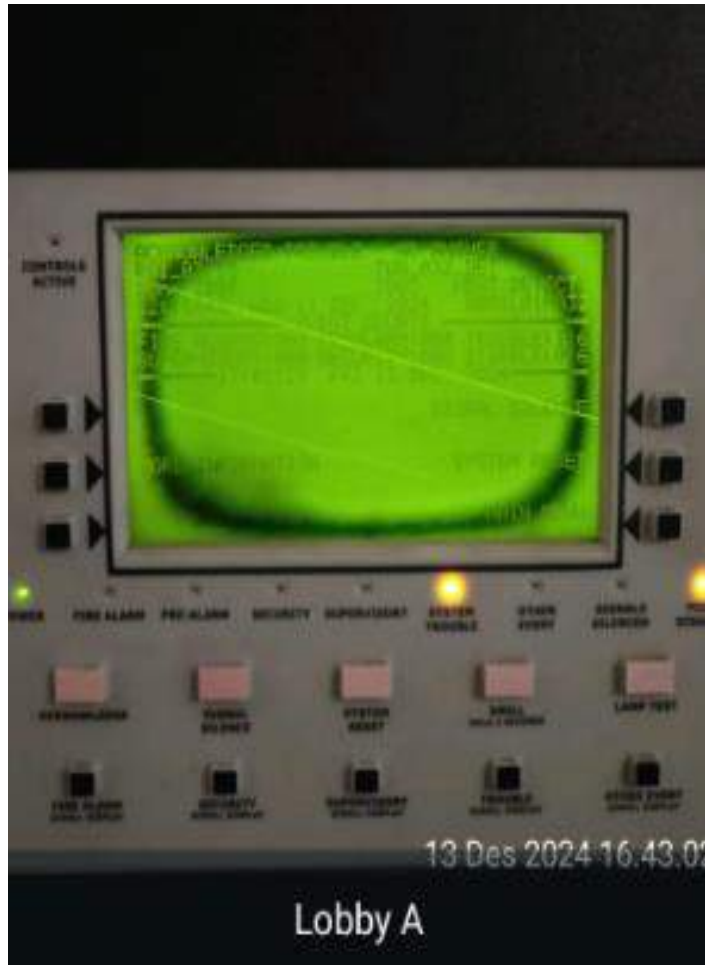
Section 2B

17. Penggantian Tabung filter stainless 304



Section 2B

18. Penggantian Annunciator All Lobby



Section 2B

RENCANA KERJA 2025 (SINKING FUND)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
1	Pengecatan Facade Tower	Tower ABCDEF	Kosmetik	7.400.000.000	Cancel	-	Luas total : 144.644 m ² Pekerjaan diganti menjadi 3 tower dahulu, yaitu tower ABD
2	Pekerjaan Interior Lobby	EF	Kenyamanan & Kosmetik	1.408.750.000	Cancel	-	Luas total = 402,5 m ² Budget pekerjaan dipindah ke OPEX 2025
			TOTAL	8.808.750.000			

Section 2B

RENCANA KERJA 2025 (SINKING FUND)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
1	Pengecatan Facade Tower	Tower ABD	Kosmetik	2.763.445.142	TENDER	September 2025	Luas total : 52.349 m²
2	Penggantian Sealant Fasad Tower	Tower ABD	Keamanan dan Kenyamanan	3.876.270.976	TENDER	September 2025	Penggantian Sealant Fasad Tower Karena Usia
3	Renovasi Interior Lift	Tower A	Kenyamanan	37.500.000	TENDER	Desember 2025	Renovasi Interior Lift Service setelah modernisasi (1 unit)
			TOTAL	6.677.216.118			

Section 2B

1. Pengecatan Facade Tower



PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE



Section 2B

2. Sealent Precast Tower

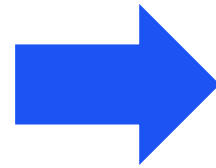


Section 2B

3. Renovasi Lift Service



Before



Ilustrasi Renovasi



Section 2B

Rencana Kerja & Budget 2026



Section 2B

RENCANA KERJA 2026 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
1	Renovasi Lobby D	Tower D	Kenyamanan	2.460.500.000	-	Maret 2026	Luas Total = 703 m2
2	Pengecatan Plafond Koridor Tower	Tower ABCDEF	Kenyamanan	397.540.000	-	Mei 2026	Luasan Plafond = 18.070 m2
3	Pengecatan Epoxy Lantai Ruang Utility	Tower ABCDEF	Keamanan	518.181.300	-	Mei 2026	Luas Lantai = 1.539 m2
4	Pengecatan Marka Area parkir	Tower ABCDEF	Keamanan dan Kenyamanan	100.000.000	-	Mei 2026	200 marka
5	Pengecatan Lot Parkir	Tower ABCDEF	Keamanan dan Kenyamanan	196.800.000	-	Mei 2026	1312 garis lot parkir
6	Renovasi Landscape	Area Pool ABCD	Kenyamanan	2.200.000.000	TENDER	Juni 2026	Luas Area 5.654 m2

Section 2B

RENCANA KERJA 2026 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
7	Renovasi Multi Function Room	Lt Ground Tower D	Fasilitas	500.000.000		September 2026	Ruangan dapat digunakan untuk : 1. Games Room 2. Mini Cinema 3. Coworking space
8	Penggantian AC bertahap dan penambahan AC	Tower ABCDEF	Kenyamanan	484.675.000		November 2026	Penggantian AC yang sudah tidak dingin-Evap banyak keropos dan Penambahan AC di Ballroom (Renovasi)
9	Renovasi Lobby Lift B1 & B2	Tower ABCDEF	Kenyamanan	571.348.460		Oktober 2026	Luas = 286 m2
10	Penambahan Lift BPL	Ballroom	Fasilitas	1.400.000.000		Juli 2026	Akses LG (BPL), G (Gym), UG (Ballroom)
11	Renovasi Ballroom BPL	Ballroom	Kenyamanan	640.000.000		Juli 2026	Peremajaan Ballroom BPL Luas 320 m2

Section 2B

RENCANA KERJA 2026 (OPEX)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
12	Penggantian Kendaraan Operasional	BPL	Fasilitas	350.000.000		Desember 2026	Penggantian mobil operasional
			TOTAL	9.819.044.760			

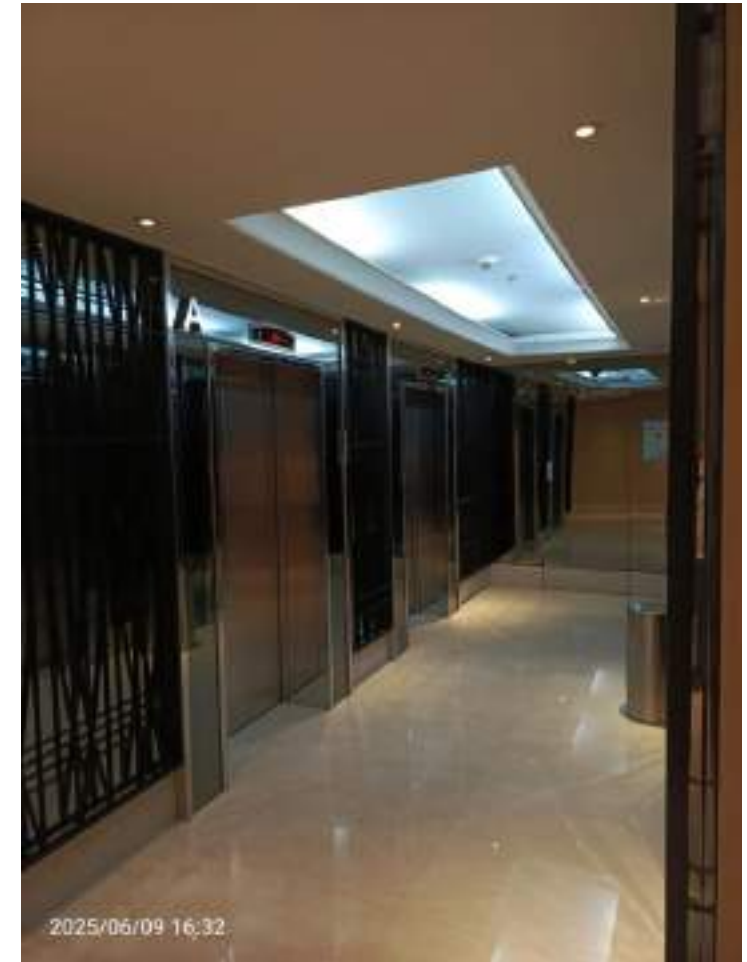
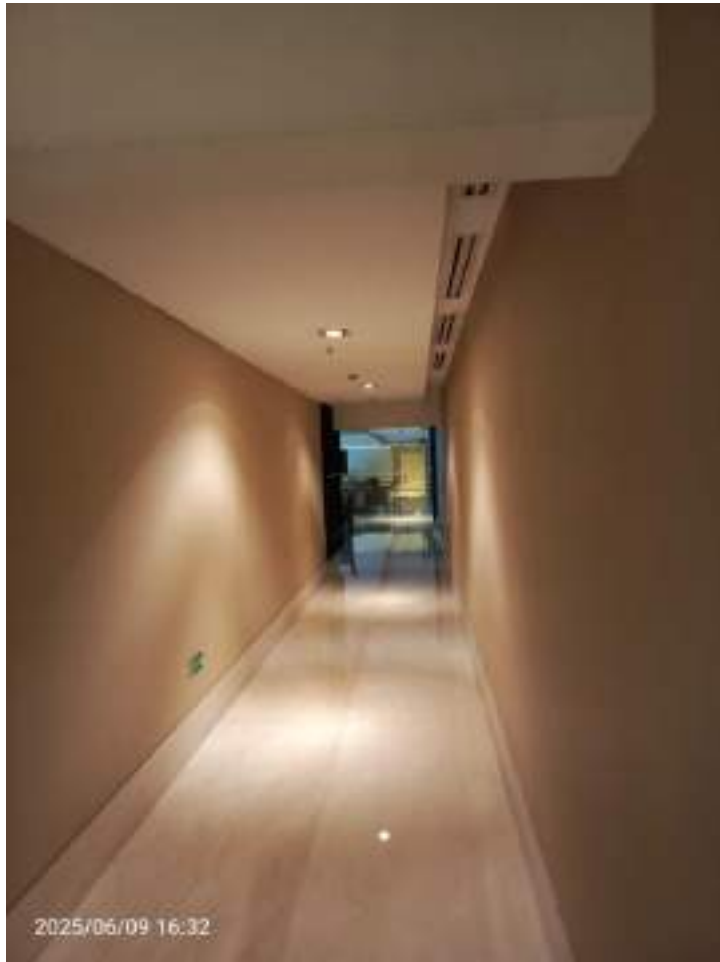
Section 2B

1. Renovasi Lobby D



Section 2B

1. Renovasi Lobby D



Section 2B

2. Pengecatan Plafond Koridor

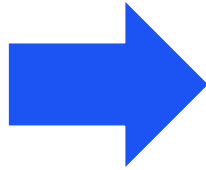


Section 2B

3. Pengecatan Epoxy Lantai Ruang Utility



Before



Ilustrasi Perbaikan

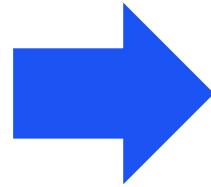


Section 2B

4. Pengecatan Marka Jalan



Before



Ilustrasi Perbaikan

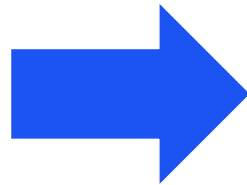


Section 2B

5. Pengecatan Lot Parkir



Before



Ilustrasi Perbaikan



Section 2B

6. Renovasi Landscape



Section 2B

6. Renovasi Landscape



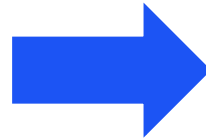
Section 2B

7. Renovasi Multi Function room



Before

PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE



Ilustrasi Renovasi



Section 2B

8. PENGGANTIAN AC BARU BERTAHAP



INDOOR

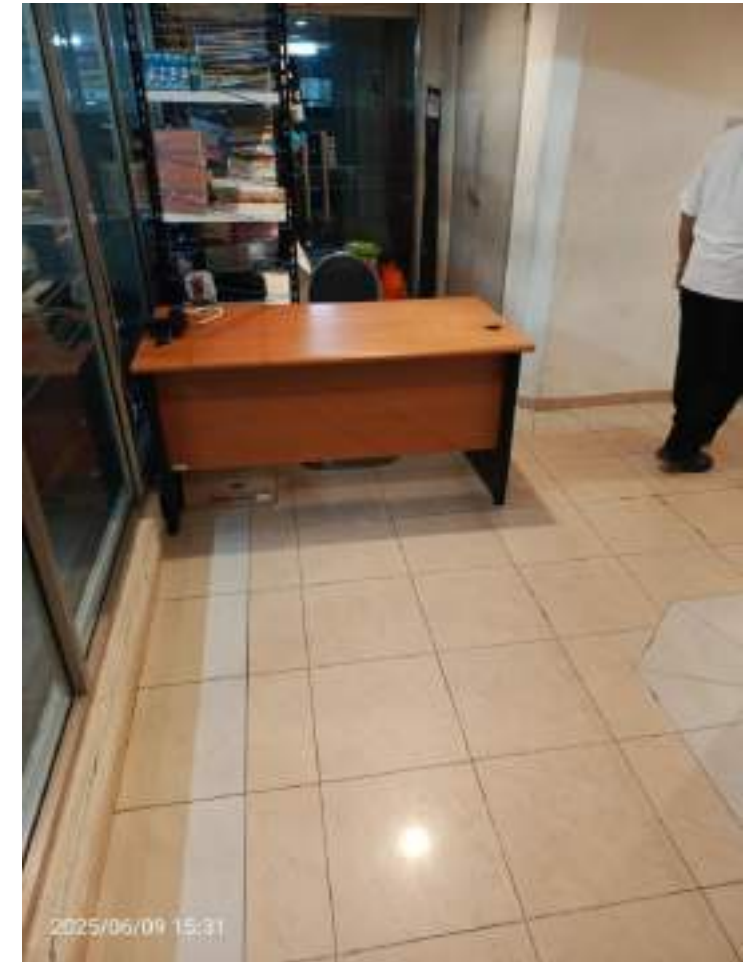


OUTDOOR



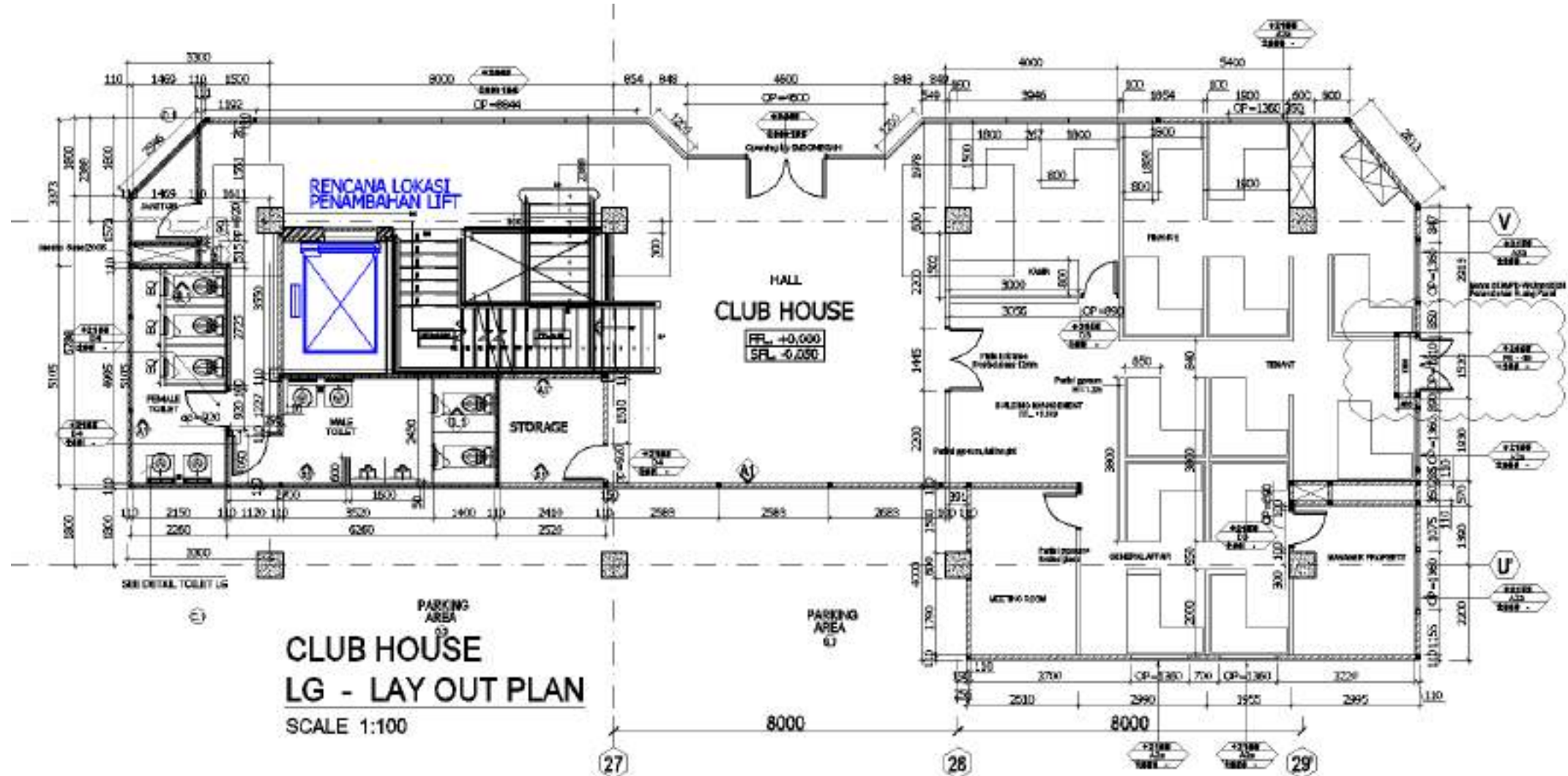
Section 2B

9. Renovasi Lobby Lift B1 dan B2



Section 2B

10. Penambahan Lift BPL



Section 2B

10. Penambahan Lift BPL



Lantai LG (BPL)



Lantai G (Gym)



Lantai UG (Ballroom)



Section 2B

11. Renovasi Ballroom



Section 2B
12. Kendaraan Operasional



Section 2B

RENCANA KERJA 2026 (SINKING FUND)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
1	Pengecatan Facade Tower	Tower CEF	Kosmetik	2.970.290.338	-	Juli 2026	Luas total : 56.268 m²
2	Penggantian Sealant Fasad Tower	Tower CEF	Keamanan dan Kenyamanan	3.939.253.632	-	Juli 2026	Total Sealant = 47.720 m
3	Modernisasi Lift	Tower ABCDEF	Keamanan dan Kenyamanan	5.961.484.992	-	Januari 2026	2025 : Rp. 513.921.120 (1 unit) 2026 : Rp. 5.961.484.992 (8 unit) 2027 : Rp. 2.877.958.272 (8 unit) 2028 : Rp. 2.877.958.272 (8 unit) 2029 : Rp. 616.705.344 (retensi)

Section 2B

RENCANA KERJA 2026 (SINKING FUND)

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	KATEGORI	BUDGET	STATUS	TARGET REALISASI	KETERANGAN
4	Renovasi Interior Lift Passanger	Tower B	Kenyamanan	525.000.000		Mei 2026	Renovasi Interior Lift Passanger setelah modernisasi (7 unit)
5	Renovasi Interior Lift Service	Tower ABCDEF	Kenyamanan	37.500.000		Mei 2026	Renovasi Interior Lift Service setelah modernisasi (1 unit)
			TOTAL	13.433.528.962			

Section 2B

1. Pengecatan Facade Tower



Section 2B

2. Sealent Precast Tower



3. Modernisasi Lift

3.B. Ruang Lingkup Modernisasi *Modernization Scope*



Mobility To Possibility

HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.



Mobility To Possibility

HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.

3.B.1. Area Ruang Mesin *Machine Room Area*



Mobility To Possibility

HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.

3.B.2. Area Sangkar *Cage Area*

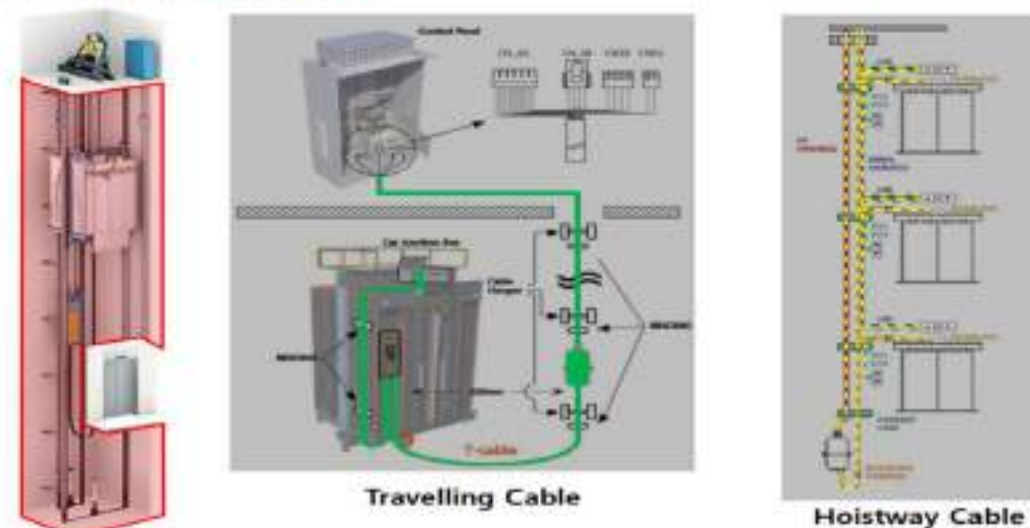


Mobility To Possibility

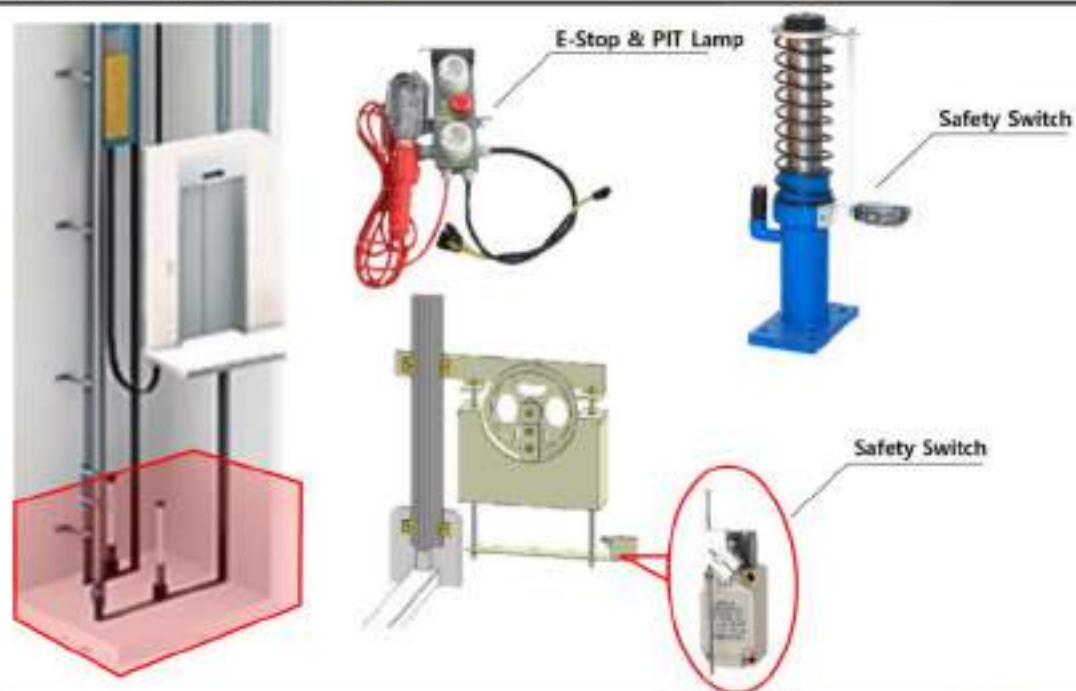
HYUNDAI
ELEVATOR CO., LTD.



3.B.3. Area Lorong *Hoistway Area*



3.B.4. Area Lekuk Dasar *PIT Area*



3.B.5. Area Hall *Entrance Area*



Section 2B

4. Modernisasi Lift Passanger



Before

PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE



Ilustrasi Renovasi

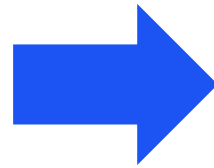


Section 2B
5. Modernisasi Lift Service



Before

PPPSRS WATERPLACE RESIDENCE



Ilustrasi Renovasi



FASILITAS DI TOWER ABCD

1. TOKAN DAN KORIDOR TOKAN



2. GYM & SAUNA



3. POOL



Lap Pool



Baby Pool



Beach Pool



Kids Pool



Lazy River



Jacuzzi



Waterfall

4. PLAYGROUND, JOGGING TRACK, BBQ AREA



5. TENIS MEJA & BALLROOM



8. LOBBY



9. CHARGING STATION



10. AREA PARKIR



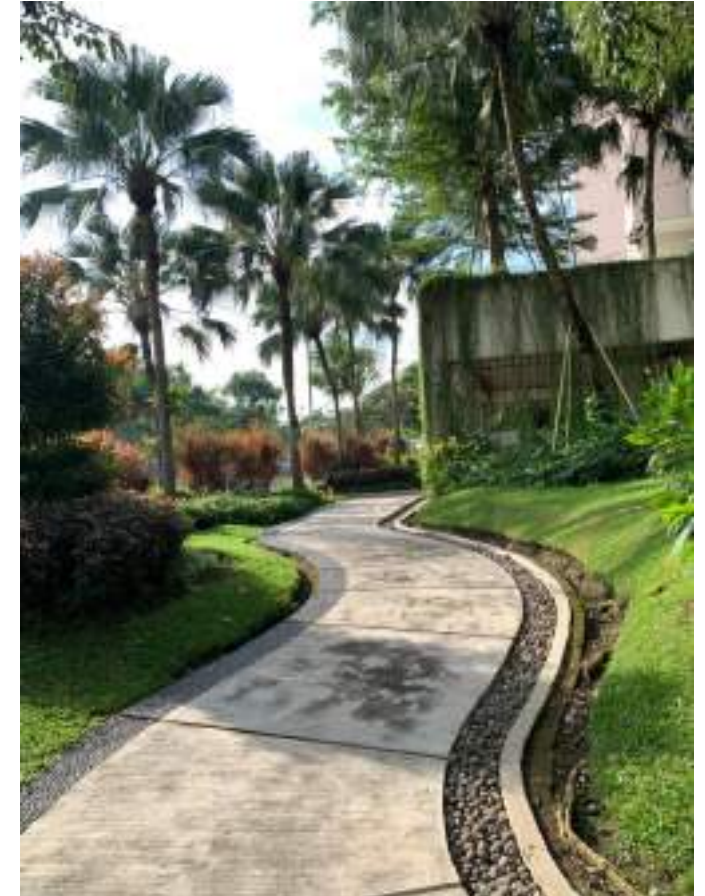
11. LAYANAN TRIPLEPLAY (TELEPON, INTERNET, TV KABEL)



IndiHome

FASILITAS DI TOWER EF

1. CLUB HOUSE & JOGGING TRACK



2. POOL



Continuous Pool



Jacuzzi



Lap Pool



Kids Pool



Indoor Pool

3. OUTDOOR GYM & PLAYGROUND



4. LOBBY



5. AREA PARKIR



AKTUAL & FORECAST 2025 vs BUDGET 2026

Asumsi budget 2026 :

- Tarif Listrik asumsi tidak ada kenaikan
- Tarif Air asumsi tidak ada kenaikan
- Kenaikan UMK 2026 dan Kenaikan Biaya Outsource asumsi 6%
- Inflasi BI +/- 2%
- Asumsi Nilai tukar tertinggi 1 US \$ = Rp.16.900

Actual & Forecast 2025 vs Budget 2026



	FORECAST 2025 (4 + 8)	BUDGET 2026	KETERANGAN
	Rp	Rp	
Perubahan Aset Neto Tidak Terikat:			
IURAN DAN PENDAPATAN			
Iuran Pengelolaan Lingkungan	33,350,549,201	34,607,227,038	
Iuran Listrik	17,155,449,017	17,197,418,122	
Iuran Air	2,708,444,406	2,857,278,831	
Iuran Membership	1,488,511,500	1,520,200,000	
Iuran Lain-lain	169,448,866	151,950,000	Tidak ada budget untuk penalty outsource
Iuran Penggantian WO	153,028,793	150,222,570	
Iuran Kerjasama	3,243,424,665	3,495,033,321	
TOTAL IURAN USAHA	58,268,856,448	59,979,329,883	
BEBAN			
Beban Pegawai	7,735,749,143	8,838,557,651	Th 2025 Jan-April vacant 4orang (2 Rere, 1 Ko.Outsource, 1Me), Th 2026 kenaikan Gaji 6% dan pengangkatan karyawan tetap
Beban Umum & Administrasi	1,988,281,096	2,053,509,715	
Beban Listrik, AIR, dan Fuel Solar Genset	18,058,465,096	19,570,238,786	Th 2026 Pembelian Solar Genset
Beban Repair & Maintenance	10,432,507,113	6,700,663,840	Th 2025 Renovasi lobby D, Pengecatan Marka Jalan, Pengecatan Lot Parkir, Pengecatan Ceiling/Plafon koridor all, Pengecatan epoxy lantai Ruang Utility+R.LMR, Renovasi mushola. Th 2026 Renovasi Ballroom, Pengecatan Box Hydrant dan kenaikan Outsource 6%
Beban Kebersihan	6,026,986,782	6,622,445,986	
Beban Gedung & Lainnya	14,332,566,244	14,929,462,403	Th 2026 Jasa Audit Fire, Jasa Audit Gondola & Jasa Audit Lift
Beban Asuransi	2,141,658,917	2,191,199,460	
Beban Penyusutan	193,970,331	354,725,815	Th 2026 Pengadaan lift Ballroom
Beban Wo Berbayar	5,532,703	5,320,000	
TOTAL BEBAN - BEBAN	60,915,717,423	61,266,123,657	
Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat USAHA	(2,646,860,975)	(1,286,793,774)	
Beban (Pendapatan) Lain-Lain	1,550,286,411	1,516,007,755	
Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat BERSIH	(1,096,574,565)	229,213,981	

1. IURAN DAN PENDAPATAN

	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Iuran Pengelolaan Lingkungan (OM)	33,350,549,201	34,607,227,038
Iuran Listrik	17,155,449,017	17,197,418,122
Iuran Air	2,708,444,406	2,857,278,831
Iuran Kartu Access	46,400,000	48,800,000
Iuran Parkir Berlangganan (<i>Smart Card</i>)	901,500,000	918,900,000
Iuran Parkir Berlangganan Motor	540,611,500	552,500,000
<i>Iuran Lain - lain :</i>		
Iuran Admin <i>Fit Out</i>	39,100,000	40,400,000
Iuran Kebersihan	9,750,000	10,050,000
Tambah Daya	78,124,270	84,000,000
Iuran Admin Autodebet	10,206,707	11,200,000
Iuran Penggunaan Ruangan Bersama	5,850,000	6,300,000
Penalty Outsource	26,417,889	--
<i>Iuran Penggantian Work Order :</i>		
Electricity	7,666,176	8,321,143
Plumbing	47,327,674	50,268,750
Civil	43,507,000	46,032,677
MATV & Other	54,527,942	45,600,000
<i>Iuran kerjasama :</i>		
Pendapatan Charging Station	24,158,897	67,738,325
Iuran Kerjasama <i>Provider</i>	622,222,224	622,222,224
Iuran Kerjasama Lain-lain	398,952,544	357,396,771
Iuran Kerjasama Parkir	2,198,091,000	2,447,676,000
Jumlah	58,268,856,448	59,979,329,883

2. Beban Gaji dan Tunjangan		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Gaji Pegawai Bulanan	5,656,341,306	6,256,577,419
Tunjangan Hari Raya	410,724,327	501,846,222
Lembur	281,901,420	321,404,407
Beban Manfaat Karyawan	468,646,274	791,805,779
Uang Kompensasi	186,621,867	80,448,136
BPJS Tenaga Kerja	238,826,616	265,278,883
Bonus	130,939,298	252,838,851
Upah	27,430,969	--
BPJS Hari Tua	110,636,007	122,193,838
BPJS Kesehatan	223,681,059	246,164,117
Jumlah	7,735,749,143	8,838,557,651

3. Beban Umum dan Administrasi		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Perjalanan Dinas	521,825,480	591,400,941
Lisensi	319,839,356	328,998,025
Jasa Audit	132,561,750	143,166,690
Training Karyawan	128,309,559	131,654,986
Sumbangan	78,000,000	80,000,000
Cetak dan Media	22,608,011	24,757,066
Umum dan Administrasi Lainnya	17,841,095	16,432,332
Alat Tulis Kantor	38,161,049	43,886,832
Konsumsi	61,801,073	69,898,164
Telepon	26,200,793	26,164,808
Seragam dan Atribut	35,095,000	22,080,000
Pengadaan Suku Cadang Kendaraan	145,004,454	19,901,750
Jasa Umum & Sewa Fotocopy	7,322,750	7,329,125
Benda Pos dan Materai	7,760,200	7,559,999
Pajak Kendaraan	4,709,881	4,757,541
Perlengkapan Kerja	26,904,999	10,500,000
<i>Pager</i> , HT dan Komunikasi lainnya	3,965,664	4,380,216
Penyusutan Inventaris & Perlengkapan Kantor	410,369,981	520,641,239
Jumlah	1,988,281,096	2,053,509,715

4. Beban Listrik,Air dan Bahan Bakar		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Listrik - PLN	15,783,013,096	16,888,830,786
Air PDAM	2,275,452,000	2,481,408,000
Fuel Solar Genset	--	200,000,000
Jumlah	18,058,465,096	19,570,238,786
5. Beban Repair & Maintenance		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Jasa Pemeliharaan <i>Lift</i>	820,825,578	613,142,707
Jasa Pemeliharaan dan Perawatan Kolam Renang	842,245,156	1,010,264,703
Pengadaan Suku Cadang <i>Lift</i>	815,034,750	1,044,663,500
Pengadaan <i>Lighting</i> dan <i>Bulb Electrical</i>	886,195,944	321,949,243
Pengadaan Suku Cadang <i>Civil Work</i>	833,427,018	251,381,700
Pengadaan Suku Cadang Mekanikal	604,806,097	132,752,065
Pengadaan Suku Cadang Fasilitas	149,535,072	476,612,750
Jasa Pemeliharaan AC	197,888,190	249,584,650
Pengadaan Suku Cadang Elektronik	532,218,962	499,522,724
Jasa Pemeliharaan <i>Preventive</i> / STP	142,577,520	152,790,000
Jasa Pemeliharaan Elektronik	10,000,000	10,000,000
Jasa Pemeliharaan Genset	106,560,000	111,888,000
Jasa Pemeliharaan Gondola	81,157,000	86,121,600
Pengadaan Suku Cadang AC	53,129,248	60,215,000
Pengadaan Suku Cadang Genset	13,960,000	12,360,000
Jasa Pemeliharaan <i>Civil Work</i>	3,918,691,055	1,243,500,000
Jasa Pemeliharaan <i>Lighting</i> dan <i>Bulb Electrical</i>	122,136,510	116,950,000
Jasa Pemeliharaan Mekanikal	10,503,668	11,200,000
Pengadaan Suku Cadang Kolam Renang	207,281,600	24,847,000
Pengadaan Suku Cadang <i>Preventive</i> / STP	15,366,100	198,918,200
Pengadaan Suku Cadang Peralatan dan Perlengkapan K	12,778,286	14,235,000
Pengadaan Suku Cadang Gondola	46,276,000	51,660,000
Jasa Pemeliharaan Fasilitas (termasuk taman)	9,913,360	6,104,998
Jumlah	10,432,507,113	6,700,663,840

6. Beban Kebersihan		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Jasa <i>Cleaning Service</i>	4,610,860,728	4,985,805,055
Jasa Perawatan Taman (<i>Landscaping</i>)	888,317,621	994,731,113
Jasa Pembuangan Sampah	286,272,000	286,272,000
Jasa <i>Pest Control</i>	206,738,088	236,036,922
Jasa <i>Washroom</i> dan <i>Hygiene</i> untuk <i>Public Restrooms</i>	34,768,948	119,564,756
Material Limbah B3	194	--
Material Outsource	29,203	36,141
Jumlah	6,026,986,782	6,622,445,986

7. Beban Gedung		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Beban Keamanan	6,715,681,120	6,961,440,029
Beban Retribusi, Perijinan dan Pajak/PBB	4,022,462,132	4,043,594,899
Beban Jasa Profesional	1,817,737,026	2,135,152,171
Beban Jasa Secure Parking	1,412,432,429	1,474,199,994
Beban Acara	364,253,537	315,075,309
Jumlah	14,332,566,244	14,929,462,403

8. Beban Asuransi		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Asuransi PAR - <i>Earthquake</i>	1,837,096,101	1,894,362,258
Asuransi Teroris dan Sabotase	256,926,136	270,862,305
Asuransi <i>Public Liability</i>	20,267,915	20,900,733
Asuransi Kendaraan	25,524,844	3,174,980
Asuransi <i>Fidelity Guarantee</i>	1,603,409	1,651,463
Asuransi Money	240,511	247,719
Jumlah	2,141,658,917	2,191,199,460

9. Beban WO Berbayar		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Biaya WO Berbayar - Electricity	4,000,000.00	4,000,000.00
Biaya WO Berbayar - Plumbing	-	-
Biaya WO Berbayar - Air conditioning	-	-
Biaya WO Berbayar - Civil	1,302,933	1,320,000
Biaya WO Berbayar - MATV&Other	229,770.00	-
Sub Jumlah	5,532,703	5,320,000

10. Pendapatan Lain-lain		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026
	Rp	Rp
Pendapatan Lain-lain		
Pendapatan Denda atas Keterlambatan	56,429,887	-
Laba/Rugi Penjualan Aset Tetap	(2,200)	-
Pendapatan Admin <i>Utility</i>	--	-
Lebih/Kurang Selisih Pembayaran	6,914	-
Pendapatan Jasa Giro dan Bunga Deposito	1,217,164,039	1,214,237,911
Pendapatan Kupon Obligasi & Discout Premi Obligasi	332,775,000	332,775,000
Sub Jumlah	1,606,373,640	1,547,012,911
Beban Lain-lain		
Beban Pajak	(1,631,114)	
Beban Administrasi Bank	(30,443,381)	(31,005,156)
Beban Pajak Final	(21,012,734)	--
Beban Charging Station	(3,000,000)	--
Sub Jumlah	(56,087,229)	(31,005,156)
Jumlah	1,550,286,411	1,516,007,755

Berdasarkan budget 2026 :

IPL dan SF > NAIK 11%

SINKING FUND 2025 - 2029

PEKERJAAN	QTY	HARGA	NILAI
<u>SINKING FUND 2025</u>			
Pengecatan Façade Tower A,B,D	52,349	52,789	2,763,445,142
Penggantian Sealant Tower A,B,D	46,957	82,549	3,876,270,976
Interior Lift Service (1 unit)	1	37,500,000	37,500,000
TOTAL 2025			6,677,216,118
<u>SINKING FUND 2026</u>			
Pengecatan Façade Tower C,E,F	56,268	52,789	2,970,290,338
Penggantian Sealant Tower C,E,F	47,720	82,549	3,939,253,632
Rekondisi/Modernisasi elektrikal Lift	8		5,961,484,992
Interior Passenger Lift	7	75,000,000	525,000,000
Interior Lift Service	1	37,500,000	37,500,000
TOTAL 2026			13,433,528,963
<u>SINKING FUND 2027</u>			
Rekondisi/Modernisasi elektrikal Lift	8	-	2,877,958,272
Renovasi Clubhouse EF	533.85	1,123,906	600,000,000
Interior Passenger Lift	6	75,000,000	450,000,000
Interior Lift Service	2	37,500,000	75,000,000
TOTAL 2027			4,002,958,272
<u>SINKING FUND 2028</u>			
Rekondisi/Modernisasi elektrikal Lift	8	-	2,877,958,272
Pergantian control panel diesel hydrant pump	1	460,734,750	460,734,750
Interior Passenger Lift	6	75,000,000	450,000,000
Interior Lift Service	2	37,500,000	75,000,000
TOTAL 2028			3,863,693,022
<u>SINKING FUND 2029</u>			
Pengecatan interior Dinding dan Kolom Lantai Basement 1, 2, dan LG	22758	43,000	978,594,000
Pengecatan interior Dinding Tangga dan Dak Tangga Exit	43821	27,000	1,183,167,000
Rekondisi/Modernisasi elektrikal Lift			616,705,344
TOTAL 2029			2,778,466,344
GRAND TOTAL 2025 - 2029			30,755,862,720

PERKIRAAN SINKING FUND 2025 - 2029

	TOTAL SD DES 2029	2025	2026	2027	2028	2029
SF ABCEF	56,656	2,696	5,055	5,055	5,055	5,055
SF D	7,146	341	642	642	642	642
SF TK	2,338	110	197	197	197	197
SF GMABC,RM	2,308	112	206	206	206	206
SF GMD	385	19	35	35	35	35
SF ASCOTT	871	57	103	103	103	103
TOTAL IURAN SF	69,567	3,335	6,238	6,238	6,238	6,238
RENCANA PENGELUARAN	58,133	6,677	13,434	4,003	3,864	2,778
TOTAL PEMAKAIAN SF	58,133	6,677	13,434	4,003	3,864	2,778
OVER/(SHORT) SF	11,434	-3,343	-7,196	2,235	2,374	3,459
SALDO AWAL SF	7,901	21,806	18,463	11,267	13,502	15,876
SALDO AKHIR SF	19,336	18,463	11,267	13,502	15,876	19,336

Perbandingan Tarif IPL dan SF di Beberapa Gedung Apartemen Sejenis/Setara

NO.	APARTEMENT	IPL & SF/m2 (Rp)	TARIF TH	KOLAM RENANG	GYM	PLAY GROUND	JUMLAH LIFT
1	Waterplace	19.600	2026	12	1	2	25
2	La Viz	33.000	2025	1	1	1	7
3	One Icon	32.450	2025	1	1	1	9
4	Galaxy Residence	27.000	2025	1	1	1	15
5	Via & Vue	24.200	2025	1	1	1	10
6	La Riz	23.100	2025	1	1	1	7
7	Sky Loft & Voila	22.850	2025	1	1	1	11
8	Trillium Residence	22.500	2025	1	1	1	10
9	Grand Sungkono Lagoon	21.500	2025	1	1	1	5
10	TP Residence	21.450	2025	1	1	1	8
11	Orchard Tanglin	17.380	2025	1	1	1	10
12	Benson Tower	17.600	2025	1	1	1	6
13	Anderson Tower	16.500	2025				6



SECTION 2

Pengesahan Section 2 Rencana Kerja dan Budget 2026



TERIMA KASIH