



LAPORAN MASA BAKTI

PERIODE 2023-2026

Disusun Oleh :

**Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan
Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen
Vasaka The Reiz Condo Medan**

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
BAB I	3
PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang	3
B. Dasar Hukum	4
C. Maksud Dan Tujuan Laporan	6
D. Ruang Lingkup Laporan	7
BAB II	8
PROFIL PPPSRS APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO MEDAN	8
A. Identitas PPPSRS	8
B. Struktur Organisasi Pengurus dan Pengawas	8
C. Tugas, Wewenang, dan Tanggung Jawab	10
D. Sistem Pengelolaan	12
BAB III	12
LAPORAN UMUM PENGELOLAAN	13
A. Serah Terima Pengelolaan Dari Pelaku Pembangunan	13
B. Kondisi Umum Rumah Susun	21
BAB IV	25
LAPORAN PENGELOLAAN OPERASIONAL	25
A. Pemeliharaan dan Perawatan	25
B. Pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM)	30
C. Pengelolaan Vendor	36
BAB V	41
LAPORAN PEMANFAATAN BAGIAN, BENDA, DAN TANAH BERSAMA	41
A. Pemanfaatan Bagian, Benda dan Tanah Bersama oleh Pihak Ketiga	41
B. Kontribusi dan Manfaat Kerja Sama Pemanfaatan	41
BAB VI	42
LAPORAN KEUANGAN	42
A. Laporan Keuangan Audited Periode 2024 s.d 2025	42
B. Hasil Audit dan Opini Auditor	43
BAB VII	44
PROGRAM KERJA DAN RENCANA TINDAK LANJUT	44
A. Evaluasi Program Kerja Tahun Berjalan/Hasil Kerja Tahunan Pengurus	44
B. Perkiraan Rencana Anggaran Tahun 2026	46

C. List Perbaikan Area Bersama yang sudah dilakukan	48
D. Planning Perbaikan Area Bersama yang akan dilakukan.....	60
BAB VIII	61
PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Rekomendasi.....	61
LAMPIRAN	62

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan adalah Rumah Susun Hunian dan Non Hunian Kondominium Hotel yang bersifat komersil yang dimiliki oleh perorangan dan/atau Badan Hukum yang berlokasi dan terletak di Jalan Tembakau Deli Nomor 1 Kota Medan, yang merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam sebuah lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang terstruktur dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang terpisah, terutama untuk tempat yang dilengkapi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang diberi nama Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun sebagai pengganti undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 (seribu sembilan ratus delapan puluh lima) tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan Pelaksanaannya, Pemerintah Republik Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) tentang Penyelenggaraan Rumah Susun Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan dibentuk berdasarkan Akta Pendirian Perkumpulan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan Nomor 01 tertanggal 06 (enam) Nopember 2023 (dua ribu dua puluh tiga), yang dibuat dihadapan Notaris Erna Waty Lubis, S.H dan tercatat di Pemerintah Kota Medan cq. Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan Nomor 600.2.6/17494 tanggal 29 (dua puluh Sembilan) November 2023 (dua ribu dua puluh tiga). Bahwa para penghadap dan penghuni telah melaksanakan Musyawarah Pembentukan dan Pemilihan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan serta menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang terlihat dari Berita Acara Penetapan Kourum berkaitan dengan Berita Acara Penetapan Pimpinan Sidang musyawarah Pembentukan PPPSRS yang seluruhnya ditandatangani oleh Panitia Musyawarah Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

Pembentukan PPPSRS ini sekaligus menandai peralihan kewenangan pengelolaan rumah susun dari pelaku pembangunan kepada PPPSRS sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya. Peralihan kewenangan tersebut membawa konsekuensi hukum berupa tanggung jawab PPPSRS dalam mengelola bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, penyelenggaraan pengelolaan serta penghunian rumah susun secara menyeluruh.

Pada masa awal peralihan, kondisi pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan masih menghadapi berbagai tantangan, baik dari aspek administratif, teknis, operasional, maupun keuangan. Terdapat kebutuhan untuk

melakukan penataan ulang sistem pengelolaan, inventarisasi aset dan fasilitas, evaluasi kondisi bangunan dan utilitas, penyesuaian mekanisme pelayanan kepada penghuni, serta pembenahan tata kelola keuangan agar sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan akuntabilitas. Dalam perkembangannya, PPPSRS secara bertahap melakukan upaya perbaikan dan penguatan kelembagaan guna mewujudkan pengelolaan yang lebih tertib dan berorientasi pada kepentingan bersama.

Masa bakti Pengurus dan Pengawas PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan periode 2023–2026 merupakan periode penting. Pada periode ini, PPPSRS tidak hanya menjalankan fungsi operasional sehari-hari, tetapi juga melakukan evaluasi menyeluruh terhadap kondisi eksisting, menindaklanjuti permasalahan yang diwariskan dari masa pengelolaan Pelaku Pembangunan, serta menyusun arah kebijakan dan program kerja untuk peningkatan kualitas pengelolaan di masa mendatang.

Oleh karena itu, Laporan Pengelolaan PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan Masa Bakti 2023–2026 ini disusun sebagai bentuk pertanggungjawaban Pengurus dan Pengawas kepada seluruh anggota PPPSRS. Laporan ini dimaksudkan untuk menyajikan gambaran yang utuh mengenai pelaksanaan pengelolaan rumah susun, mencakup aspek organisasi, operasional, pemeliharaan dan perawatan, pemanfaatan bagian, benda, dan tanah bersama, serta pengelolaan keuangan.

B. Dasar Hukum

Penyusunan Laporan Pengelolaan PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan Masa Bakti 2023–2026 didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan serta peraturan pelaksanaannya dan ketentuan internal PPPSRS yang mengatur kewenangan, kewajiban, serta tanggung jawab PPPSRS dalam penyelenggaraan pengelolaan rumah susun. Dasar hukum dimaksud meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU 20/2011 Rusun) menegaskan bahwa PPPSRS merupakan badan hukum yang dibentuk oleh para pemilik dan penghuni satuan rumah susun untuk mengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011 Rusun sebagai berikut:

“(3) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.”

Ketentuan di atas menegaskan bahwa PPPSRS sebagai badan hukum memiliki kewajiban hukum untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, serta aspek penghunian. Norma ini menempatkan PPPSRS bukan sekadar sebagai organisasi administratif, melainkan sebagai subjek hukum yang bertanggung jawab langsung atas penyelenggaraan pengelolaan rumah susun secara menyeluruh dan berkelanjutan.

Kewajiban “mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni” sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut mencakup kewajiban melakukan pengelolaan yang tertib, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan, baik dari aspek teknis, operasional, maupun keuangan. PPPSRS wajib memastikan bahwa pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dilakukan semata-mata untuk kepentingan para pemilik dan penghuni, serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari kewajiban hukum tersebut, PPPSRS berkewajiban menyusun dan menyampaikan laporan pengelolaan kepada para pemilik dan penghuni sebagai anggota PPPSRS. Laporan pengelolaan menunjukkan bahwa kewenangan pengelolaan yang diberikan oleh undang-undang telah dijalankan secara benar, profesional, dan bertanggung jawab. Melalui laporan ini, para anggota memperoleh informasi yang jelas dan menyeluruh mengenai kondisi pengelolaan rumah susun, penggunaan dana, pemeliharaan dan perawatan aset bersama, serta kebijakan dan tindakan yang diambil oleh Pengurus PPPSRS.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Pasal 75 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, sebagai berikut:

“(1) PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan Penghunian.”

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 mengatur lebih lanjut penyelenggaraan rumah susun, termasuk pengelolaan rumah susun setelah terbentuknya PPPSRS. Dalam pengaturan tersebut ditegaskan bahwa PPPSRS berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan rumah susun serta wajib melaksanakan prinsip tata kelola yang baik (*good governance*). Salah satu pelaksanaan dari prinsip tersebut adalah penyusunan dan penyampaian laporan pengelolaan kepada anggota PPPSRS melalui forum musyawarah. Laporan dimaksud menjadi sarana evaluasi kinerja pengelolaan dan dasar pengambilan keputusan oleh anggota.

3. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta PPPSRS

Peraturan Menteri Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta PPPSRS mengatur tugas, wewenang, dan kewajiban PPPSRS dalam pengelolaan rumah susun milik. Di dalamnya pada pasal 45 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta PPPSRS terdapat tugas dan kewajiban Pengurus PPPSRS untuk menyusun dan menyampaikan laporan pengelolaan dan laporan keuangan secara berkala dan/atau pada akhir masa jabatan kepada anggota PPPSRS. Laporan tersebut harus disusun secara transparan, dapat dipertanggungjawabkan, dan mencerminkan kondisi pengelolaan yang sebenarnya. Oleh karena itu, laporan pengelolaan masa bakti 2023–2026 merupakan bentuk pelaksanaan langsung dari kewajiban yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 4 Tahun 2025.

4. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan

Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan sebagai ketentuan internal organisasi mengatur mekanisme pengelolaan, kewenangan Pengurus dan Pengawas, serta kewajiban penyampaian laporan pertanggungjawaban kepada anggota PPPSRS. AD/ART menetapkan bahwa Pengurus wajib menyampaikan laporan pelaksanaan tugas dan pengelolaan keuangan dalam forum Rapat Umum Anggota (RUA), baik secara berkala maupun pada akhir masa jabatan. Dengan demikian, penyusunan laporan ini merupakan pelaksanaan kewajiban organisasi yang bersumber dari kesepakatan para anggota PPPSRS sebagaimana tertuang dalam AD/ART.

C. Maksud Dan Tujuan Laporan

Penyusunan Laporan Pengelolaan PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan Masa Bakti 2023–2026 memiliki maksud dan tujuan sebagai berikut:

1. Memberikan Laporan Pertanggungjawaban Pengelolaan

Laporan ini disusun sebagai bentuk pertanggungjawaban Pengurus dan Pengawas PPPSRS kepada seluruh anggota atas pelaksanaan tugas, kewenangan, serta program kerja yang telah dijalankan selama masa bakti 2023–2026, baik dalam organisasi, operasional, pemeliharaan dan perawatan, pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, maupun pengelolaan keuangan.

2. Menyampaikan Kondisi Aktual Pengelolaan

Laporan ini bertujuan memberikan gambaran yang jelas mengenai kondisi aktual pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan, termasuk perkembangan pengelolaan, capaian program kerja, kondisi sarana dan prasarana, sistem operasional, serta kepenghunan selama periode kepengurusan.

3. Menjadi Bahan Evaluasi

Laporan ini disusun sebagai bahan evaluasi bersama bagi anggota PPPSRS terhadap pelaksanaan pengelolaan rumah susun selama masa bakti kepengurusan. Evaluasi tersebut diharapkan dapat mengidentifikasi capaian, kendala, serta aspek yang masih memerlukan perbaikan dalam penyelenggaraan pengelolaan rumah susun.

Laporan ini menjadi salah satu dokumen utama yang digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam forum Musyawarah Umum Anggota (MUA) khususnya dalam rangka penilaian kinerja pengurus, penetapan kebijakan pengelolaan, serta penyusunan arah program kerja PPPSRS ke depan.

4. Memenuhi Kewajiban Hukum PPPSRS Kepada Anggota

Penyusunan laporan ini merupakan pelaksanaan kewajiban hukum PPPSRS sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun serta ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, yang mewajibkan pengurus untuk menyampaikan laporan pengelolaan kepada anggota secara berkala maupun pada akhir masa jabatan.

D. Ruang Lingkup Laporan

Laporan Pengelolaan PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan Masa Bakti 2023–2026 mencakup berbagai aspek penyelenggaraan pengelolaan rumah susun yang dilaksanakan oleh Pengurus dan Pengawas PPPSRS selama masa jabatan. Ruang lingkup laporan ini meliputi:

1. Pengelolaan Organisasi

Penyelenggaraan tata kelola organisasi PPPSRS, termasuk struktur kepengurusan dan pengawas, pelaksanaan tugas dan fungsi masing-masing organisasi, penyelenggaraan rapat pengurus dan rapat anggota, hubungan dengan anggota, penghuni, pengelola, dan pihak eksternal lainnya, serta pelaksanaan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

2. Pengelolaan Operasional, Pemeliharaan, dan Perawatan

Mencakup kegiatan operasional pengelolaan rumah susun sehari-hari, termasuk pengelolaan layanan keamanan, kebersihan, utilitas gedung, fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta kegiatan pemeliharaan dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan lingkungan rumah susun guna menjaga fungsi, kenyamanan, keselamatan, dan kelayakan hunian.

3. Pengelolaan Keuangan

Meliputi pengelolaan administrasi dan keuangan PPPSRS, termasuk perencanaan anggaran, penerimaan dan penggunaan dana iuran pengelolaan lingkungan (IPL) atau kontribusi lainnya dari anggota, pengeluaran operasional, pengelolaan dana cadangan, serta penyajian laporan keuangan secara transparan dan akuntabel kepada anggota.

4. Pemanfaatan Bagian, Benda, dan Tanah Bersama

Mencakup pengaturan dan pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS, serta kebijakan yang ditetapkan dalam rapat anggota, termasuk pengelolaan area komersial, fasilitas bersama, maupun pemanfaatan ruang yang memberikan nilai tambah bagi pengelolaan rumah susun.

5. Program Kerja dan Rencana Tindak Lanjut

Memuat capaian program kerja yang telah dilaksanakan selama masa bakti kepengurusan 2023–2026, evaluasi terhadap pelaksanaan program tersebut, serta rekomendasi atau rencana tindak lanjut sebagai bahan pertimbangan bagi kepengurusan selanjutnya dalam rangka meningkatkan kualitas pengelolaan rumah susun secara berkelanjutan.

BAB II

PROFIL PPPSRS APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO MEDAN

A. Identitas PPPSRS

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan merupakan Badan Hukum yang dibentuk oleh para pemilik dan penghuni satuan rumah susun Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan sebagai organisasi yang mewakili kepentingan bersama bagi seluruh pemilik dan penghuni dalam pengelolaan rumah susun.

1. Nama PPPSRS

Perhimpunan bernama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan. Nama tersebut ditetapkan dan disahkan sebagai identitas resmi Perhimpunan yang mewadahi kepentingan para pemilik dan penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

2. Alamat Rumah Susun

PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan berkedudukan di Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan yang beralamat di Jalan Tembakau Deli No. 1, Kesawan, Kec. Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara, 20231.

3. Nomor dan Tanggal Pengesahan PPPSRS

PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukum melalui Akta Pendirian Perkumpulan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan Nomor 01 tertanggal 06 (enam) Nopember 2023 (dua ribu dua puluh tiga), yang dibuat dihadapan Notaris Erna Waty Lubis, S.H beserta lampirannya Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

4. Nomor SK Pencatatan Dinas

Sebagai tindak lanjut dari pengesahan Akta Pendirian PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan telah dilakukan pencatatan yang dituangkan dalam Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan Nomor 600.2.6/17494 tanggal 29 (dua puluh sembilan) November 2023 (dua ribu dua puluh tiga).

B. Struktur Organisasi Pengurus dan Pengawas

1. Susunan Pengurus

Pengurus merupakan bagian dari Perhimpunan yang dipilih dan diberi mandat oleh para pemilik dan penghuni melalui Musyawarah Umum Anggota (MUA) untuk menjalankan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, serta penghunian rumah susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Adapun susunan Pengurus PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan sebagaimana yang telah disahkan, dicatatkan, dan dituangkan dalam Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan Nomor 600.2.6/17494 tanggal 29 November 2023, sebagai berikut:

- a. Ketua : Juline Elka
- b. Sekretaris : Eko Evidolo Siregar, SH
- c. Bendahara : Rahmat
- d. Bidang Pengelolaan : Ir. Handoko
- e. Bidang Penghunian : Drg. Ameta Primasari Tarigan

2. Susunan Pengawas

Pengawas PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan bertugas melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas dan wewenang Pengurus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.

Adapun susunan Pengawas PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan sebagaimana yang telah disahkan, dicatatkan, dan dituangkan dalam Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan Nomor 600.2.6/17494 tanggal 29 (dua puluh sembilan) November 2023 (dua ribu dua puluh tiga), sebagai berikut:

- a. Ketua : Romy Fusanto
- b. Sekretaris : Patricia
- c. Anggota : Dr. Rointan Simanungkalit
- d. Anggota : Edwin Andreas
- e. Anggota : Frans Martin Sihotang

Bahwa berdasarkan susunan struktur PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan yang telah dicatatkan dan disahkan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan, dalam pelaksanaannya terdapat penyesuaian dan pergantian kepengurusan yang dilakukan sesuai dengan kebutuhan organisasi PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

Pertama, terdapat penambahan struktur dalam susunan kepengurusan PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan, yang ditetapkan melalui **Keputusan Pengurus PPPSRS Vasaka The Reiz Condo Medan Nomor 01 Tahun 2023 Tentang Penambahan Pengurus PPPSRS Vasaka The Reiz Condo Medan**. Penambahan tersebut dilakukan dalam rangka penguatan struktur organisasi agar pelaksanaan tugas dan tanggung jawab pengurus dapat berjalan secara optimal. Dengan demikian, susunan kepengurusan mengalami penyesuaian menjadi struktur organisasi yang lebih lengkap sesuai kebutuhan organisasi.

Adapun Pengurus PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan, sebagai berikut:

- a. Ketua : Juline Elka
- b. Sekretaris : Eko Evidolo Siregar, SH
- c. Bendahara : Rahmat
- d. Ketua Harian : Drg. Usma Polita Nasution, M. Kes
- e. Bidang Pengelolaan : Ir. Handoko
- f. Bidang Penghunian : Drg. Ameta Primasari Tarigan
- g. Bidang Komersial : Tulus P. Sitorus

Kedua, terdapat pergantian kepengurusan pada bidang pengelolaan yang disebabkan adanya pengunduran diri dari Bapak Ir. Handoko tertanggal 1

Oktober 2025, sehubungan dengan yang bersangkutan pindah secara menetap di Australia.

Dengan demikian, seluruh penambahan dan pergantian struktur organisasi Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan dilakukan secara sah berdasarkan keputusan internal PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan serta tetap mengacu ketentuan peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

C. Tugas, Wewenang, dan Tanggung Jawab

1. Pengurus :

a. Pengurus memiliki tugas untuk:

- 1) melaksanakan keputusan yang di tetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
- 2) menyusun dan melaksanakan program kerja Pengurus yang memuat program pokok Pengurus selama 1 (satu) tahun yang di tetapkan oleh PPPSRS dalam musyawarah;
- 3) mengawasi kegiatan pengelolaan yang dilakukan oleh Pengelola;
- 4) memberikan persetujuan terhadap rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan yang disusun oleh Pengelola;
- 5) memberikan persetujuan terhadap rancangan besaran iuran pengelolaan lingkungan tahunan yang disusun oleh Pengelola;
- 6) memberikan persetujuan terhadap rancangan anggaran pemanfaatan dana endapan (*sinking fund*) tahunan yang disusun oleh Pengelola;
- 7) memberikan persetujuan terhadap penyesuaian rancangan kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) yang disusun oleh Pengelola;
- 8) memberikan persetujuan terhadap rancangan besaran kontribusi dana endapan (*sinking fund*) dalam hal terjadi penyesuaian kebutuhan dana endapan (*sinking fund*) yang disusun oleh Pengelola;
- 9) menyusun rencana bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);
- 10) menyampaikan laporan kegiatan pengelolaan tahunan kepada Anggota dalam musyawarah;
- 11) menyampaikan laporan keuangan triwulan kepada Pemilik;
- 12) menyampaikan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik kepada Anggota dalam musyawarah;
- 13) menyusun tata tertib hunian;
- 14) membentuk panitia musyawarah paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya waktu kepengurusan PPPSRS; dan
- 15) menyelenggarakan musyawarah.

b. Kewenangan Pengurus terdiri atas:

- 1) melakukan evaluasi terhadap kinerja Pengelola;
- 2) memberikan teguran dan peringatan kepada Pengelola;
- 3) memberikan teguran, peringatan, dan tindakan kepada Anggota yang melanggar anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta tata tertib hunian;

- 4) mewakili PPPSRS di dalam dan di luar pengadilan yang diwakili oleh ketua;
 - 5) mengusulkan perubahan anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga;
 - 6) menandatangani perjanjian kerja sama pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama;
 - 7) menandatangani perjanjian kerja sama pengelolaan dengan Pengelola;
 - 8) menunjuk auditor keuangan untuk mengaudit laporan keuangan tahunan;
 - 9) melakukan penunjukan kuasa hukum/lawyer untuk kepentingan hukum PPPSRS; dan
 - 10) membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan Badan Hukum.
- c. Tanggungjawab PPPSRS ini antara lain:
- 1) melakukan Pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun;
 - 2) menciptakan kerukunan antar Anggota dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta mewujudkan ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga;
 - 3) membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan di Rumah Susun antara Pemilik dan/atau Penghuni;
 - 4) membina para Pemilik dan/atau Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya; dan
 - 5) menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik dan/atau Penghuni dalam memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

2. Pengawas :

- a. Pengawas memiliki tugas untuk:
- 1) melaksanakan Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas Pengurus;
 - 2) melaksanakan Pengawasan terhadap kepatuhan Pengurus dan Anggota kepada peraturan perundang-undangan, anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga;
 - 3) melaksanakan Pengawasan terhadap etos kerja, transparansi, dan akuntabilitas; dan
 - 4) menyampaikan laporan kegiatan Pengawasan tahunan kepada Anggota dalam musyawarah.
- b. Kewenangan Pengawas terdiri atas:
- 1) memberikan masukan, pertimbangan dan teguran kepada Pengurus;
 - 2) memutuskan pemberian sanksi organisasi untuk dipertanggungjawabkan dalam musyawarah; dan
 - 3) mengusulkan perubahan anggaran dasar dan/atau anggaran rumah tangga.

3. Hubungan kerja dengan pengelola :

- a. Hak Pengelola:
- 1) menerima sejumlah biaya Pengelolaan Rumah Susun Milik dari PPPSRS;
 - 2) melaporkan permasalahan Pengelolaan Rumah Susun Milik kepada Pengurus; dan

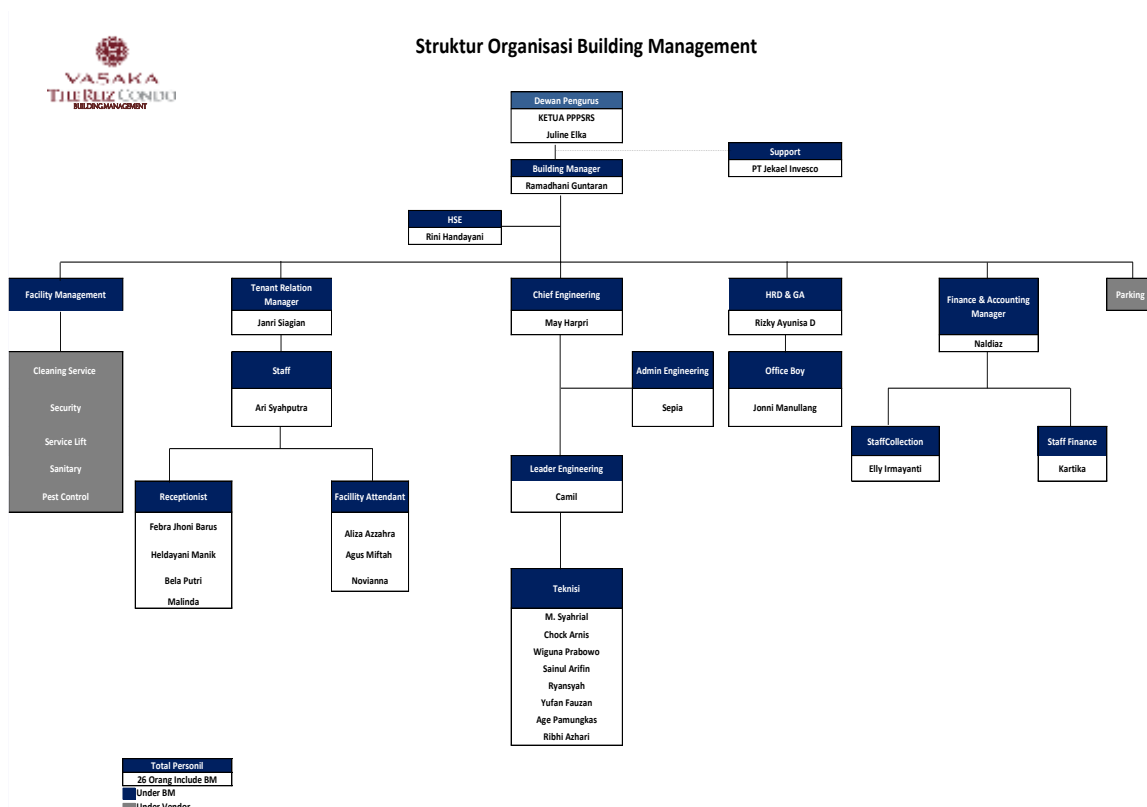
- 3) menyampaikan saran pemecahan permasalahan Pengelolaan kepada Pengurus.
- b. Kewajiban Pengelola:
- 1) melaksanakan Pengelolaan Rumah Susun Milik sesuai dengan perjanjian kerjasama pengelolaan antara Pengelola dan Pengurus;
 - 2) melaksanakan penggunaan sistem informasi pelaporan pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota; dan
 - 3) menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada Pengurus minimal sekali dalam 3 (tiga) bulan.
- c. Larangan Pengelola:
- 1) memutuskan utilitas dasar meliputi penyediaan air bersih, penyediaan aliran listrik, pembatasan akses pada Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama kecuali atas persetujuan Pengurus; dan
 - 2) melakukan tindakan atau perbuatan yang dapat mengganggu keamanan dan keselamatan.

D. Sistem Pengelolaan

Sistem pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan melalui penunjukkan pengelola, PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan bekerja sama dengan PT Premium Properti Indonesia.

Dasar hukum pemilihan sistem pengelolaan pada Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan BAB IX Pasal 22 Penunjukan, Tugas, Hak Dan Kewajiban Pengelola Serta Larangan Bagi Pengelola.

Struktur Sumber Daya Manusia pengelola :



BAB III

LAPORAN UMUM PENGELOLAAN

A. Serah Terima Pengelolaan Dari Pelaku Pembangunan

1. Kronologi Serah Terima

Pelaku Pembangunan dalam hal ini PT. Waskita Karya Realty wajib menyerahkan Pengelolaan Benda Bersama, Bagian Bersama, dan Tanah Bersama kepada PPPSRS, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun. Serah terima harus dilakukan paling lama 3 (tiga) bulan sejak terbitnya surat keterangan pencatatan PPPSRS, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Proses serah terima pengelolaan dimulai pada hari Minggu tanggal 22 bulan Oktober tahun 2023 bertempat di Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan, seluruh pemilik dan penghuni Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan berkumpul dan telah dilaksanakan Musyawarah Pembentukan PPPSRS Apartemen VASAKA THE REIZ CONDO MEDAN sekaligus menetapkan Anggaran Dasar sebagai landasan hukum organisasi. Berdasarkan hasil musyawarah, peserta musyawarah telah menyetujui dan menyetujui "Struktur Organisasi PPPSRS", Struktur Organisasi PPPSRS yang terdiri dari Pengurus dan Pengawas. Seluruh tahapan dilaksanakan sesuai dengan amanat Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 (dua ribu sebelas) tentang PPPSRS.

Bahwa PT WSKR telah melaksanakan kewajibannya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo sesuai dengan Pasal 75 ayat 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun pada tanggal 22 Oktober 2023. Pada hari Jumat tanggal Dua puluh enam bulan Juli tahun Dua ribu dua puluh empat (26-07-2024), ditandatangani Berita Acara Serah Terima Pertama oleh PT WSKR sebagai Ketua Pelaku Pembangunan kepada PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

Bahwa sehubungan dengan telah terbentuknya PPPSRS, maka sesuai ketentuan sebagaimana ditentukan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) saat ini PT WSKR akan melaksanakan penyerahan kewajiban pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang selama ini dilakukan oleh PT WSKR sebagai Ketua Pelaku Pembangunan kepada PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.

Sesuai ketentuan sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 100 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, sebelum penyerahan pengelolaan dari pelaku pembangunan kepada PPPSRS, wajib terlebih dahulu dilakukan audit keuangan oleh akuntan publik, dimana saat ini laporan keuangan Audited oleh Kantor Akuntan Publik yang telah ditunjuk dan disepakati bersama antara PT WSKR kepada PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan belum selesai melaksanakan kegiatan yang diperlukan dalam penerbitan laporan keuangan audit keuangan untuk periode 2022 dan

2023, maka dengan ini kedua pihak setuju dan sepakat untuk melaksanakan kegiatan Serah Terima pengelolaan rumah susun Vasaka The Reiz Condo Medan dalam 2 (dua) tahap serah terima, dengan uraian kegiatan dalam masing-masing kegiatan Serah Terima yaitu sebagai berikut:

a. Serah Terima Tahap Pertama, yaitu:

- 1) Serah terima benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, termasuk penyerahan kegiatan pengelolaan.
- 2) Serah terima atas dokumen-dokumen baik atas Laporan Keuangan, dokumen-dokumen perizinan Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan dan dokumen-dokumen perjanjian sebagaimana terlampir dalam BAST.

Bahwa dengan telah dilakukannya Serah Terima tahap pertama pada tanggal 26 Juli 2024, maka:

- 1) Seluruh hak dan kewajiban pengelolaan atas rumah susun The Reiz Condo telah beralih dari PT WSKR kepada PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan.
- 2) PT WSKR tidak berhak lagi untuk melaksanakan hak maupun kewajiban sebagai pengelola rumah susun The Reiz Condo baik terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maupun terhadap pengelolaan keuangan atau *Cash Flow* yang terdiri dari: Pengelolaan saldo kas (menerima pembayaran dari pemilik/tenant); Pengelolaan piutang (penagihan pembayaran kepada pemilik/tenant); Pengelolaan utang (pembayaran utang kepada vendor/mitra).

b. Serah Terima Tahap Kedua, yaitu:

- 1) Serah Terima atas Laporan Keuangan Audited Tahun 2022 sampai dengan Tahun 2023 yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik yang telah sepakati bersama PARA PIHAK.
- 2) Laporan Keuangan Audited sebagaimana dimaksud pada angka (1) huruf b diatas, wajib selambat-lambatnya diberikan PT WSKR kepada PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan pada tanggal 15 Agustus 2024.

2. Tahapan Serah Terima

PT WSKR (Pelaku Pembangunan) menyerahkan pengelolaan rumah susun ke PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni) secara bertahap. Proses pengambil-alihan pengelolaan cukup rumit karena dilakukan audit keuangan, audit bangunan serta beberapa hal teknis lainnya. Selain itu diperlukan negosiasi dengan Pelaku Pembangunan sehingga proses bisa dilakukan dengan lancar.

Tahapan singkatnya:

- a. Penetapan waktu serah terima dinyatakan terhitung 3 bulan sejak pencatatan dan pengesahan.
- b. Materi yang diserahkan, meliputi: dokumen (izin, teknis, dll), aset fisik (tanah, benda, dan bagian bersama), dan keuangan (biaya pengelolaan, dana endapan/sinking fund, serta pendapatan dari pemanfaatan aset bersama).

- c. Kesepakatan serah terima bertahap disetujui oleh kedua pihak untuk menentukan jadwal tahap kedua serah terima, sepakat soal auditor, dan menyepakati akan dilakukan uji tuntas (*due diligence*) untuk memastikan semua fakta yang terjadi di lapangan.
- d. Penandatanganan dan penyerahan resmi dilakukan setelah kesepakatan dicapai, antara lain dilakukan:
 - 1) Penandatanganan Kesepakatan Bersama,
 - 2) Penyerahan dokumen teknis lengkap (pertelaan, akta pemisahan, *as built drawing*, dll),
 - 3) Penyerahan penguasaan atas aset bersama,
 - 4) Laporan dan saldo keuangan,
 - 5) Perjanjian dibuat dalam akta notaris yang mencatat detail serah terima,
 - 6) Ditutup dengan penandatanganan Berita Acara Serah Terima sebagai bukti resmi proses selesai.

3. Dokumen yang Diserahkan

No	Uraian Item	Status Dokumen	Jumlah	Nomor Dokumen
A	PERTELAAN			
1	Pengesahan Pertelaan	Asli	1 Set	188.4/13817/DPKPPR/XI/2021
2	Dokumen Uraian Pertelaan	Asli	1 Set	
3	Dokumen Gambar Pertelaan	Asli	1 Set	
B	AKTA PEMISAHAN			
1	Pengesahan Akta Pemisahan	Asli	1 Set	188.4/13818/DPKPPR/XI/2021
2	Dokumen Akta Pemisahan	Asli	1 Set	
C	GAMBAR TERBANGUN (AS BUILT DRAWING)			
1	As built drawing Struktur	<i>Blue print</i>	1 Set	
2	As built drawing Arsitektur	<i>Blue print</i>	1 Set	
3	As built drawing MEP	<i>Blue print</i>	1 Set	
4	As built drawing Landscape	<i>Blue print</i>	1 Set	
5	As built drawing Interior	<i>Blue print</i>	1 Set	
D	DOKUMEN PERIZINAN			
1	Izin Mendirikan Bangunan			
	IMB Awal	Asli	1 Set	648/869.K

No	Uraian Item	Status Dokumen	Jumlah	Nomor Dokumen
	IMB Renovasi	Asli	1 Set	0021/0024/0285/2.5/0601/12/2019
	IMB Fungsi Campuran	Asli	1 Set	0228/0236/0338/2.5/0601/03/2021
	IMB Tower BTS (Menara Telekomunikasi Selular)	Asli	1 Set	11741/1170/0288/2.5/0601/11/2019
2	SHGB	Copy	1 Set	02.01.01.03.03.02396
3	Izin Lokasi	Asli	1 Set	
4	Izin Lingkungan	Asli	1 Set	660/430.K
5	Kelayakan Lingkungan Hidup	Asli	1 Set	660/429.K
6	Dokumen AMDAL	Asli	1 Set	
7	Dokumen ANDAL LALIN	Asli	1 Set	660/0930/Dishub/I/2016
8	Izin Pembuangan Air Limbah/IPLC	Asli	1 Set	0039/0041/2.3/0601/11/2020
9	Izin Operasional Pengelolaan Limbah B3	Asli	1 Set	0033/0044/2.3/0601/12/2020
10	Izin Pengeboran Air Tanah	Asli	1 Set	546.2/817/DIS PM PPTSP / 6/X.3.a/V/2018
11	Sertifikat Laik Operasi Listrik PLN	Asli	1 Set	IB1.P.OB.425.1271.JEBR 18
12	Sertifikat Laik Operasi PLTD-1	Asli	1 Set	L42.0 .06.171.1271.0000.18
13	Sertifikat Laik Operasi PLTD-2	Asli	1 Set	L43.0.06.171.1271.0000.18
14	Rekomendasi Penutupan Atas Parit Dengan Cover Slab	Asli	1 Set	503/81
15	KKOP/Rekomendasi Ketinggian 108 m	Asli	1 Set	SR/02/III/2017
16	Rekomendasi Penambahan Ketinggian menjadi 110 m	Asli	1 Set	SRK/17/VII/2019
17	Revisi Ketinggian - DLH	Asli	1 Set	660/3545
18	Revisi Ketinggian - DISHUB	Asli	1 Set	551/3460/Dishub/VII/2019
19	Izin Penebangan Pohon	Asli	1 Set	660/3756
20	Izin Pembuatan Taman	Asli	1 Set	521.27/4348

No	Uraian Item	Status Dokumen	Jumlah	Nomor Dokumen
21	Izin Jalur Drop Off	Asli	1 Set	551/7519/DISHUB/XI/2018
22	Surat pernyataan Persetujuan tetangga	Asli	1 Set	
23	Surat pernyataan tetangga kanan kiri	Asli	1 Set	
24	Sertifikat Laik Fungsi (SLF)			
	SLF Awal	Asli	1 Set	648/SLF-02/04.01/2020
	SLF Perubahan	Asli	1 Set	645/SLF-01/04.01/2021
25	Rekomendasi/Izin Lift			
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Lift 1	Asli	1 Set	130-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Lift 2	Asli	1 Set	131-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Lift 3	Asli	1 Set	132-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Lift 4	Asli	1 Set	133-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Lift 5	Asli	1 Set	134-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Lift 6	Asli	1 Set	135-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017
26	Rekomendasi/Izin Genset			
	Pengesahan Pemakaian Motor Diesel 1	Asli	1 Set	41A-7/DTK/IPP/I/2018
	Pengesahan Pemakaian Motor Diesel 2	Asli	1 Set	42A-7/DTK/IPP/I/2018
27	Rekomendasi/Izin Gondola			
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Gondola 1	Asli	1 Set	455A-7/DTK/IPP/II/2018
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Gondola 2	Asli	1 Set	456A-7/DTK/IPP/II/2018
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Gondola 3	Asli	1 Set	50-7/DTK/PAA.GD/XII/2018
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Gondola 4	Asli	1 Set	51-7/DTK/PAA.GD/XII/2018

No	Uraian Item	Status Dokumen	Jumlah	Nomor Dokumen
	Pengesahan Pemakaian Pesawat Gondola 5	Asli	1 Set	52-7/DTK/PAA.GD/XII/2018
28	Rekomendasi/Izin Penyalur Petir			
	Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir 1	Asli	1 Set	40A-7/DTK/IPP/I/2018
	Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir 2	Asli	1 Set	53-7/DTK/IPP/XII/2018
	Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir 3	Asli	1 Set	54-7/DTK/IPP/XII/2018
	Pengesahan Pemakaian Instalasi Penyalur Petir 4	Asli	1 Set	55-7/DTK/IPP/XII/2018
29	Rekomendasi/Izin Pencegahan Pemadam Kebakaran			
	Surat Keterangan Pencegahan Pemadam Kebakaran	Asli	1 Set	364/2274/2018
	Surat Keterangan Pencegahan Pemadam Kebakaran	Asli	1 Set	364/0359/2020
	Surat Keterangan Pencegahan Pemadam Kebakaran	Asli	1 Set	364/0188/2022
30	Pelaksanaan Rekom Andalin	Asli	1 Set	551/4561/Dishub/VII/2019
E	DOKUMEN LAINNYA			
1	Kontrak Pengelolaan Gedung (Building Management)	Asli	1 Set	004/Amd/SPP/BP/XI/2023
2	Kontrak Jasa Kebersihan	Asli	1 Set	007/AmdVIII/Prj/BP/WSKR/VI/2024
3	Kontrak Jasa Keamanan	Asli	1 Set	001/AmdII/Prj/BP/VI/2024
4	Kontrak Jasa Pengendalian Hama	Asli	1 Set	005/AmdV/Prj/BP/TRC/XII/2023
5	Kontrak Jasa Pemeliharaan Lift	Asli	1 Set	KS-136/BP/PCU-TRC/MDN/V/2024
6	Kontrak Jasa Pelayanan <i>Hygiene</i>	Asli	1 Set	003/Amd/Prj/BP/TRC/XI/2023
7	Kontrak Jasa Perparkiran	Asli	1 Set	003/P3SRS/TRC/XII/2019
8	Kontrak Jasa Telekomunikasi	Asli	1 Set	011/SPP/WKR/II/2018
9	Kontrak Penyusunan Laporan Amdal	Asli	1 Set	006/AMDIV/Pjr/BP/WSKR/I/2024

No	Uraian Item	Status Dokumen	Jumlah	Nomor Dokumen
10	Kontrak Sewa Mobil	Asli	1 Set	015.1A/Amd/Prj/BP/TRC/VIII/2023
11	Data Kontrak Karyawan Bm	Asli	1 Set	
12	Polis Asuransi Avris	Asli	1 Set	
13	Kontrak/SPK Pengurusan SLO Genset	Asli	1 Set	002/SPK/VP/VTRC/II/2024
14	Daftar Aset Inventaris Building Management	Asli	1 Set	
15	Laporan Keuangan Audited periode 2019 & 2020	Asli	1 Set	
16	Laporan Keuangan Audited periode 2021	Asli	1 Set	
17	Laporan Keuangan In-house periode 2022	Asli	1 Set	
18	Laporan Keuangan In-house periode 2023	Asli	1 Set	
19	Laporan Keuangan In-house periode Juni tahun 2024	Asli	1 Set	
20	Dokumen Saldo Kas dan Bank, Utang dan Piutang Cut Off 25 Juli 2024	Asli	1 Set	
21	Laporan Bulanan Pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo Periode Nopember 2022 sd Maret 2024	Asli	1 Set	
22	Daftar Aset Equipment Gedung	Asli	1 Set	

4. Permasalahan dan Tindak Lanjut

Permasalahan berawal dari masa transisi pengelolaan Apartemen, ketika PT WSKR sebagai pelaku pembangunan (*developer*) masih memiliki kewajiban membayar bagian Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan Sinking Fund (SF) atas unit-unit yang masih menjadi tanggung jawabnya sebelum dilakukan serah terima kepada pemilik.

Dalam periode tersebut, PPPSRS telah melaksanakan pengelolaan lingkungan dan mengeluarkan biaya operasional untuk kepentingan seluruh bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, termasuk untuk unit-unit yang masih menjadi tanggung jawab *developer*.

- a. Pokok permasalahan yang selama ini muncul meliputi **Permasalahan Pertama** yaitu berkaitan dengan kondisi fisik bangunan dan peralatan gedung. Berdasarkan assesment menyeluruh terhadap kondisi seluruh peralatan dan instalasi yang ada di lingkungan Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan ditemukan sebanyak 24 (dua puluh empat) unit peralatan yang kondisinya tidak sesuai dengan standar operasional yang dipersyaratkan. Setelah melalui proses pembahasan dan negosiasi antara PPPSRS dan PT WSKR, disepakati bahwa 3 (tiga) dari 24 (dua puluh empat) peralatan tersebut menjadi tanggung jawab PT WSKR untuk diperbaiki dan/atau dilengkapi, yaitu pompa air, pompa elektrik, dan pemasangan fire stopper. Sampai dengan disusunnya laporan ini, kewajiban pemasangan fire stopper sebagaimana telah disepakati tersebut belum dilaksanakan oleh pihak PT WSKR, sehingga masih menjadi tunggakan kewajiban yang perlu ditindaklanjuti.

Permasalahan Kedua, yang menjadi perhatian utama Pengurus dan Pengawas PPPSRS, adalah adanya tunggakan kewajiban finansial dari PT WSKR. Selama masa transisi pengelolaan berlangsung, PT WSKR belum memenuhi kewajibannya untuk membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan Dana Cadangan (Sinking Fund) sebagaimana mestinya. Berdasarkan hasil perhitungan yang telah dilakukan, total nilai tunggakan tersebut diperkirakan mencapai Rp17M (tujuh belas miliar rupiah). Nilai ini merupakan jumlah yang signifikan dan berdampak langsung terhadap kondisi arus kas serta kemampuan PPPSRS dalam membiayai operasional dan pemeliharaan bagian dan benda bersama secara optimal.

Kedua permasalahan tersebut di atas menjadi dasar bagi Pengurus dan Pengawas PPPSRS untuk terus melakukan upaya penyelesaian, baik melalui jalur komunikasi dan negosiasi, maupun melalui langkah hukum apabila diperlukan.

b. Dasar Hukum

Terdapat dua ketentuan yang menjadi dasar hukum terkait tunggakan kewajiban PT WSKR, yaitu:

- 1) Pasal 57 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
Ketentuan ini mengatur bahwa biaya pengelolaan ditentukan berdasarkan kebutuhan nyata pengelolaan, pemeliharaan, dan perawatan.
Artinya, biaya yang dibebankan kepada para pihak bukan merupakan angka yang ditentukan secara sepihak, melainkan berasal dari kebutuhan operasional riil.
- 2) Pasal 59 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
Pasal ini mengatur pembagian kewajiban pembayaran selama masa transisi antara pemilik dan pelaku pembangunan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Kedua pasal tersebut harus dibaca secara bersama, bukan dipisahkan. Pasal 57 ayat (4) menjelaskan dasar penghitungan biaya, sedangkan Pasal 59 menentukan siapa yang wajib menanggung biaya tersebut selama masa transisi.

a. Dugaan Pelanggaran oleh WSKR:

Selama pembahasan sebelumnya, terdapat tiga bentuk dugaan pelanggaran yang menjadi fokus argumentasi PPPSRS, yaitu:

- 1) Wanprestasi, karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan.
- 2) Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena tidak melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan sehingga menimbulkan kerugian bagi PPPSRS.
- 3) Pelanggaran kewajiban hukum (statutory obligation), yaitu tidak menjalankan kewajiban yang secara tegas dibebankan kepada developer dalam masa transisi.

b. Posisi hukum PPPSRS dibangun pada pokok argumentasi bahwa:

- 1) Developer tetap berkewajiban membayar IPL dan Sinking Fund atas unit yang masih menjadi tanggung jawabnya.
- 2) Besarnya kewajiban dihitung berdasarkan kebutuhan operasional yang nyata serta pembagian NPP sebagaimana diatur dalam UU.
- 3) Kewajiban tersebut tidak hilang hanya karena adanya penafsiran berbeda mengenai waktu atau mekanisme pembayaran.

Sejak tunggakan tersebut terjadi, PPPSRS telah berupaya menyelesaikan permasalahan secara musyawarah dan meminta PT WSKR memenuhi kewajibannya. Berbagai pembahasan dan komunikasi telah dilakukan, termasuk melalui pendampingan kuasa hukum. Sebagai upaya terakhir di luar pengadilan, PPPSRS melalui Kantor Hukum JLW & Rekan telah menyampaikan Somasi I pada 22 April 2026, Somasi II pada 18 Mei 2026, dan Somasi III pada 8 Juni 2026. Namun dari somasi yang telah dikirimkan tersebut belum ada tanggapan positif dari PT WSKR. PPPSRS juga melakukan koordinasi dengan Danantara untuk memperoleh fasilitasi penyelesaian sengketa, baik melalui pembentukan tim khusus maupun pertemuan langsung dengan PT WSKR. Hingga saat ini, kewajiban pembayaran tersebut belum diselesaikan sehingga PPPSRS mempertimbangkan penyelesaian melalui jalur hukum guna memperoleh kepastian hukum atas hak-haknya.

B. Kondisi Umum Rumah Susun

1. Kondisi bangunan

Bangunan Gedung Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan terdiri dari 1 (satu) bangunan gedung bertingkat yang memiliki total 33 (tiga puluh tiga) lapis lantai, dengan rincian sebagai berikut:

- a. 2 (dua) lantai di bawah permukaan tanah;
- b. 28 (dua puluh delapan) lantai di atas permukaan tanah;
- c. 1 (satu) lantai atap;
- d. 1 (satu) ruang mesin lift; dan
- e. 1 (satu) atap mesin lift.

No	Ketinggian	Lantai Fisik	Lantai Sertifikat	Jumlah Unit Sarusun
1	-7.200	Basement 1	GF 1	0
2	-3.100	Basement 2	GF 2	0
3	0.000	Lantai 1	P1	16
4	+5.400	Lantai 2	P3	0
5	+8.400	Lantai 3	P3A	0
6	+11.400	Lantai 4	P5	0
7	+14.400	Lantai 5	P6	0
8	+18.900	Lantai 6	Lantai 1	12
9	+22.400	Lantai 7	Lantai 2	30
10	+25.900	Lantai 8	Lantai 3	30
11	+29.400	Lantai 9	Lantai 5	30
12	+32.900	Lantai 10	Lantai 6	30
13	+36.400	Lantai 11	Lantai 7	30
14	+39.900	Lantai 12	Lantai 8	30
15	+43.400	Lantai 13	Lantai 9	30
16	+46.900	Lantai 14	Lantai 10	30
17	+50.400	Lantai 15	Lantai 11	30
18	+53.900	Lantai 16	Lantai 12	30
19	+57.400	Lantai 17	Lantai 15	22
20	+60.900	Lantai 18	Lantai 16	24
21	+66.700	Lantai 19	Lantai 17	30
22	+70.200	Lantai 20	Lantai 18	30
23	+73.700	Lantai 21	Lantai 19	30
24	+77.200	Lantai 22	Lantai 20	30
25	+80.700	Lantai 23	Lantai 21	30
26	+84.200	Lantai 24	Lantai 23	30
27	+87.700	Lantai 25	Lantai 25	30

No	Ketinggian	Lantai Fisik	Lantai Sertifikat	Jumlah Unit Sarusun
28	+91.200	Lantai 26	Lantai 26	30
29	+95.200	Lantai 27	Lantai 27	6
30	+99.000	Lantai 28	Lantai 28	6
31	+102.800	Rooftop & Mesin Lift	Rooftop & Mesin Lift	0
32	+107.000	Atap Mesin Lift	Atap Mesin Lift	0

Jumlah Total Unit Sarusun: 615 (enam ratus lima belas) unit.

2. Status perizinan

Berdasarkan hasil penelaahan terhadap dokumen perizinan yang tersedia, dapat diketahui bahwa aspek legalitas terkait tanah dan bangunan pada prinsipnya telah terpenuhi, yang ditunjukkan dengan adanya dokumen perizinan utama seperti Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), serta dokumen teknis pendukung lainnya. terdapat beberapa catatan yang perlu menjadi perhatian, khususnya terkait keberadaan dokumen induk yang masih berada pada pihak lain serta kelengkapan administratif tertentu. Adapun rincian status perizinan tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

a. Perizinan Tanah dan Bangunan

NO	JENIS PERIZINAN	NOMOR SERTIFIKAT	MASA BERLAKU	KETERANGAN
1	SLF	645/SLF-01/4.01/2021	17 September 2021 s.d 17 September 2026	Diperpanjang setiap 5 tahun
2	Sertifikat tanah HGB	2396/HGB/Kesawan	30 Januari 2017 s.d 12 Desember 2040	Masa berlaku 23 Tahun
3	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	0228/0236/0338/2.5/0601/ 03/2021	-	-
4	Sertifikat Laik Operasi (SLO)	H33.2.S.DJ.307.1271.25	07 Agustus 2025 s.d 07 Agustus 2030	Masa berlaku 5 Tahun
5	Pertelaan	-	-	Dokumen Asli

b. Perizinan Peralatan dan lainnya

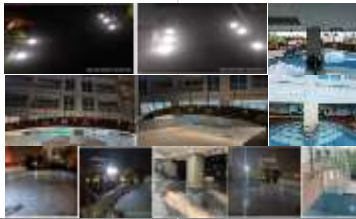
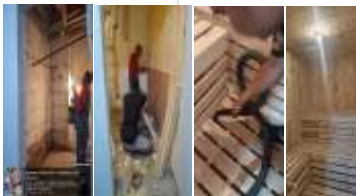
NO	JENIS PERIZINAN	NOMOR SERTIFIKAT	MASA BERLAKU	KETERANGAN
1	Izin Pengesahan/ Pemakaian Penggunaan Instalasi Penyalur Petir Evaluasi Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Instalasi Penyalur Petir	a. 40A- 7/DTK/IPP/1/2018 b. 53- 7/DTK/IPP/XII/2018 c. 54- 7/DTK/IPP/XII/2018 d. 55- 7/DTK/IPP/XII/2018	-	Dilakukan Uji Riksa Berkala setiap 1 tahun 1x
2	Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Pertama Instalasi Penanggulangan Kebakaran	364/2274/2018	20 Desember 2018 s.d 20 Desember 2019	Dilakukan perpanjangan setiap 1 tahun 1x
3	Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berkala Elevator Penumpang	a. 130-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017 b. 131-7/IP/ELR/DTK/-SU/X/2017 c. 132-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017 d. 133-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017 e. 134-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017 f. 135-7/IP/ELR/DTK-SU/X/2017	Maret 2025 s.d Maret 2026	Dilakukan Uji Riksa Berkala setiap 1 tahun 1x
4	Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berlaka Pesawat Tenaga Produksi Motor Diesel No. Seri	41A- 7/DTK/MDIESEL/I/2018	-	Uji Riksa Dilakukan Setiap Satu Tahun Sekali
5	Hasil Pemeriksaan dan Pengujian Berlaka Pesawat Tenaga Produksi Motor Diesel No. Seri	42A- 7/DTK/MDIESEL/I/2018	-	Uji Riksa Dilakukan Setiap Satu Tahun Sekali

BAB IV LAPORAN PENGELOLAAN OPERASIONAL

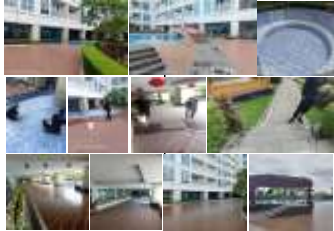
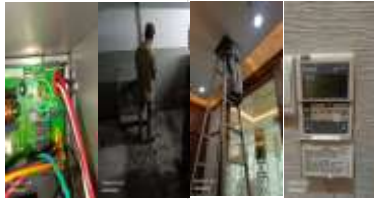
A. Pemeliharaan dan Perawatan

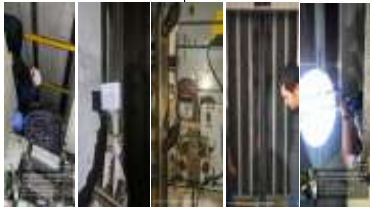
Berdasarkan data dan laporan kegiatan operasional yang tersedia, pemeliharaan dan perawatan bangunan serta fasilitas penunjang telah dilakukan secara berkala oleh Pengurus bidang Pengelolaan, yang mencakup kegiatan perbaikan, penggantian, maupun peningkatan fungsi terhadap berbagai komponen teknis bangunan. Kegiatan tersebut meliputi area utilitas utama seperti lift, sistem kelistrikan, genset, area publik, hingga sarana keselamatan gedung. Sebagian besar pekerjaan telah diselesaikan, sementara beberapa kegiatan lainnya masih dalam proses penyelesaian (*on progress*). Adapun rincian kegiatan pemeliharaan, perbaikan, dan penggantian adalah sebagai berikut:

NO	ITEM PEKERJAAN	PERIODE	DOKUMENTASI	KETERANGAN
		PEKERJAAN		
1	Penggantian ARD Lift 6 Unit	01 September 2024		Selesai Dikerjakan
2	Maintenance dan Pengadaan purifikasi oli trafo A dan pergantian seal LV trafo	04 September 2024		Selesai Dikerjakan
3	Pengadaan Panel dan Penggulangan Ulang Motor Pompa Transfer 1 & 3	30 Oktober 2024		Selesai Dikerjakan
4	Pergantian sparepart lift (microscan)	04 November 2024		Selesai Dikerjakan
5	Penambahan CCTV Baru 14 titik area gedung	05 Desember 2024		Selesai Dikerjakan
6	Penambahan kanopi di Pintu Masuk Parkir	06 Desember 2024		Selesai Dikerjakan

NO	ITEM PEKERJAAN	PERIODE	DOKUMENTASI	KETERANGAN
		PEKERJAAN		
7	Penambahan Kanopi Security di Gerbang Depan	17 Januari 2025		Selesai Dikerjakan
8	Perbaikan Gazebo	01 April 2025		Selesai Dikerjakan
9	Pembuatan Tangga Kolam Renang	08 April 2025		Selesai Dikerjakan
10	Penambahan Lampu sorot area fasilitas lantai 1	06 Mei 2025		Selesai Dikerjakan
11	Maintenance Trafo B dan C	28 Mei 2025		Selesai Dikerjakan
12	Walpaper Zona A	12 Juli 2025		Selesai Dikerjakan
13	Perbaikan Ruang Sauna	30 Juli 2025		Selesai Dikerjakan

NO	ITEM PEKERJAAN	PERIODE	DOKUMENTASI	KETERANGAN
		PEKERJAAN		
14	Penambahan CCTV Baru 2 Titik di Lantai 27	14 Agustus 2025		Selesai Dikerjakan
15	Peningkatan Tampilan Area Jalur Keluar Masuk Kendaraan	01 September 2025		Selesai Dikerjakan
16	Rewinding Dynamo Electrical Pump	10 September 2025		Selesai Dikerjakan
17	Perbaikan MCFA	23 Oktober 2025		Selesai Dikerjakan
18	Pergantian Ring Basket	24 Oktober 2025		Selesai Dikerjakan
19	Pergantian Rubber Flooring	31 Oktober 2025		Selesai Dikerjakan
20	Pemasangan Kanopi Pompa Booster	05 November 2025		Selesai Dikerjakan

NO	ITEM PEKERJAAN	PERIODE	DOKUMENTASI	KETERANGAN
		PEKERJAAN		
21	Pembersihan Façade All Area dan Perbaikan Kebocoran Melalui Tim Climbing	24 November 2025		Selesai Dikerjakan
22	Perbaikan Kursi Rotan Area Fasilitas	23 Desember 2025		Selesai Dikerjakan
23	Pembelian Alat Gym Samsak dan Treadmill serta service beberapa alat gym lainnya	29 Desember 2025		Selesai Dikerjakan
24	Penambahan Tanaman	30 Desember 2025		Selesai Dikerjakan
25	Perawatan Seluruh Area Lantai 1	28 Februari 2026		Selesai Dikerjakan
26	Service pompa dan modifikasi konstruksi pompa booster 1 dan 3	09 Maret 2026		Selesai Dikerjakan
27	Perbaikan AC Ruang Meeting Lounge	23 April 2026		Selesai Dikerjakan

NO	ITEM PEKERJAAN	PERIODE	DOKUMENTASI	KETERANGAN
		PEKERJAAN		
28	Perbaikan Gondola Zona B	07 Mei 2026		Selesai Dikerjakan
29	Pengecatan Ulang Area Lantai 15 Zona A dan B	20 Mei 2026		Selesai Dikerjakan
30	Pengisian Fuel Tank	30 Mei 2026		Selesai Dikerjakan
31	Perbaikan Pergola Jacuzzi	26 Agustus 2026		Selesai Dikerjakan
32	Penggantian Sparepart 6 Unit Lift			On Progres Pekerjaan

B. Pengelolaan Sumber Daya Manusia (SDM)

Selama masa bakti kepengurusan PPPSRS, PPPSRS menunjuk Badan Pengelola. Pengelolaan SDM dikelola oleh Badan Pengelola yang difokuskan pada pemenuhan kebutuhan operasional pengelolaan rumah susun, khususnya pada bidang engineering dan pemeliharaan lingkungan. Berdasarkan data karyawan yang tercatat, jumlah tenaga kerja dikelola secara bertahap melalui proses perekrutan karyawan baru serta perpanjangan masa kontrak kerja bagi karyawan yang masih dibutuhkan dalam operasional.

Pada awal periode, terdapat karyawan yang telah lebih dahulu bergabung pada tahun 2023 dan kemudian dilakukan perpanjangan kontrak kerja untuk memastikan keberlanjutan operasional. Sepanjang tahun 2025 hingga awal tahun 2026, melalui Badan Pengelola dilakukan penambahan beberapa tenaga kerja pada bidang engineering guna memperkuat dukungan teknis terhadap kegiatan operasional dan pemeliharaan gedung. Hingga laporan ini disusun, seluruh karyawan yang tercatat masih aktif bekerja dan menjalankan tugasnya masing-masing sesuai dengan jabatan yang diemban.

Secara keseluruhan, kondisi SDM selama masa bakti pengurus dapat dinilai stabil dan mendukung kelancaran operasional pengelolaan rumah susun. Bagi karyawan yang hingga saat ini masih bekerja, tetap melanjutkan pelaksanaan pekerjaan dan operasional pengelolaan rumah susun sesuai dengan ketentuan perjanjian kerja serta kebutuhan operasional yang ditetapkan oleh PPPSRS, dengan data sebagai berikut:

a. Building Management

NO	NAMA KARYAWAN	JABATAN	TANGGAL BERGABUNG	MASA KONTRAK	KETERANGAN
1	Naldiaz	Manager Finance & Accounting	17 Mei 2021	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
2	Elly Irmayanti	Collection	11 Desember 2019	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
3	Kartika Mayang Sari	Staf Finance	21 November 2020	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
4	Janri Anugrah Siagian	Manager TR	03 Februari 2020	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
5	Ari Syahputra	Staff TR	01 Desember 2020	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
6	Febra Jhoni Soeranta Barus	Receptionis	14 Desember 2020	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
7	Heldayani Manik	Receptionis	26 November 2022	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
8	Bela Putri Malinda	Receptionis	26 Juni 2024	01 Agustus 2026 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja

NO	NAMA KARYAWAN	JABATAN	TANGGAL BERGABUNG	MASA KONTRAK	KETERANGAN
9	Aliza Azzahra	Facility Attendant	16 Agustus 2022	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
10	Agus Mifta Hulfala	Facility Attendant	26 November 2022	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
11	Novianna Hasian Fernanda Simanjuntak	Facility Attendant	28 Februari 2023	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
12	Rizky Ayunisa Daulay	HRD & GA Staff	22 Mei 2026	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
13	Rini Handayani	HSE	13 November 2023	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
14	Joni Manullang	Office Boy	21 Oktober 2019	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
15	May Harpri Rabiman Marpaung	SPV Engineering	21 Februari 2020	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
16	Sepia	Admin Engineering	08 September 2023	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
17	Camil	Leader Engineering	14 Juli 2020	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
18	M Syahrial	Staff Teknisi	11 Oktober 2020	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
19	Chock Arnis Hutauruk	Staff Teknisi	07 Juli 2020	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
20	Sainul Arifin	Staff Teknisi	26 Oktober 2023	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
21	Wiguna Prabowo	Staff Teknisi	17 Januari 2024	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
22	Ryansyah	Staff Teknisi	02 Juni 2022	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja

NO	NAMA KARYAWAN	JABATAN	TANGGAL BERGABUNG	MASA KONTRAK	KETERANGAN
23	Age Pamungkas	Staff Teknisi	05 Juni 2023	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
24	Muhammad Yufan Fauzan	Staff Teknisi	02 Oktober 2023	01 Agustus 2024 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja
25	Ribhi Azhari	Staff Teknisi	10 Juli 2025	01 Agustus 2025 – 01 Agustus 2027	Masih bekerja

b. PPSRS

NO	NAMA KARYAWAN	JABATAN	TANGGAL BERGABUNG	KETERANGAN
1	Putri Yolanda	Admin PPSRS	17 September 2024	Masih bekerja

c. Security

NO	NAMA KARYAWAN	JABATAN	MASA KONTRAK	NO KTA	SERTIFIKAT	MASA AKTIF
1	Rezky Prisiandi	Chief	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	00227/KTASP/VII/2024/DITBINMAS	Gada Madya	08 Juli 2027
2	D. Fernando Simanjuntak	Danru	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	0479/KTASP/XII/2022/DITBINMAS	Gada Pratama	16 Desember 2025
3	Jeremia Ginting	Danru	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	02434/KTASP/VI/2024/DITBINMAS	Gada Pratama	28 Juni 2027
4	Muhammad Zulhamdi	Danru	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	0502/KTASP/VIII/2024/DITBINMAS	Gada Pratama	01 Agustus 2027
5	William O. S. Naibaho	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	02284/KTASP/VI/2024/DITBINMAS	Gada Pratama	17 Juni 2027
6	Fauji	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	3247/SATPAM - GP/VII/2025/DITBINMAS	Gada Pratama	28 Juli 2029

7	M. Raihan	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	3406/SATPAM - GP/VII/2025/ DITBINMAS	Gada Pratama	18 Agustus 2028
8	Suraji	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	02318/KTASP/ IX/2022/ DITBINMAS	Gada Pratama	09 September 2025
9	Armando Yadika Situmorang	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	0687/KTASP/ XI/2024/ DITBINMAS	Gada Pratama	05 November 2027
10	M. Ilham	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	NO : 2376/KTASP/V /2026/ DITBINMAS	Gada Pratama	10 Mei 2029
11	Taufik Hidayat Marpaung	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	1595/KTA- GP/VII/2026/ DITBINMAS	Gada Pratama	06 Juli 2029
12	M. Ikhlas Ramadan	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	NO : 5106/KTASP/I/ 2026/ DITBINMAS	Gada Pratama	19 Januari 2029
13	Berman Panggabean	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	NO : 55/KTASP/XI/ 2015/ DITBINMAS	Gada Pratama	27 Desember 2027
14	Hendri Samosir	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	NO : 00806/KTASP/ IX/2024/ DITBINMAS	Gada Pratama	02 September 2027
15	Abbas Ahhaddin Manurung	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	5042/SATPAM -GP/I/2026/ DITBINMAS	Gada Pratama	19 Januari 2029
16	Agustinus Nainggolan	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	NO : 0350/KTASP/I I/2026/ DITBINMAS	Gada Pratama	02 Februari 2027
17	Boy rizki Lumbantoruan	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	NO : 07999/KTASP/ IX/2024/ DITBINMAS	Gada Pratama	01 September 2027
18	Andika Purwanto	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	NO : 00196/KTASP/ I/2023/ DITBINMAS	Gada Pratama	06 Februari 2026
19	Putra Aldino Manurung	Anggota	01 Sep 2025 - 31 Agustus 2027	3971/ SATPAM- GP/IX/2025/ DITBINMAS	Gada Pratama	22 September 2028
20	Arfindo Nugroho	Anggota	27 Agust 2026 - 31 Agustus 2027	0151/KTA- GP/VI/2026/ DITBINMAS	Gada Pratama	16 Juni 2029
21	Bayu Iandika	Anggota	28 Agust 2026 - 31 Agustus 2027	0191/KTA- GP/VI/2026/ DITBINMAS	Gada Pratama	16 Juni 2029

d. Housekeeping

NO	NAMA KARYAWAN	JABATAN	MASA KONTRAK	KETERANGAN
1	Eka Novianti G	SPV	1 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
2	Joni Hasurungan Harita	Leader	1 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
3	Rizka Zahara Smjk	Anggota	1 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
4	Farida Lubis	Anggota	1 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
5	Hati Mas Bayu	Anggota	9 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
6	Reno Hasibuan	Anggota	10 oktober 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
7	Bayu Pradika Purba	Anggota	4 Mei 2025 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
8	Bagus Ardiansyah	Anggota	5 Mei 2025 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
9	Andhika Ramadhani	Anggota	1 Febuari 2026 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
10	Ilham Pradana	Anggota	8 September 2025 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
11	Latika sari	Anggota	26 Agustus 2026 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
12	Bowo	Anggota	17 September 2025 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
13	Wahyu Firmansyah	Anggota	06 agustus 2025 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
14	Dimas pratama Rambe	Anggota	11Juli 2026 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
15	Muhammad Ali Sidik	Leader	1 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
16	Aldo Febrian Simanungkalit	Anggota	25 Mei 2026 s.d 30 September 2026	Masih bekerja

17	Anita Purnama Sari Marbun	Anggota	17 September 2025 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
18	Rizki	Anggota	01 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
19	Ervansya Dedek Ramadhan	Anggota	12 Agustus 2026 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
20	Muhamad Alfa Rizi	Anggota	01 September 2024 s.d 30 September 2026	Masih bekerja
21	Aldo Febrian Simanungkalit	Anggota	25 Mei 2026 s.d 30 September 2026	Masih bekerja

C. Pengelolaan Vendor

DAFTAR KONTRAK TAHUN 2024-2026					
NO	NAMA	TANGGAL	KEGIATAN	NOMOR KONTRAK	JANGKA WAKTU
1	PT. Fortuna Tomoko Bersinar	12-Aug-24	Jasa cleaning service Apartemen The Reiz Condo Medan	Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 56/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2024	Waktu pekerjaan 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 4 Juli 2024 sampai dengan tanggal 3 September 2024.
2	PT. Rentokil Indonesia	12-Aug-24	Jasa pengendalian hama Apartemen The Reiz Condo Medan	Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 32/PPPSRS-TRC/SPK/X/2024	Sesuai dengan Amandemen V Perjanjian Kerjasama Nomor: 005/AmdV/Prj/BP/TRC/XII/2023 jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 30 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2024.
3	PT. Satu Kokawa Indonesia	12-Aug-24	Pelaksanaan pengelolaan Lokasi Parkir Apartemen The Reiz Condo Medan	Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor: 31/PPPSRS-TRC/SPK/X/2024	Sesuai dengan Surat Perjanjian Pekerjaan Nomor 003/P3SRS/TRC/XII/2019 jangka waktu pekerjaan adalah 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 01 Februari 2020 sampai dengan 31 Januari 2025.
4	PT. Calmic Indonesia	12-Aug-24	Pelayanan Hygiene Apartemen The Reiz Condo Medan	Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor. 33/PPPSRS-TRC/SPK/X/2024	Sesuai dengan Amandemen Perjanjian Kerjasama Nomor: 003/Amd/Prj/BP/TRC/XI/2023 jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 16 November 2023 sampai dengan 15 November 2024.
5	PT. Jekael Invesco	14-Aug-24	Badan Pengelola Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 27/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2024	Jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan 31 Juli 2025.

DAFTAR KONTRAK TAHUN 2024-2026					
NO	NAMA	TANGGAL	KEGIATAN	NOMOR KONTRAK	JANGKA WAKTU
6	PT. Sumatera Deli Lestari Indah	31-Aug-24	Mengelola limbah B3 yang dihasilkan oleh Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 034/PPPSRS-TRC/SPK/IV/2025	Jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 September 2024 sampai dengan 31 Agustus 2025.
7	PT. Mitra Global Indo Abadi	29-Nov-24	Jasa Pengurusan Sertifikat Laik Operasi (SLO) PLTD & Supervisi NIDI PLTD Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 60/PPPSRS-TRC/SPK/XI/2024	Jangka waktu pekerjaan adalah 35 (tiga puluh lima) hari terhitung sejak data dokumen persyaratan sudah dilengkapi oleh PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan.
8	PT. Premium Properti Indonesia	01-Aug-24	Jasa Facility Service Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 120/A/BM-TRC/VIII/2024	8. Jangka waktu pekerjaan adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 31 Juli 2025.
9	PT. Centrepark Citra Corpora	30-Sep-24	Pekerjaan Pengelola Perpustakaan Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 25/PPPSRS-TRC/SPK/IX/2024	Jangka waktu pekerjaan adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 November 2024 sampai dengan 31 Oktober 2029.
10	PT. Alfa Media Solusindo	20-Feb-25	Jasa Pelaksanaan dan Penyusunan Laporan AMDAL Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor: 017/PPPSRS-TRC/SPK/II/2025	Jangka waktu pekerjaan 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 6 Januari 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.
11	PT. Jekael Invesco	01-Aug-25	Badan Pengelola Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 204/A/BM-TRC/VIII/2025	Nomor. 27/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2024. Addendum Perjanjian Nomor 204/A/BM-TRC/VIII/2025 tanggal 1 Agustus 2025, perjanjian kerja sama diperpanjang sampai dengan tanggal 1 Oktober 2026.

DAFTAR KONTRAK TAHUN 2024-2026					
NO	NAMA	TANGGAL	KEGIATAN	NOMOR KONTRAK	JANGKA WAKTU
12	PT. Premium Properti Indonesia	01 Agustus 2025	Jasa Facility Service Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor 205/A/BM-TRC/VIII/2025	Nomor. 120/A/BM-TRC/VIII/2024. Addendum Perjanjian Nomor 205/A/BM-TRC/VIII/2025 tanggal 1 Agustus 2025, perjanjian kerja sama tersebut diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Oktober 2026.
13	PT. Sumatera Deli Lestari Indah	1 Agustus 2025	Mengelola limbah B3 yang dihasilkan oleh Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 234/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2025	Jangka waktu pekerjaan adalah 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2025 sampai dengan 31 Juli 2025.
14	PT. Gondola Alta Fortuna	11-Nov-25	Perbaikan Gondola Tower B	Nomor. 269/PPPSRS-TRC/SPK/XI/2025	Jangka waktu pekerjaan adalah +/- 30 (Tiga Puluh) Hari Kerja.
15	Saudara Teknik	11-Nov-25	Reinstal Panel Platform dan Reinstal Panel Konstruksi Gondola Tower B	Nomor. 270/PPPSRS-TRC/SPK/XI/2025	Jangka waktu pekerjaan adalah +/- 30 (Tiga Puluh) Hari Kerja.
16	PT. Premium Properti Indonesia	24-Nov-25	Tenaga Kerja Pembersihan dan Perbaikan Façade menggunakan Climbing dan Gondola	Nomor. 275/PPPSRS-TRC/SPK/XI/2025	Jangka waktu pekerjaan adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Desember 2025 sampai dengan 1 Desember 2026.
17	PT. Gracia Mitra Safety	25-Feb-26	Perpanjangan Izin dan Uji Riksa K3 Motor Diesel, Penyalur Petir, Gondola, dan Lift	Nomor. 019/PPPSRS-TRC/SPK/II/2026	Jangka waktu pekerjaan adalah +/- 30 (Tiga Puluh) Hari Kerja.
18	PT. Alfa Media Solusindo	02-Mar-26	Jasa Pelaksanaan dan Penyusunan Laporan AMDAL	Nomor. 024/PPPSRS-TRC/SPK/II/2026	Jangka waktu pekerjaan adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 2 Maret 2026 sampai dengan 2 Maret 2027.

DAFTAR KONTRAK TAHUN 2024-2026					
NO	NAMA	TANGGAL	KEGIATAN	NOMOR KONTRAK	JANGKA WAKTU
19	Kantor Akuntan Publik (KAP) DRS. Syamsul Bahri, MM, AK & Rekan	02-Mar-26	Jasa Audit Laporan Keuangan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo	Nomor. 030/PPPSRS-TRC/SPK/III/2026	Jangka waktu pekerjaan adalah +/- 30 (Tiga Puluh) Hari Kerja.
20	Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum JLW & Rekan.	02-Mar-26	Layanan Hukum	Nomor. 031/PPPSRS-TRC/SPK/III/2026	Jangka waktu pekerjaan adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 2 Maret 2026 sampai dengan 2 Maret 2027.
21	Pelaksana Ari	11-Mar-26	Jasa pengecatan Plafon Lantai 15	Nomor. 033/PPPSRS-TRC/SPK/III/2026	Jangka waktu pekerjaan terhitung sejak tanggal 31 Maret 2026 sampai dengan 20 Mei 2026.
22	Pelaksana M Wahyu Syahputra	08-Jun-26	Jasa perbaikan pergola Jacuzzi	Nomor. 072/PPPSRS-TRC/SPK/VI/2026	Jangka waktu pekerjaan terhitung sejak tanggal 22 Juni 2026 sampai dengan 21 Agustus 2026.
23	PT Pillar Utama Contrindo	18-Jun-26	Pengadaan Penggantian Sparepart Lift	Nomor. 076/PPPSRS-TRC/SPK/VI/2026	Jangka waktu pekerjaan terhitung sejak tanggal 01 Juli 2026 sampai dengan 30 September 2026.
24	Konsultan Lingkungan Ahmad Nurdin	29-Jun-26	Jasa penyusunan dokumen Persetujuan Teknis (PERTEK) Pemenuhan Emisi Genset, Jasa Persetujuan Lingkungan (PERLING), Jasa Surat Laik Operasional Genset, Jasa Surat Laik Operasional IPAL	Nomor. 079/PPPSRS-TRC/SPK/VI/2026	Jangka waktu pekerjaan adalah +/- 90 (Tiga Puluh) Hari Kerja.

DAFTAR KONTRAK TAHUN 2024-2026					
NO	NAMA	TANGGAL	KEGIATAN	NOMOR KONTRAK	JANGKA WAKTU
25	Konsultan Asshyifa Nauradan Co	01-Jul-26	Konsultan penyelenggara n Musyawarah Umum Anggota (MUA) PPPSRS VTRC	Nomor. 07/PJKH/AN CO-LAW/VII/2026	
26	PT Panca Sandya Sejahtera	20-Aug-26	Pengurusan Perizinan Perpanjangan Dokumen SLF.	Nomor. 107/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2026	Jangka waktu pekerjaan adalah +/- 120 (Seratus Dua Puluh) Hari Kerja.

BAB V

LAPORAN PEMANFAATAN BAGIAN, BENDA, DAN TANAH BERSAMA

A. Pemanfaatan Bagian, Benda dan Tanah Bersama oleh Pihak Ketiga

Dalam rangka optimalisasi pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan/atau tanah bersama, pengelola telah menjalin kerja sama dengan beberapa pihak ketiga melalui perjanjian/kontrak yang mengatur pemanfaatan fasilitas gedung untuk berbagai kepentingan komersial dan operasional. Kerja sama tersebut meliputi pengelolaan perparkiran dan penggunaan lahan Minigolf, yang pada prinsipnya memberikan kontribusi finansial maupun manfaat operasional bagi pengelolaan rumah susun. Adapun rincian kerja sama dengan pihak ketiga dimaksud adalah sebagai berikut:

DAFTAR KONTRAK TAHUN 2024-2026					
NO	NAMA	TANGGAL	KEGIATAN	NOMOR KONTRAK	JANGKA WAKTU
1	PT. Centrepark Citra Corpora	30-Sep-24	Pekerjaan Pengelola Perparkiran Apartemen The Reiz Condo Medan	Nomor. 25/PPPSRS-TRC/SPK/IX/2024	Jangka waktu pekerjaan adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 01 November 2024 sampai dengan 31 Oktober 2029.
2	CV Agung Krakatoa Sejahtera Raya	08-Juni-26	Perjanjian Sewa Menyewa	Nomor 04	Jangka waktu pekerjaan adalah 6 (enam) tahun terhitung sejak 08 Juni 2026 sampai dengan 08 September 2032.

B. Kontribusi dan Manfaat Kerja Sama Pemanfaatan

Kontribusi dan manfaat kerja sama pemanfaatan bagian bersama, benda bersama, dan/atau tanah bersama di Apartemen Vasaka The Reiz Condo Medan telah dilakukan sebagai bentuk optimalisasi aset bersama serta untuk mendukung pengelolaan dan operasional rumah susun. Pemanfaatan tersebut meliputi pengelolaan area perparkiran melalui kerja sama dengan PT Centrepark Citra Corpora dan penggunaan lahan Mini Golf untuk tujuan komersial melalui Perjanjian Sewa Menyewa dengan CV Agung Krakatoa Sejahtera Raya. Pelaksanaan kerja sama tersebut memberikan manfaat dalam mendukung pengelolaan aset bersama secara lebih optimal, meningkatkan keteraturan dan profesionalisme pengelolaan fasilitas, serta menunjang kualitas pelayanan dan kenyamanan penghuni.

BAB VI LAPORAN KEUANGAN

A. Laporan Keuangan Audited Periode 2024 s.d 2025

1. Laporan Keuangan Audited 2024

- Laporan Keuangan PPPSRs untuk tahun buku Agustus - Desember 2024.
- Laporan telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Drs. Syamsul Bahri, MM, Ak & Rekan dengan **opini wajar** berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAP").



2. Laporan Keuangan Audited Periode 2025

- Laporan Keuangan PPPSRs untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025.
- Laporan telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Drs. Syamsul Bahri, MM, Ak & Rekan dengan **opini wajar** berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Privat (SAK EP) yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia ("IAP").



B. Hasil Audit dan Opini Auditor

Secara keseluruhan, pengelolaan keuangan PPPSRS untuk masa bakti tersebut telah melalui proses pengujian profesional oleh pihak ketiga yang independen. Berikut adalah poin-poin utamanya:

1. Seluruh laporan keuangan dari tahun buku 2024 hingga 2025 telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) Drs. Syamsul Bahri, MM, Ak & Rekan. Audit dilakukan dengan kepatuhan penuh terhadap Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI).
2. Auditor memberikan opini Wajar untuk setiap periode laporan (2024 dan 2025). Hal ini menunjukkan bahwa:
 - a. Laporan keuangan menyajikan secara jujur posisi keuangan PPPSRS.
 - b. Penggunaan dana pemilik unit dan operasional gedung telah dicatat sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.
3. Konsistensi opini "Wajar" selama dua tahun berturut-turut menunjukkan PPPSRS melakukan tata kelola keuangan yang stabil, transparan, dan akuntabel dari pihak pengurus PPPSRS kepada seluruh pemilik/penghuni.

Laporan keuangan PPPSRS periode 2024–2025 dinyatakan **sehat dan kredibel**. Hasil audit ini memberikan jaminan bagi warga bahwa iuran dan dana pengelolaan Apartemen telah dikelola dengan prinsip transparansi dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum maupun profesional.

BAB VII

PROGRAM KERJA DAN RENCANA TINDAK LANJUT

A. Evaluasi Program Kerja Tahun Berjalan/Hasil Kerja Tahunan Pengurus

Berdasarkan hasil evaluasi terhadap pelaksanaan program kerja pengurus selama tahun berjalan, secara umum dapat disampaikan bahwa sebagian besar program telah terlaksana sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, dengan capaian yang menunjukkan peningkatan dalam aspek tata kelola, administrasi, legalitas, keuangan, serta operasional gedung. Berbagai upaya telah dilakukan oleh pengurus dalam rangka meningkatkan efektivitas pengelolaan, transparansi, serta kualitas layanan kepada penghuni.

Masih terdapat beberapa program yang belum sepenuhnya optimal atau masih dalam tahap penyempurnaan, baik dari sisi implementasi maupun hasil yang dicapai. Beberapa kendala yang dihadapi antara lain terkait peningkatan sistem, kebutuhan pembaruan fasilitas, serta tingkat partisipasi dan kepatuhan penghuni yang masih bervariasi. Oleh karena itu, diperlukan upaya lanjutan untuk melakukan perbaikan dan optimalisasi agar seluruh program kerja dapat berjalan lebih efektif dan berkelanjutan. Adapun rincian evaluasi program kerja dimaksud adalah sebagai berikut:

NO	PROGRAM KERJA	TUJUAN PROGRAM	KEGIATAN UTAMA YANG DILAKUKAN	HASIL	STATUS	KETERANGAN
1	Tata kelola organisasi	Meningkatkan efektivitas, transparansi dan keputusan secara kolektif kolegial	Rapat rutin pengurus, Penyusunan SOP	Tata kelola lebih terstruktur	Tercapai	Pemantapan SOP masih berproses
2	Administrasi	Tertib administrasi dan dokumentasi	Digitalisasi dokumen dan pengarsipan	Administrasi lebih rapi dan mudah di akses	Tercapai	Perlu peningkatan sistem digital
3	Legalitas	Kepatuhan hukum dan kelengkapan dokumen	Review dokumen Legal, koordinasi dengan pihak terkait	Legalitas Utama terpenuhi	Tercapai	Beberapa dokumen masih dalam proses
4	Keuangan	Transparan dan akuntabel	Penyusunan laporan dan pengendalian anggaran	Laporan keuangan tersusun berkala	Tercapai	Tunggakan IPL masih menjadi kendala
5	Operasional gedung	Kelancaran operasional harian	Monitoring operasional, koordinasi <i>tenant</i>	Operasional berjalan stabil	Tercapai	Perlu peningkatan koordinasi lintas unit

6	<i>Engineering</i>	Keandalan Fasilitas dan peralatan	<i>Preventive Maintenance</i> dan perbaikan	Sistem gedung berfungsi lebih baik	Tercapai sebagian	Beberapa peralatan perlu di <i>upgrade</i> , perbaiki, diganti
7	Pengadaan utilitas	Ketersediaan utilitas optimal	Evaluasi layanan, dan kerjasama vendor	Utilitas terpenuhi dengan baik	Tercapai	Efisiensi biaya masih dioptimalkan
8	Keamanan	Meningkatkan keamanan Gedung	Penjagaan, CCTV, patroli rutin	Kondisi <i>relative</i> aman dan terkendali	Tercapai	Perlu peningkatan sistem keamanan
9	Kebersihan	Menjaga kebersihan dan kenyamanan	<i>Cleaning</i> rutin, pengawasan vendor	Area terjaga bersih dan layak	Tercapai	Konsistensi kualitas perlu dijaga
10	Pengelolaan Kepenghunan	Tertib hunian dan data penghuni	Pendataan, sosialisasi aturan	Data penghuni lebih <i>terupdate</i>	Tercapai sebagian	Kepatuhan penghuni masih bervariasi
11	Hubungan antar anggota	Membangun komunikasi dan kebersamaan	Rapat, sosialisasi, kegiatan bersama	Hubungan cukup kondusif	Tercapai	Partisipasi belum merata

B. Perkiraan Rencana Anggaran Tahun 2026

PROYEKSI PENDAPATAN DAN BIAYA PER BULAN DI TAHUN 2026

THE REIZ CONDO MEDAN

(DENGAN BIAYA ASURANSI GEDUNG)

CASH IN	BUDGET PER BULAN (Rp)
1. SERVICE CHARGE :	
PENGHUNI	563,465,304
SA	178,441,000
2. LISTRIK DAN AIR :	
PENGHUNI	229,421,057
SA	114,539,352
3. PENDAPATAN LAINNYA	
DEPOSITO FIT OUT	20,000,000
PENDAPATAN JASA GIRO BANK	1,744,251
OTHER INCOME	96,286,033
GRAND TOTAL CASH IN	1,203,896,997
CASH OUT	BUDGET PER BULAN (Rp)
1. LISTRIK DAN AIR	
PT. PLN	325,378,173
PDAM	49,386,548
TOTAL	374,764,721
2. PEMBAYARAN GAJI ADMIN PPPSRs	4,525,877
3. PEMBAYARAN VENDOR	
PT. JEKAE INVERSCO	192,420,243
PT. PREMIUM PROPERTI INDONESIA	278,276,380
PT. PREMIUM PROPERTI INDONESIA (CLIMBING)	28,382,809
PT. NETCITI	3,569,750
PT. CENTREPARK CITRA CORPORA	63,774,277
ASURANSI GEDUNG	248,372,040
TOTAL	814,795,498
4. PAJAK DAN RETRIBUSI	
PPH 23	4,114,713
TOTAL	4,114,713
5. OTHER EXPENSE	
MATERIAL & SPAREPART PERBAIKAN DAN PERAWATAN	61,877,162
PENGEMBALIAN DEPOSIT FIT OUT	20,000,000
PETTY CASH	28,354,477
BIAYA ADMIN BANK	1,703,160
TOTAL	111,934,799
GRAND TOTAL CASH OUT	1,310,135,608
DEFISIT (KEKURANGAN)	(106,238,611)

PROYEKSI PENDAPATAN DAN BIAYA PER BULAN DI TAHUN 2026
THE REIZ CONDO MEDAN
(TANPA BIAYA ASURANSI GEDUNG)

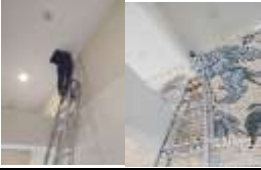
CASH IN	BUDGET PER BULAN (Rp)
1. SERVICE CHARGE :	
PENGHUNI	563,465,304
SA	178,441,000
2. LISTRIK DAN AIR :	
PENGHUNI	229,421,057
SA	114,539,352
3. PENDAPATAN LAINNYA	
DEPOSITO FIT OUT	20,000,000
PENDAPATAN JASA GIRO BANK	1,744,251
OTHER INCOME	96,286,033
GRAND TOTAL CASH IN	1,203,896,997
CASH OUT	BUDGET PER BULAN (Rp)
1. LISTRIK DAN AIR	
PT. PLN	325,378,173
PDAM	49,386,548
TOTAL	374,764,721
2. PEMBAYARAN GAJI ADMIN PPPSR	4,525,877
3. PEMBAYARAN VENDOR	
PT. JEKAE INVERSCO	192,420,243
PT. PREMIUM PROPERTI INDONESIA	278,276,380
PT. PREMIUM PROPERTI INDONESIA (CLIMBING)	28,382,809
PT. NETCITI	3,569,750
PT. CENTREPARK CITRA CORPORA	63,774,277
ASURANSI GEDUNG	-
TOTAL	566,423,458
4. PAJAK DAN RETRIBUSI	
PPH 23	4,114,713
TOTAL	4,114,713
5. OTHER EXPENSE	
MATERIAL & SPAREPART PERBAIKAN DAN PERAWATAN	61,877,162
PENGEMBALIAN DEPOSIT FIT OUT	20,000,000
PETTY CASH	28,354,477
BIAYA ADMIN BANK	1,703,160
TOTAL	111,934,799
GRAND TOTAL CASH OUT	1,061,763,568
SURPLUS (KELEBIHAN)	142,133,429

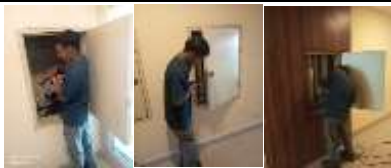
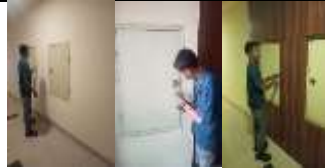
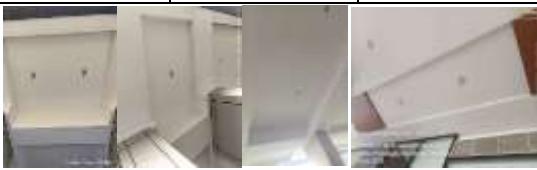
C. List Perbaikan Area Bersama yang sudah dilakukan

No	Tanggal Pekerjaan	Jenis Pekerjaan	Lokasi	Status Pekerjaan	Keterangan
1	03 Agustus 2024	Perbaikan tangga kolam jacuzzi	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
2	12 Agustus 2024	Perbaikan Playground Lumba-lumba	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
3	21 Agustus 2024	Perbaikan Kanopi Pintu Balkon R Indoor Sport	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
4	28 Agustus 2024	Perbaikan Lampu Ketinggian Rooftop Zona A	Rooftop	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
5	17 September 2024	Perbaikan Tapping Acces Lantai Parkiran	P5-P6	Selesai Dikerjakan	Sesuai Standart
					
6	28 September 2024	Perbaikan Wastafel Toilet Wanita Lobby	Lobby	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		

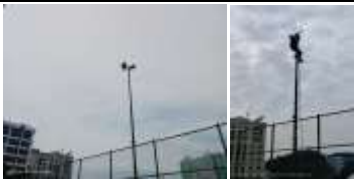
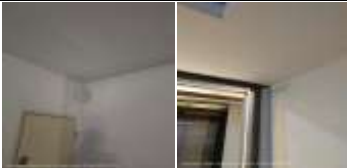
7	09 Oktober 2024	Perbaikan Lampu Hias Area Gerbang Utama	Lantai GF	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
8	15 Oktober 2024	Perbaikan Keramik Lepas Kolam Renang Dewasa	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
9	29 Oktober 2024	Perbaikan AC Ruang Library Lt 16 Zona B	Lantai 16	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
10	02 November 2024	Pergantian Pintu Kaca Toilet Wanita Lobby	Lobby	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
11	22 November 2024	Perbaikan Kisi-kisi Dinding Plafon Area Stellar	Lantai 15	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
12	26 November 2024	Perbaikan Kebocoran Kamar Mandi P3A	Lantai P3A	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
13	30 November 2024	Pemasangan Pohon Natal dan Umbul-umbul	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Sesuai Standart
					
Before			After		
14	09 Desember 2024	Pemasangan Instalasi Air di Area Carwash	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		

15	12 Desember 2024	Perbaikan Lampu Reklame Gerbang Utama	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
16	06 Januari 2025	Perbaikan Pipa Pembuangan Penyebab Kebocoran Plafon Lantai 1	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
17	09 Januari 2025	Pemasangan Pompa Kolam Hias Area Lobby	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
18	16 Januari 2025	Perbaikan Lampu Hias Area Drop Off Lobby	Lobby	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
19	21 Januari 2025	Perbaikan Lampu LED Strip Koridor Lantai 1 Zona A dan B	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
20	05 Februari 2025	Perbaikan Shower Toilet Wanita Lantai 1	All Area	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
21	10 Februari 2025	Pemasangan Kaca Cembung di Area P2 dan P3	Lantai P2-P3	Selesai Dikerjakan	Sesuai Standart
					
Before			After		

22	17 Februari 2025	Pemasangan CCTV Area Lantai 16 Zona A dan B	Lantai 16	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
23	27 Maret 2025	Pemasangan CCTV Area Lantai 15 Zona A dan B	Lantai 15	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
24	04 April 2025	Perbaikan Lampu Tangga Area Lantai 1	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
25	06 Mei 2025	Pembuatan Ramp di Pintu Utama Lobby	All Area	Selesai Dikerjakan	Sesuai Standart
					
Before			After		
26	16 Mei 2025	Penggantian Seluruh Shower Pada Toilet Wanita Lantai 1	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
27	18 Mei 2025	Perbaikan Lampu Taman Area Jalur Masuk	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
28	22 Mei 2025	Pemasangan Hairdryer di Toilet Lantai 1	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
			After		

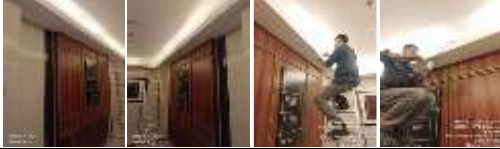
29	22 Juni 2025	Perbaikan Hidden Lamp Koridor Lantai 26 Zona B	Lantai 26 Zona B	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
30	17 Juli 2025	Pemasangan CCTV di Area Lap. Tennis P3A	Lantai P3A	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
31	22 Juli 2025	Perbaikan Sparepart Lift berupa Bearing Besar pada Lift Service A	LMR	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
32	26 Agustus 2025	Perbaikan Pintu SUB Air Unit	All Area	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
33	30 Agustus 2025	Perbaikan Hidden Lamp Koridor Pada Beberapa Lantai	Lantai 20,21,23,26	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
34	09 September 2025	Coating Batu Alam Bak Air Pancur Lobby	Lobby	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
35	16 September 2025	Pengecatan Plafon Area Drop Off Lobby	Lobby	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		

36	17 September 2025	Perbaikan Kebocoran Plafon pada Ruang Yoga	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
37	29 September 2025	Penambahan Jaring Pada Gutter Lantai 1	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
38	09 Oktober 2025	Peremajaan Instalasi Lampu Taman	Lantai GF	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
39	09 Oktober 2025	Penambahan Lampu Hias di Gazebo	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
40	10 Oktober 2025	Perbaikan Hidden Lamp Area Lantai 1	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
41	13 Oktober 2025	Penambahan Lampu pada Lift Passenger	Lantai GF	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
42	20 Oktober 2025	Pengecatan Ulang Tiang Lampu Hias Area Taman	Lantai GF	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		

43	24 Oktober 2025	Pembuatan Tanggulan pada Pintu Balkon Ruang Fasilitas	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
44	03 November 2025	Pengecatan Lift Service B	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
45	04 November 2025	Perbaikan Stiker pada ruang library	Lantai 16	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
46	05 November 2025	Penggantian Lampu Sorot Lapangan Tennis	Lantai P3A	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
47	06 November 2025	Pembuatan Jalan Batu Reflexi	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
48	11 November 2025	Penambahan Skirting Lantai Area Playground	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
49	25 November 2025	Penambahan CCTV Pada Area Lantai 1	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		

50	09 Januari 2026	Penambahan Lampu Sorot Area Taman Lobby	Lantai GF	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
Before			After		
51	15 Januari 2026	Pemasangan Lampu Hias Area Hanging Garden	Lantai 15	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
Before			After		
52	16 Januari 2026	Pengecatan Railing Tangga Lantai 16	Lantai 16	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
Before			After		
53	28 Januari 2026	Penggantian Lampu Ketinggian Tower Zona A dan	Rooftop	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
Before			After		
54	11 Februari 2026	Coating Batu Alam Bak Air Pancur Lantai 15	Lantai 15	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
Before			After		
55	24 Februari 2026	Penggantian Elemen Pemanas Ruang Sauna	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
Before			After		
56	28 Februari 2026	Pengecatan Dudukan Jungkat-Jungkit	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
Before			After		

57	08 Maret 2026	Penggantian Backdrop Kaca Ruang Meeting Lobby	Lobby	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
58	11 Maret 2026	Penggantian Closet Toilet Pria P1	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
59	17 Maret 2026	Penggantian Sparepart Lift (Kontaktor) pada Lift Passenger Zona A	LMR	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
60	30 Maret 2026	Pemasangan Acrylic Sign Setiap Lantai Koridor Lift	All Area	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
61	09 April 2026	Perubahan Car Stopper Area Parkiran	Lantai P3-P6	On Progres	Kondisi Baik
					
Before			After		
62	24 April 2026	Pemasangan Instalasi Air Bersih di Area Mini Golf	Mini Golf	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
63	27 April 2026	Perbaikan Wastafel Toilet Lantai 16	Lantai 16	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		

64	07 Mei 2026	Penggantian Exhaust Fan Lift Passenger 2 Zona B	Sangkar Lift	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
65	11 Mei 2026	Perbaikan Hidden Lamp Setiap Lantai Koridor Lift	All Area	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
66	24 Mei 2026	Perbaikan Lampu Taman Area Gerbang Utama	Lantai GF	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		
67	29 Mei 2026	Pemasangan Kaca Railing Area Sterling	Lantai 15	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
68	02 Juni 2026	Pemasangan Lampu Emergency Area P1 dan R.Trafo	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
69	07 Juli 2026	Pemasangan Gantungan Cleaner pada Janitor Setiap Lantai	All Area	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
After					
70	10 Juni 2026	Perbaikan Kebocoran dari Pipa Pembuangan	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		

71	11 Juni 2026	Pembuatan Pot Pohon di Area Taman Gerbang Ut	Lantai GF	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
72	21 Juli 2026	Penggantian Stop Kontak Tanam Area Fasilitas La	Lantai 16	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
73	21 Juli 2026	Pengecatan Lift Service B	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
74	21 Juli 2026	Perbaikan Pintu Kaca Lobby Lift Zona B	Lobby	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		
75	27 Juli 2026	Pemasangan Tambahan Baut Penahan Sling Gondola Zona B	Rooftop	Selesai Dikerjakan	Berfungsi Normal
					
Before			After		
76	16 Agustus 2026	Pembuatan Ramp Trolley Area Lift Service B	Lantai P1	Selesai Dikerjakan	Kondisi Baik
					
Before			After		

77	22 Agustus 2026	Penggantian Gutter Lantai 1	Lantai 1	On Progres	Kondisi Baik
					
Before			After		
78	27 Agustus 2026	Pembuatan Taman Baru Area P1	Lantai P1	On Progres	Kondisi Baik
					
Before			After		
79	28 Agustus 2026	Pemasangan Lampu Sorot dan LED Strip Area Kolam Jacuzzi	Lantai 1	Selesai Dikerjakan	Penerangan Baik
					
Before			After		

D. Planning Perbaikan Area Bersama yang akan dilakukan

No	Rencana Perbaikan	Lokasi	Keterangan
1	Penggantian AC LMR Zona A No. 40	<i>Rooftop</i>	Ruang <i>Lift</i>
2	Penggantian AC LMR Zona B No. 42	<i>Rooftop</i>	Ruang <i>Lift</i>
3	Perbaikan 2 (dua) unit <i>rope</i> Gondola	<i>Rooftop</i>	Area <i>Rooftop</i>
4	<i>Rewinding</i> Motor Pompa <i>Jacuzzi</i>	Lantai 1	R. Pompa
5	<i>Maintenance</i> Genset	P1	R. Genset
6	Pergantian <i>LED Strip</i> Plafon Area <i>Lobby</i>	<i>Lobby</i>	Area <i>Lobby</i>
7	Pergantian <i>Acrylic</i> Plafon Area <i>Lobby</i>	<i>Lobby</i>	Area <i>Lobby</i>
8	Peremajaan Area Parkir	P1-P6	Area Parkiran
9	Pengaspalan Jalan Pintu Masuk dan Keluar	P1	<i>Drop Off</i>
10	Pemeliharaan Lapangan Tennis	P3A	Lapangan Tennis
11	Renovasi Kamar Mandi Lapangan Tennis	P3A	Lapangan Tennis

BAB VIII PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan hasil pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Pengurus selama masa bakti, dapat disimpulkan bahwa secara umum pengelolaan rumah susun telah berjalan dengan cukup baik dan menunjukkan perkembangan yang positif di berbagai aspek. Hal ini tercermin dari terlaksananya sebagian besar program kerja yang telah direncanakan, baik dalam bidang tata kelola organisasi, administrasi, legalitas, keuangan, operasional gedung, *engineering*, hingga pelayanan kepada penghuni.

Dari aspek legalitas dan perizinan, pada prinsipnya dokumen utama terkait tanah dan bangunan telah tersedia, meskipun masih terdapat beberapa dokumen yang perlu dilengkapi, diperbarui, atau masih dalam proses pengurusan. Hal ini menunjukkan bahwa kepatuhan hukum telah menjadi perhatian, namun tetap memerlukan tindak lanjut untuk penyempurnaan.

Dalam aspek operasional dan pemeliharaan, berbagai kegiatan perawatan, perbaikan, dan penggantian fasilitas telah dilaksanakan secara berkala guna menjaga keandalan fungsi bangunan dan kenyamanan penghuni. Meskipun demikian, masih terdapat beberapa pekerjaan yang dalam proses serta kebutuhan peningkatan atau penggantian peralatan tertentu.

Dalam hal pemanfaatan oleh pihak ketiga, kerja sama yang telah dijalin memberikan kontribusi finansial serta manfaat operasional bagi pengelolaan gedung. Hal ini menjadi salah satu sumber pendukung keberlanjutan pengelolaan, meskipun tetap diperlukan pengawasan dan evaluasi berkala agar manfaatnya dapat lebih optimal.

Terdapat beberapa kendala yang masih dihadapi, antara lain terkait optimalisasi sistem administrasi dan digitalisasi, tunggakan iuran pengelolaan lingkungan (IPL), kebutuhan peningkatan fasilitas dan sistem keamanan, serta tingkat partisipasi dan kepatuhan penghuni yang masih bervariasi.

B. Rekomendasi

Sehubungan dengan hal tersebut, untuk meningkatkan kualitas pengelolaan di masa mendatang, disarankan agar:

1. Melakukan penyempurnaan dan penertiban dokumen perizinan yang masih dalam proses atau belum tersedia;
2. Meningkatkan sistem administrasi dan digitalisasi guna mendukung efisiensi dan transparansi;
3. Mengoptimalkan penagihan dan pengelolaan keuangan, khususnya terkait tunggakan IPL;
4. Melakukan peningkatan dan pembaruan fasilitas serta sistem teknis bangunan secara bertahap;
5. Memperkuat pengawasan dan evaluasi terhadap kerja sama dengan pihak ketiga;
6. Meningkatkan komunikasi, sosialisasi, serta partisipasi penghuni dalam mendukung tata kelola yang lebih baik.

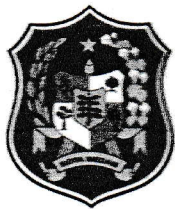
Demikian laporan ini disusun sebagai bentuk pertanggungjawaban Pengurus kepada seluruh pemilik dan penghuni, serta sebagai bahan evaluasi untuk perbaikan dan pengembangan pengelolaan rumah susun ke depan.

LAMPIRAN

- A. Surat Keterangan Pencatatan PPPSRS
- B. AKTA AD-ART PPPSRS
- C. Berita Acara Serah Terima Pengelolaan
- D. Laporan Audit Tahun Buku 2024-2025

LAMPIRAN
SURAT KETERANGAN PENCATATAN
PPPSRS

VASAKA
THE REIZ CONDO



PEMERINTAH KOTA MEDAN
DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN,
CIPTA KARYA DAN TATA RUANG

Jalan Jend. Besar Dr. Abd. Haris Nasution Nomor 17, Medan Johor, Medan, Sumatera Utara 20143,
Telepon (061) 7864147 Laman <http://perkimtaru.pemkomedan.go.id/>

SURAT KETERANGAN PENCATATAN PPPSRS

Nomor : 600.2.6/17499

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Ir. ENDAR SUTAN LUBIS, M.Si
Jabatan : Plt. Kepala Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan

Dengan ini menerangkan :

Nama Perhimpunan : **PPPSRS APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO MEDAN**

Alamat : Jl. Tembakau Deli No. 1 Kel. Kesawan Kec. Medan Barat Kota Medan

Nomor dan tanggal Akta Pendirian : 01.-/ 06 November 2023

Nomor dan tanggal Akta Perubahan : -

Nama Notaris : Erna Waty Lubis, SH

Ketua PPPSRS : Juline Elka

Telah tercatat pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Surat keterangan Pencatatan ini menerangkan bahwa **PPPSRS APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO MEDAN** periode (2023-2026) telah dibentuk melalui proses yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ber akta notaris;
2. Anggaran Dasar No :02.- tanggal 06 November 2023 dan Anggaran Rumah Tangga No : 03.- tanggal 06 November 2023 yang telah disusun dan dicatatkan oleh notaris merupakan dokumen pengikat terhadap **PPPSRS APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO MEDAN** sesuai hasil Musyawarah Umum Anggota;
3. Surat keterangan ini tidak berlaku apabila terjadi perubahan PPPSRS dan/atau perubahan terhadap Akta Pendirian dan/atau Akta Perubahan serta Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga.

Demikian Surat Keterangan Pencatatan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 29 November 2023
an. WALIKOTA MEDAN
Plt. KEPALA DINAS PERUMAHAN
KAWASAN PERMUKIMAN CIPTA
KARYA DAN TATA RUANG KOTA
MEDAN

Ir. ENDAR SUTAN LUBIS, M.Si
Pembina Utama Muda
NIP. 19640629 198503 1 005

Tembusan:

1. Bapak Walikota Medan sebagai laporan
2. Arsip

LAMPIRAN
AKTA ANGGARAN DASAR
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(PPPSRS) APARTEMEN VASAKA THE
REIZ CONDO MEDAN



NOTARIS / P.P.A.T

ERNA WATY LUBIS, SH

SK. Men.Keh. & HAM R.I No. C-581.HT.03.01-TH.2002

Tanggal 25 Maret 2002

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional - RI
Nomor : 98 - XVII - 2006 Tanggal 18 Desember 2006



AKTA

ANGGARAN - DASAR
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH
SWSUN (PPPSRS) APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO

TANGGAL : 06 Nopember 2023

NOMOR : 02.-

Para Penghadap : -Ny.JWLINE EKA
-Ny.EKA EVIDOLO SIREGAR, SH
-Tn.RAHMAT
-Ny.Drg.AMETA PRIMASARI TARIAN
-Tn.Ir.HANDOKO
-Tn.ROMY FUSANTO
-Ny.PATRICIA
-Ny.Dr.ROINTAN SIMANUNGKALIT
-Tn.EDWIN ANDREAS

Jln. Dr. Drs. H. Ibrahim Sinik d/h Jl. Sutrisno
Nomor 285 A Medan
Telp. (061) 452 3813

ANGGARAN DASAR

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH
SUSUN (PPPSRS) APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO

Nomor :02.

Pada hari ini, pukul 17.15 WIB (tujuh belas lewat lima belas menit Waktu Indonesia bagian Barat) hari Senin tanggal 06 (enam) Nopember 2023 (dua ribu dua puluh tiga). -----

-Berhadapan dengan saya, **ERNA WATY LUBIS, Sarjana Hukum**, Notaris di Medan, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. Nyonya **JULINE EKA**, lahir di Binjai, tanggal 06 (enam) Juli 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Medan, Vasaka The Reiz Condo Jalan Tembakau Deli Nomor 1, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1276024607820002, Warga Negara Indonesia; -----
2. Nyonya **EKO EVIDOLO SIREGAR, Sarjana Hukum**, lahir di Medan, tanggal 10 (sepuluh) April 1964 (seribu Sembilan ratus enam puluh empat), Notaris, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Suka Aman Nomor 15-B Lingkungan IV, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271115004640001, Warga Negara Indonesia;
3. Tuan **RAHMAT**, lahir di Sunggal, tanggal 25 (dua puluh lima) Desember 1975 (seribu sembilan ratus tujuh puluh lima), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Medan, Komp Lalang Permai Pasar V Nomor 10 F Lingkungan IX, Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271022512750003, Warga Negara Indonesia; -----
4. Nyonya **Dokter Gigi AMETA PRIMASARI TARIGAN**, lahir di Medan, tanggal 11 (sebelas) Maret 1968 (seribu sembilan ratus



- enam puluh delapan), Dokter, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Universitas USU Nomor 36, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Medan Baru, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271215103680002, Warga Negara Indonesia; -----
5. Tuan **Insinyur HANDOKO**, lahir di Medan, tanggal 18 (delapan belas) Januari 1966 (seribu sembilan ratus enam puluh enam), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Waringin Nomor 10-A, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271191801660001, Warga Negara Indonesia. -----
6. Tuan **ROMY FUSANTO**, lahir di Rantauprapat, tanggal 28 (dua puluh delapan) Juli 1980 (seribu sembilan ratus delapan puluh), Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Medan, Vasaka The Reiz Condo Nomor 2358 Jalan Tembakau Deli Nomor 1, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1210012807800001, Warga Negara Indonesia;
7. Nyonya **PATRICIA**, lahir di Medan, tanggal 03 (tiga) September 1978 (seribu sembilan ratus tujuh puluh delapan), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Sei Tenang Nomor 8, Kelurahan Sei Sikambing D, Kecamatan Medan Petisah, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271194309780001, Warga Negara Indonesia; -----
8. Nyonya **Dokter ROINTAN SIMANUNGKALIT**, lahir di Medan, tanggal 20 (dua puluh) Agustus 1963 (seribu sembilan ratus enam puluh tiga), Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Sei Selayang Nomor 33, Kelurahan Merdeka, Kecamatan Medan Baru, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271176008630002, Warga Negara Indonesia; -----
9. Tuan **EDWIN ANDREAS**, lahir di Kuala Simpang, tanggal 18 (delapan belas) Desember 1972 (seribu sembilan ratus tujuh

puluh dua), Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Sigli Nomor 11, Kelurahan Sei Rengas Permata, Kecamatan Medan Area, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271101812720001, Warga Negara Indonesia; -----

-Para Penghadap saya, Notaris kenal, sesuai dengan Kartu Identitas yang diserahkan kepada saya notaris. -----

-Bahwa berdasarkan Akta PENDIRIAN PERKUMPULAN "PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN" nomor 01 tertanggal 06 (enam) Nopember 2023 (dua ribu dua puluh tiga), yang dibuat dihadapan saya, notaris, telah didirikan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) Apartemen Vasaka The Reiz Condo, dengan para penghadap adalah pengurus dan pengawas. -----

-Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun sebagai pengganti undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 (seribu sembilan ratus delapan puluh lima) tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan Pelaksanaannya, Pemerintah Republik Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. -----

-Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan- satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang di



atasnya didirikan Rumah Susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan. -----

-Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh Pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan bersama. Penggunaan dan Pengelolaan hak bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu Perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu Pemilik dan Penghuni Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara Rumah Susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai Tata Tertib Kepenghunan. -----

-Undang-undang memberi kedudukan PPPSRS sebagai Badan Hukum, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama Perhimpunan dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan Rumah Susun. -----

-PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan Pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perawatannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai operasional, pemeliharaan dan perawatan Rumah Susun diperoleh dari pemungutan iuran Pengelolaan dari Anggota Perhimpunan. -----

-Mengingat pentingnya kedudukan PPPSRS yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan



pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian Rumah Susun dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh Pemilik dan Penghuni Rumah Susun. -----

-Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan disusunlah Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----

----- BAB I -----

----- KETENTUAN UMUM -----

----- Pasal 1 -----

-Dalam Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang dimaksud dengan : -----

1. Rumah Susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang digunakan sebagai tempat hunian dan berlokasi/terletak di : -----

Jalan : Tembakau Deli Nomor 1. -----

Kelurahan : Kesawan. -----

Kecamatan : Medan Barat. -----

Kota : Kota Medan. -----

Propinsi : Sumatera Utara. -----

2. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab. -----

3. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah oleh Pemilik dan/atau Penghuni dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. -----
4. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Perhimpunan adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni Sarusun yang mendapat kuasa dari Pemilik Apartemen Vasaka The Reiz Condo.
5. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara Sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu Pelaku Pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya, yang ditetapkan dalam pertelaan Nomor 014/0100/RSN/XI/2021 yang telah disahkan pada tanggal 30 (tiga puluh) November 2021 (dua ribu dua puluh satu). -----
6. Pelaku Pembangunan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut Pelaku Pembangunan adalah setiap orang, Badan Hukum dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan Rumah Susun. -----
7. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia. -----
8. Bagian Bersama adalah bagian dari Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susunnya sebagaimana tercantum dalam uraian teknis pertelaan

Nomor 014/0100/RSN/XI/2021 yang telah disahkan pada tanggal 30 (tiga puluh) November 2021 (dua ribu dua puluh satu). -----

9. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian bersama dari Apartemen Vasaka The Reiz Condo tetapi terletak di atas tanah bersama yang dimiliki, digunakan dan dinikmati bersama sebagaimana tercantum dalam uraian teknis pertelaan pertelaan Nomor 014/0100/RSN/XI/2021 yang telah disahkan pada tanggal 30 (tiga puluh) November 2021 (dua ribu dua puluh satu). -----
10. Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri Rumah Susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02396. -----
11. Lingkungan Rumah Susun adalah suatu lingkungan yang terletak di Apartemen Vasaka The Reiz Condo , yang di dalamnya terdapat bangunan gedung bertingkat yang dipergunakan untuk Rumah Susun berikut lahan parkir dan fasilitas penunjang lainnya yang menerapkan kepemilikan berdasarkan sistem Hak Milik atas Sarusun. -----
12. Pemindahan Kepemilikan adalah semua perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepada pihak lain termasuk tetapi tidak terbatas pada jual beli, tukar menukar, hibah dan waris. -----
13. Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang selanjutnya disebut Anggaran Dasar Perhimpunan adalah Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -
14. Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang selanjutnya disebut Anggaran Rumah Tangga



Perhimpunan adalah Anggaran Rumah Tangga PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----

15. Pemilik adalah subyek hukum baik perorangan dan/atau Badan Hukum yang memiliki unit Sarusun di Apartemen Vasaka The Reiz Condo , yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik Atas Sarusun sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. -----
16. Pemilik Penghuni adalah Penghuni perseorangan dan/atau Badan Hukum yang memiliki Sarusun di Apartemen Vasaka The Reiz Condo sebagai pemegang Hak Milik dan menempati /mendiami dan memanfaatkan Sarusun. -----
17. Penghuni Bukan Pemilik adalah Penghuni dan/atau pihak lain yang mendapat kewenangan dari Pemilik dan/atau Penyewa, baik perseorangan atau Badan Hukum yang mendiami dan/atau menempati dan memanfaatkan Sarusun di Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----
18. Struktur Organisasi Perhimpunan terdiri atas Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan. -----
19. Pengurus Perhimpunan adalah Pengurus Perhimpunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang dipilih dan telah disahkan secara hukum. -----
20. Pengawas Perhimpunan adalah Pengawas Perhimpunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang dipilih dan telah disahkan secara hukum. -----
21. Anggota Perhimpunan adalah Para Pemilik atau Penghuni Sarusun Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang mendapat kuasa dari Pemilik. -----
22. Rapat Gabungan adalah rapat yang diselenggarakan dan dihadiri oleh Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----
23. Rapat Pengurus adalah rapat yang diselenggarakan dan dihadiri



- oleh pengurus Perhimpunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo.
24. Rapat Pengawas adalah rapat yang diselenggarakan dan dihadiri oleh pengawas Perhimpunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----
25. Musyawarah PPPSRS yang selanjutnya disebut Musyawarah adalah kegiatan pertemuan Anggota Perhimpunan untuk mengambil keputusan yang terdiri dari Musyawarah Umum Anggota, Rapat Umum Anggota Tahunan atau Rapat Umum Anggota Luar Biasa Perhimpunan dan Rapat Umum Anggota Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----
26. Musyawarah Umum Anggota yang selanjutnya disebut MUA adalah kegiatan pertemuan Anggota Perhimpunan yang diselenggarakan setiap 3 (tiga) tahun sekali. -----
27. Rapat Umum Tahunan Anggota yang selanjutnya disebut RUTA adalah kegiatan pertemuan Anggota Perhimpunan yang diselenggarakan setiap tahun sekali. -----
28. Rapat Umum Luar Biasa yang selanjutnya disebut RULB adalah kegiatan pertemuan Anggota Perhimpunan untuk mengambil keputusan di luar MUA dan RUTA. -----
29. Rapat Umum Anggota yang selanjutnya disebut RUA adalah kegiatan pertemuan Anggota Perhimpunan untuk mengambil keputusan yang bersifat strategis. -----
30. Peserta Musyawarah PPPSRS adalah Pemilik dan/atau wakil Pemilik dan Penghuni Anggota Perhimpunan yang mendapat kuasa dari Pemilik. -----
31. Pengelolaan adalah pelaksanaan seluruh kegiatan Pengelolaan yang berupa operasional, pemeliharaan dan perawatan termasuk kegiatan administrasi yang terkait dengan seluruh bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama di Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----

32. Pengelola adalah suatu Badan Hukum penyedia jasa yang memiliki pengalaman dan kompetensi dibidang jasa Pengelolaan yang terdaftar dan mendapat perizinan berusaha Pengelolaan Rumah Susun dari Instansi Pemerintah Daerah yang berwenang yang akan melaksanakan kegiatan Pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----

33. Tata Tertib adalah seluruh peraturan dan tata tertib kepenghunan yang dibuat dan berlaku secara terbatas di lingkungan Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----

34. Sertifikat Hak Milik atas Sarusun selanjutnya disebut SHMSRS adalah sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan tanda bukti Hak Milik atas Sarusun Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang terdiri dari : -----

a) Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (seribu sembilan ratus enam puluh); -----

b) Gambar Denah Tingkat Rumah Susun, yang menunjukkan Sarusun yang dimiliki; dan -----

c) Ketentuan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana tercantum dalam Akta Uraian Pemisahan maupun akta uraian teknis pertelaan Nomor 014/0100/RSN/XI/2021 yang telah disahkan pada tanggal 30 (tiga puluh) November 2021 (dua ribu dua puluh satu). -----

35. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah

memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelayakan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan sebagaimana tercantum dalam SLF Nomor 648/SLF-02/04.01/2020 pada tanggal 23 (dua puluh tiga) September 2020 (dua ribu dua puluh). -----

36. Iuran Pengelolaan adalah iuran yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang digunakan untuk membiayai Pengelolaan, bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan kegiatan bersama. -----

37. Dana Endapan (Sinking Fund) adalah dana cadangan yang wajib dibayar dan berasal dari Anggota Perhimpunan yang akan dipergunakan untuk peningkatan kualitas Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----

38. Pendapatan lain-lain yang sah adalah pendapatan yang diperoleh Perhimpunan dalam rangka untuk pembiayaan Pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----



----- BAB II -----

----- NAMA, TEMPAT KEDUDUKAN DAN WAKTU PENDIRIAN -----

----- BAGIAN KESATU NAMA PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 2 -----

Perhimpunan ini diberi nama Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang disingkat PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo di dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga selanjutnya disebut Perhimpunan. -----

----- BAGIAN KEDUA TEMPAT KEDUDUKAN -----

----- Pasal 3 -----

Perhimpunan berkedudukan di Kota Medan yang beralamat di Tembakau Deli Nomor 1 Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara 20231. -----

BAGIAN KETIGA WAKTU PENDIRIAN

Pasal 4

Perhimpunan didirikan sejak tanggal 06 (enam) Nopember 2023 (dua ribu dua puluh tiga) berdasarkan keputusan musyawarah dan pada saat Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo dicatat oleh Pemerintah kota Medan melalui Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Penataan Ruang Kota Medan.

BAB III

ASAS, TUJUAN, TUGAS POKOK DAN STATUS

BAGIAN KESATU ASAS

Pasal 5

Perhimpunan berasaskan Pancasila dan berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 (seribu sembilan ratus empat puluh lima).

BAGIAN KEDUA TUJUAN

Pasal 6

Tujuan Perhimpunan ini :

- a. untuk melakukan Pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya; —
- b. untuk menciptakan kerukunan antar Anggota Perhimpunan dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta mewujudkan ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga; —
- c. untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan di Rumah Susun antara Pemilik dan/atau Penghuni; dan —
- d. untuk menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik — dan/atau Penghuni dalam memanfaatkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. —

BAGIAN KETIGA TUJUAN POKOK

Pasal 7

Tujuan Pokok Perhimpunan adalah :



- a. membina para Pemilik dan/atau Penghuni untuk kesadaran hidup bersama secara serasi, selaras dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya; -----
- b. mengurus kepentingan para Pemilik dan Penghuni yang berkaitan dengan Pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian; -----
- c. mengesahkan Rancangan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; -----
- d. menetapkan besaran biaya pengelolaan rumah susun tahunan; --
- e. menetapkan besaran kontribusi dana endapan (sinking fund); ---
- f. menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya pengelolaan rumah susun dan kontribusi dana endapan (sinking fund); -----
- g. menetapkan dokumen anggaran keuangan pengelolaan dan rencana kegiatan pengelolaan Rumah Susun tahunan; -----
- h. menetapkan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik; -----
- i. menetapkan laporan pengelolaan tahunan; -----
- j. mengambil asuransi sesuai dengan peraturan perundang-undangan; -----
- k. pengesahan tata tertib hunian; -----
- l. pemilihan dan penetapan ketua pengurus dan ketua pengawas PPPSRS; -----
- m. memilih dan menetapkan pengelola; dan -----
- n. mengambil keputusan atas kegiatan perawatan yang -----
membutuhkan pembiayaan besar terhadap intensitas kerusakan berat. -----

----- BAGIAN KEEMPAT STATUS -----

----- Pasal 8 -----

Perhimpunan berstatus Badan Hukum sebagaimana Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. -----

----- BAB IV -----

--- KEANGGOTAAN DAN DAFTAR ANGGOTA PERHIMPUNAN -----

----- BAGIAN KESATU KEANGGOTAAN PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 9 -----

Keanggotaan Perhimpunan adalah : -----

- a. Para Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun atas Apartemen Vasaka The Reiz Condo wajib menjadi Anggota Perhimpunan. -----
- b. Anggota Perhimpunan merupakan subyek hukum (perorangan/Badan Hukum) yang memiliki atau memakai atau menyewa atau yang memanfaatkan Sarusun. -----
- c. Keanggotaan diwakili oleh Kepala Keluarga/Penanggung Jawab Sarusun dan mulai berlaku sejak terdaftar dalam Daftar Anggota Perhimpunan. -----
- d. Dalam hal Kepala Keluarga/Penanggung Jawab Sarusun berhalangan, maka dapat diwakili sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. -----
- e. Dalam hal Sarusun dimiliki oleh lebih dari satu orang, para Pemilik harus menentukan satu orang sebagai wakil mereka dan menyampaikan secara tertulis kepada Pengurus Perhimpunan untuk didaftarkan dalam Daftar Anggota Perhimpunan. -----

----- BAGIAN KEDUA ANGGOTA PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 10 -----

Anggota Perhimpunan digolongkan sebagai berikut: -----

- a. Pemilik atau Penghuni yaitu Penghuni yang memperoleh hak huniannya berdasarkan hak kepemilikannya atas Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----



b. Penghuni bukan Pemilik yaitu Penghuni bukan Pemilik Sarusun yang memperoleh hak hunian berdasarkan adanya suatu hubungan hukum dengan Pemilik Apartemen Vasaka The Reiz Condo. _____

c. Pemilik tidak menghuni yaitu Pemilik Sarusun yang tidak sedang menghuni Sarusun yang dimilikinya pada Apartemen Vasaka The Reiz Condo. _____

———— BAGIAN KETIGA DAFTARANGGOTA PERHIMPUNAN ————

———— Pasal 11 ————

- (1) Pengurus Perhimpunan menyusun daftar Anggota Perhimpunan dari waktu ke waktu dan harus bersifat terkini sesuai petunjuk Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. _____
- (2) Daftar Anggota Perhimpunan merupakan daftar yang memuat para Kepala Keluarga/Penanggung Jawab Apartemen Vasaka The Reiz Condo berikut Anggota keluarga yang menghuni, berikut keterangan yang diperlukan. _____

———— BAB V ————

———— KEDAULATAN DAN HAK SUARA ————

———— BAGIAN KESATU KEDAULATAN ————

———— Pasal 12 ————

Kedaulatan Perhimpunan di tangan Anggota Perhimpunan berdasarkan hak suara yang dimilikinya. _____

———— BAGIAN KEDUA HAK SUARA ————

———— Pasal 13 ————

- (1) Hak suara Anggota Perhimpunan terbagi atas : _____
- a. Hak suara penghunian yaitu hak suara Anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut hubungan-hubungan kemasyarakatan antar Penghuni yaitu hak penetapan Tata Tertib Hunian dan penentuan besaran iuran

sosial kemasyarakatan, setiap Anggota Perhimpunan diwakili oleh satu suara. -----

b. Hak suara Pengelolaan yaitu hak suara para Anggota Perhimpunan untuk menentukan hal-hal yang menyangkut kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, pembayaran dan penetapan iuran Pengelolaan dan dana endapan (sinking fund);, hak suara Pengelolaan dihitung berdasarkan NPP. -----

c. Hak suara Pemilikan yaitu hak suara para Anggota Perhimpunan untuk menentukan pemanfaatan terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan biaya-biaya atas Sarusun, hak suara pemilikan dihitung berdasarkan NPP. -----

d. Hak suara pemilihan yaitu hak suara para Pemilik untuk memilih Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan, Pemilik hanya mempunyai 1 (satu) hak suara walaupun memiliki lebih dari 1 (satu) Sarusun. -----

(2) Hak suara penghunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dikuasakan kepada Penghuni secara tertulis. -----

----- BAB VI -----

----- HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA -----

----- BAGIAN KESATU HAK ANGGOTA PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 14 -----

(1) Memilih dan dipilih menjadi Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan. -----

(2) Mengajukan usul, pendapat dan menggunakan atau mengeluarkan hak suara yang dimiliki dalam Musyawarah

PPPSRS sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Musyawarah PPPSRS sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan. -----

- (3) Memanfaatkan dan memakai Sarusun sesuai fungsinya atas Pemilikan secara tertib dan aman, termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. -----
- (4) Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan. -----
- (5) Membina hubungan antar sesama Penghuni Sarusun yang selaras berdasarkan atas kekeluargaan. -----

----- BAGIAN KEDUA KEWAJIBAN ANGGOTA PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 15 -----

- (1) Mematuhi dan melaksanakan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, termasuk tata tertib dan peraturan lainnya yang diputuskan dalam Musyawarah PPPSRS. -----
- (2) Memenuhi segala peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah yang mengatur tentang Rumah Susun. -----
- (3) Membayar kewajiban keuangan yang dipungut oleh Perhimpunan atau berdasarkan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan. -----
- (4) Memelihara, menjaga, mengatur, memperbaiki Sarusun dan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. -----
- (5) Menunjang terselenggaranya tugas-tugas pokok Pengurus Perhimpunan dan Pengelola. -----
- (6) Memberitahukan kepada Pengurus Perhimpunan apabila terjadi perubahan hak kepemilikan Sarusun maupun hak penghunian Sarusun yang dimiliki paling lambat 1 (satu) hari kerja setelah terjadinya perubahan dan/atau peralihan hak. -----



(7) Berpartisipasi aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diadakan oleh Perhimpunan. -----

----- BAB VI -----

----- HAK DAN KEWAJIBAN ANGGOTA -----

----- BAGIAN KESATU HAK ANGGOTA PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 16 -----

(1) Susunan Organisasi Perhimpunan terdiri atas Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan. -----

(2) Pengurus Perhimpunan sebagaimana tersebut pada ayat (1) mempunyai struktur kepengurusan sekurang-kurangnya berjumlah ganjil sebagai berikut : -----

- a. Ketua; -----
- b. Sekretaris; -----
- c. Bendahara; dan -----
- d. Bidang yang terkait dengan pengelolaan dan penghunian. -----

(3) Pengawas PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 5 (lima) orang atau berjumlah ganjil yang terdiri atas ketua, sekretaris, dan 3 (tiga) orang anggota dari Pemilik. -----

(4) Jumlah jabatan dalam kepengurusan Perhimpunan dapat disesuaikan dengan kebutuhan dengan tetap memperhatikan efektifitas dan efisiensi Pengelolaan dengan tujuan memberikan pelayanan yang terbaik bagi para Anggota. -----

----- BAGIAN KEDUA PERSYARATAN PERHIMPUNAN -----

----- DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 17 -----

(1) Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan merupakan para Pemilik Sarusun yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : -----

- a. warga Negara Indonesia; -----



- b. berusia paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau —
sudah menikah; —
 - c. berdomisili di Rumah Susun; —
 - d. tidak dalam status sebagai pengurus atau pengawas PPPSRS
di Rumah Susun lain; dan —
 - e. tidak memiliki hubungan keluarga dengan Pengurus PPPSRS
atau pengawas PPPSRS lainnya. —
- (2) Pengurus Perhimpunan dilarang merangkap jabatan sebagai
Pengawas Perhimpunan dan sebaliknya. —
- (3) Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan dilarang
merangkap jabatan sebagai Pengurus Rukun Tetangga dan
Pengurus Rukun Warga. —
- (4) Pengurus Rukun Tetangga dan Rukun Warga tidak dapat
mengajukan diri sebagai calon Pengurus Perhimpunan dan
Pengawas Perhimpunan. —
- (5) Dalam hal Pengurus atau Pengawas berstatus sebagai Pengurus
atau Pengawas di di Rumah Susun lain tidak dapat mencalonkan
diri sebagai Pengurus atau Pengawas. —

— BAGIAN KETIGA PEMILIHAN PENGURUS PERHIMPUNAN —
— DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN —

— Pasal 18 —

- (1) Pemilihan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan
dilakukan untuk memiliki Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua
Pengawas Perhimpunan. —
- (2) Tahapan pemilihan Ketua Pengurus Perhimpunan dan Ketua
Pengawas Perhimpunan terdiri dari : —
- a. pengumuman dan pendaftaran calon ketua pengurus dan
ketua pengawas; —
 - b. verifikasi administratif calon ketua pengurus dan ketua —
pengawas; —

- c. penetapan pasangan calon ketua pengurus dan ketua -----
pengawas; -----
 - d. pemaparan visi dan misi Pasangan calon ketua pengurus dan
ketua pengawas; dan -----
 - e. pemilihan pasangan calon ketua pengurus dan ketua
pengawas. -----
- (3) Pengumuman dan Pendaftaran calon ketua pengurus dan calon
ketua pengawas, dilakukan oleh panitia musyawarah dalam jangka
waktu 7 (tujuh) hari kalender dan dapat diperpanjang dalam jangka
waktu 7 (tujuh) hari kalender. -----
- (4) Verifikasi administratif calon ketua pengurus dan calon ketua
pengawas sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b dilakukan oleh
panitia musyawarah dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja
terhadap kesesuaian dokumen persyaratan dengan syarat
pengurus atau syarat pengawas berdasarkan hasil konsultasi
dengan Dinas. -----
- (5) Penetapan calon ketua pengurus dan calon ketua pengawas
dilakukan dalam MUA berdasarkan hasil verifikasi administratif. --
- (6) Pemaparan visi dan misi calon ketua pengurus dan calon ketua
pengawas dilakukan dalam MUA. -----
- (7) Pemilihan ketua pengurus dan ketua pengawas PPSRS
dilakukan secara tertutup dengan kertas suara dan di hitung
secara terbuka dalam musyawarah. -----
- (8) Pengambilan keputusan pemilihan ketua pengurus dan ketua
pengawas PPSRS dilakukan dengan suara terbanyak (voting),
setiap Pemilik hanya berhak memberikan satu suara sekalipun
Pemilik memiliki lebih dari satu Sarusun. -----
- (9) Ketua pengurus dan ketua pengawas PPSRS terpilih memilih
secara langsung Pemilik yang memenuhi persyaratan untuk



melengkapi susunan Pengurus dan susunan Pengawas Perhimpunan. _____

(10) Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan dipilih dari dan oleh Anggota Perhimpunan untuk masa bakti 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal pencatatan dari Dinas yang membidangi urusan perumahan. _____

(11) Masa jabatan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan dipilih selama-lamanya untuk 2 (dua) periode. _____

(12) Hasil pemilihan Pengurus dan Pengawas disampaikan kepada Dinas yang membidangi urusan perumahan dengan ditembuskan kepada Walikota untuk dilakukan pencatatan. _____

(13) Dalam hal terjadi penggantian Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan setelah berakhirnya masa jabatan, Pengurus dan Pengawas Perhimpunan yang terpilih wajib dicatatkan kembali kepada Dinas yang membidangi urusan perumahan. _____

(14) Pengurus Perhimpunan dan pengawas Perhimpunan yang telah berakhirnya masa jabatan melakukan serah terima Pengelolaan kepada pengurus Perhimpunan dan pengawas Perhimpunan terpilih setelah terbitnya surat pencatatan dari Dinas yang membidangi urusan perumahan. _____

_____ BAGIAN KEEMPAT KEWENANGAN PENGURUS _____

_____ PERHIMPUNAN DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN _____

_____ Pasal 19 _____

(1) Kewenangan Pengurus Perhimpunan terdiri atas : _____

- a. memberikan saran dan masukan kepada Pengelola; _____
- b. melakukan evaluasi terhadap kinerja Pengelola; _____
- c. memberikan teguran dan peringatan kepada Pengelola; _____
- d. memberikan teguran, peringatan dan tindakan kepada Anggota PPPSRS yang melanggar anggaran dasar dan _____

- anggaran rumah tangga serta tata tertib hunian; -----
- e. mewakili Perhimpunan di dalam dan di luar pengadilan; -----
- f. mengusulkan perubahan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga; -----
- g. menandatangani perjanjian kerjasama pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama dan/atau Tanah Bersama; -----
- h. menandatangani perjanjian kerjasama pengelolaan dengan pengelola; -----
- i. menunjuk auditor keuangan untuk mengaudit laporan keuangan tahunan; dan -----
- j. membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan badan hukum. -----

- (2) Kewenangan Pengawas Perhimpunan terdiri atas : -----
- a. memberikan masukan dan pertimbangan kepada Pengurus PPPSRS terhadap jalannya pengelolaan Rumah Susun; dan
 - b. mengusulkan perubahan Anggaran Dasar maupun Anggaran Rumah Tangga. -----

- (3) Dalam melaksanakan kewenangan Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pengawas dapat di bantu dengan sekretariat. -----

----- BAGIAN KELIMA TUGAS PENGURUS PERHIMPUNAN -----
 ----- DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 20 -----

- (1) Pengurus Perhimpunan memiliki tugas untuk : -----
- a. melaksanakan keputusan yang di tetapkan oleh PPPSRS -----
 dalam Rapat Umum Anggota; -----
 - b. mengawasi kegiatan pengelolaan yang dilakukan oleh Pengelola; -----
 - c. memberikan persetujuan terhadap rencana besaran biaya pengelolaan rumah susun tahunan; -----



- d. memberikan persetujuan terhadap rencana besaran kontribusi dana endapan (sinking fund); _____
 - e. memberikan persetujuan terhadap rencana bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya pengelolaan rumah susun dan kontribusi dana endapan (sinking fund); _____
 - f. mengambil keputusan atas pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama; _____
 - g. memberikan persetujuan terhadap dokumen rencana keuangan dan kegiatan pengelolaan Rumah Susun tahunan;
 - h. menyampaikan laporan pertanggungjawaban keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik kepada anggota dalam RUTA; _____
 - i. menyampaikan laporan pertanggungjawaban pengelolaan tahunan kepada anggota dalam RUTA; _____
 - j. menyusun tata tertib hunian; dan _____
 - k. menyelenggarakan RUTA. _____
- (2) Pengawas PPPSRS memiliki tugas untuk : _____
- a. melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan _____ program kerja pengurus PPPSRS; dan _____
 - b. melaksanakan pengawasan terhadap rencana kerja tahunan;

_____ BAB VIII _____

_____ MASA JABATAN PENGURUS PERHIMPUNAN DAN _____

_____ PENGAWAS PERHIMPUNAN _____

_____ Pasal 21 _____

- (1) Masa jabatan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan adalah 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal dicatat oleh Dinas yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan. _____
- (2) Masa jabatan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas _____

Perhimpunan paling lama 2 (dua) periode berturut-turut dalam jabatan sebagai Pengurus dan Pengawas. -----

----- BAB IX -----

----- PENUNJUKAN, TUGAS, HAK DAN KEWAJIBAN -----

----- PENGELOLA SERTA LARANGAN BAGI PENGELOLA -----

----- BAGIAN KESATU PENUNJUKAN PENGELOLA -----

----- Pasal 22 -----

(1) Perhimpunan dapat menunjuk Pengelola yang berstatus Badan Hukum, profesional atau membentuk Pengelola sendiri yang berstatus Badan hukum di mana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan. -----

(2) Persyaratan Pengelola: -----

- a. berbadan hukum; -----
- b. mempunyai perizinan berusaha Pengelolaan Rumah Susun;
- c. mempunyai tenaga ahli yang cukup dan kompeten dibidangnya; -----
- d. sanggup menyediakan semua sarana maupun perlengkapan kerja yang memadai untuk mendukung pelaksanaan tugas Pengelolaan yang baik dan profesional; -----
- e. mempunyai modal yang mencukupi untuk mendukung ----- kelancaran pelaksanaan tugas pengelolaan; dan -----
- f. persyaratan lain yang ditentukan dalam rapat Pengurus. -----

(3) Dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, belum dipenuhi karena belum dapat diterbitkan, maka penunjukan Pengelola dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. -----

(4) Penunjukan Pengelola harus dilakukan dengan proses pelelangan yang dilakukan secara terbuka dan transparan, tata cara penunjukan Pengelola diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga. -----



- (5) Dalam hal Pengelola yang telah ditunjuk oleh Perhimpunan tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana mestinya, Perhimpunan dapat mengganti Pengelola tersebut dan menunjuk Pengelola lain yang lebih kompeten atau membentuk badan Pengelola sendiri yang akan disahkan dalam RUA. -----
- (6) Pengelola yang ditunjuk atau dibentuk melakukan perjanjian kerjasama untuk masa tertentu dengan Pengurus Perhimpunan atas nama Perhimpunan. -----

--- BAGIAN KEDUA TUGAS DAN KEWENANGAN PENGELOLA ---

----- Pasal 23 -----

- (1) Tugas Pengelola : -----
- a. melaksanakan kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan; -----
 - b. melaksanakan keputusan yang di tetapkan bersama oleh
Pengurus; -----
 - c. mengambil tindakan yang diperlukan untuk meminimalisasi kerusakan dalam keadaan darurat; -----
 - d. memungut biaya pengelolaan rumah susun atas nama PPPSRS; -----
 - e. memungut kontribusi dana endapan (sinking fund atas nama PPPSRS; -----
 - f. memungut pendapatan atas pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama atas nama PPPSRS; -----
 - g. memungut dan membayarkan tagihan biaya satuan rumah susun; -----
 - h. membayar kepada pihak ketiga atas biaya yang timbul dari kegiatan pengelolaan rumah susun; -----
 - i. menyusun rencana besaran biaya pengelolaan rumah susun tahunan; -----

- j. menyusun rencana besaran kontribusi dana endapan (sinking fund); -----
- k. menyusun rencana bentuk dan besarnya denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya pengelolaan rumah susun dan kontribusi dana endapan (sinking fund); -----
- l. menyusun rencana pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama; -----
- m. menyusun dokumen dan rencana anggaran keuangan dan kegiatan pengelolaan Rumah Susun tahunan; -----
- n. mengontrol biaya pengelolaan rumah dan membayar semua tagihan atas nama PPPSRS; -----
- o. mengelola pembukuan keuangan PPPSRS dan rekening bank secara transparan; -----
- p. mempersiapkan laporan keuangan tahunan yang telah di audit oleh akuntan publik; -----
- q. mempersiapkan laporan pengelolaan tahunan; -----
- r. menyerahkan laporan keuangan triwulan kepada pengurus dan pengawas serta disampaikan kepada pemilik; -----
- s. menyerahkan laporan keuangan bulanan kepada pengurus; -
- t. menyerahkan laporan kegiatan pengelolaan bulanan kepada pengurus; -----
- u. melakukan Pendataan Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan prinsip kepemilikan atau kepenghunian yang sah; ----
- a. mempersiapkan dokumen tata tertib hunian; -----
- b. menegakkan tata tertib penghunian; dan -----
- v. mempersiapkan penyelenggaraan MUA/RUTA/RULB/RUA; dan -----
- w. meminta saran dari pengurus dalam diperlukan. -----

(2) Pengelola memiliki kewenangan untuk : -----



- a. membuat perjanjian dengan orang perseorangan dan badan hukum yang berkaitan dengan kegiatan pengelolaan rumah susun; dan -----
- b. menerapkan sanksi dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya pengelolaan rumah susun dan kontribusi dana endapan (Isingking fund). -----

----- BAGIAN KETIGA HAK DAN KEWAJIBAN PENGELOLA -----

----- Pasal 24 -----

- (1) Hak Pengelola : -----
 - a. menerima upah dan pembayaran dari Perhimpunan atas biaya Pengelolaan Rumah Susun; -----
 - b. melaporkan permasalahan Pengelolaan Rumah Susun kepada Pengurus Perhimpunan; dan -----
 - c. menyampaikan saran pemecahan permasalahan Pengelolaan kepada Pengurus Perhimpunan. -----

- (2) Kewajiban Pengeleola : -----
 - a. melaksanakan Pengelolaan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan antara Pengelola dan Pengurus Perhimpunan; -----
 - b. melaksanakan penggunaan sistem informasi pelaporan Pengelolaan terkomputerisasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan; dan -----
 - c. menyusun laporan kinerja dan permasalahan secara berkala kepada Pengurus Perhimpunan sekurang-kurangnya sekali dalam 3 (tiga) bulan. -----

----- BAB X -----

----- MUSYAWARAH DAN RAPAT -----

----- Pasal 25 -----

- (1) Rapat Perhimpunan terdiri dari : -----
 - a. Rapat Pengurus; dan -----

- b. Musyawarah PPPSRS. -----
- (2) Terdapat empat macam Musyawarah PPPSRS yaitu : -----
- a. MUA : Musyawarah Umum Anggota; -----
 - b. RUTA : Rapat umum Tahunan; -----
 - c. RULB : Rapat umum Luar Biasa; -----
 - d. RUA : Rapat umum Anggota. -----
- (3) Dalam Anggaran Dasar ini, Musyawarah PPPSRS berarti ketiga-tiganya, yakni RUTA, RULB dan RUA kecuali dinyatakan lain dalam Anggaran Dasar ini. -----
- (4) MUA, RUTA dan RULB merupakan forum tertinggi untuk : -----
- a. mengesahkan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga; -----
 - b. memilih dan mengesahkan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan; -----
 - c. memberhentikan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan; -----
 - d. menila pertanggungjawaban masa bakti Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan; -----
 - e. melaporkan pertanggungjawaban tahunan Pengurus Perhimpunan dan Pengawas Perhimpunan; -----
 - f. menetapkan dokumen keuangan dan kegiatan pengelolaan Rumah Susun; -----
 - g. penetapan nilai iuran Pengelolaan dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*); -----
 - h. mengesahkan penyesuaian/kenaikan iuran Pengelolaan dengan memperhatikan transparansi dan keadilan; -----
 - i. pengesahan tata tertib hunian; dan -----
 - j. menetapkan bentuk dan besaran denda yang harus dibayar oleh Pemilik dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran biaya pengelolaan rumah susun dan kontribusi dana endapan



(sinking fund); _____

(5) RUA merupakan forum tertinggi untuk : _____

a. mengesahkan penggunaan dan pemanfaatan dana endapan

(sinking fund); _____

b. memilih dan menetapkan pengelola; _____

c. mengambil keputusan atas kegiatan perawatan yang membutuhkan pembiayaan besar terhadap intensitas kerusakan berat; dan _____

d. mengambil keputusan-keputusan dan tindakan yang dianggap perlu sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan serta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga. _____

(6) Semua Musyawarah PPPSRS harus dipimpin oleh Ketua Pengurus Perhimpunan, dalam hal ketua berhalangan, rapat dapat dipimpin oleh sekretaris atau Pengurus Perhimpunan yang lain atau Anggota Perhimpunan yang hadir dan dipilih dalam rapat. _____

----- Pasal 26 -----

(1) Peserta Musyawarah PPPSRS terdiri dari seluruh Anggota Perhimpunan Pemilik perseorangan dan Pemilik Badan Hukum kecuali ditentukan lain menurut peraturan perundang-undangan.

(2) Dalam hal Anggota Perhimpunan Pemilik perseorangan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat hadir sendiri, maka dapat diwakilkan kepada perseorangan sebagai Wakil Pemilik. _____

(3) Wakil Pemilik sebagaimana tersebut pada ayat (2) meliputi : _____

a. istri atau suami; _____

b. orang tua kandung perempuan atau laki-laki; _____

c. salah satu saudara kandung; _____

d. salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik; atau _____

- e. salah satu Anggota Pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan Badan Hukum.-----
- (4) Wakil Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a sampai dengan huruf e dibuktikan dengan surat kuasa dan dokumen kependudukan yang sah.-----
- (5) Pemilik Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e dapat menunjuk salah satu Pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian Badan Hukum atau perubahannya untuk menghadiri Musyawarah PPPSRS.-----
- (6) Dalam hal Pengurus yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tidak dapat hadir sendiri, maka dapat diwakilkan kepada karyawan tetap dengan surat kuasa yang dibuktikan dengan SK Pengangkatan sebagai karyawan tetap.-----
- (7) Wakil Pemilik sebagaimana pada ayat (3) dan ayat (6) hanya berhak memberikan hak suara yang dimiliki Pemilik yang diwakilkan namun tidak memiliki hak untuk dipilih.-----

----- BAB XI -----

----- KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN -----

----- Pasal 27 -----

- (1) MUA, RUTA atau RULB dianggap sah atau memenuhi kuorum apabila dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah Anggota Perhimpunan.-----
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum, maka pembukaan MUA, RUTA atau RULB ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit.-----
- (3) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan RUA sebagaimana dimaksud pada ayat (2),



Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum, maka MUA, RUTA atau RULB tidak dapat diselenggarakan dan RUA ditunda sampai dengan batas waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender dan paling cepat 7 (tujuh) hari kalender.-----

- (4) Dalam hal batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengurus Perhimpunan mengundang Anggota Perhimpunan dan undangan disampaikan kepada Anggota Perhimpunan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sebelum penyelenggaraan MUA, RUTA atau RULB. -----
- (5) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum, maka pembukaan MUA, RUTA atau RULB ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit.-----
- (6) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan MUA, RUTA dan RULB sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum, maka Pimpinan rapat membuka MUA, RUTA atau RULB dan MUA, RUTA atau RULB dinyatakan sah.-----

----- Pasal 28 -----

- (1) RUA dianggap sah atau memenuhi kuorum apabila dihadiri lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah Anggota Perhimpunan.-----
- (2) Dalam hal sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam undangan, Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum, maka pembukaan RUA ditunda paling lama 2 (dua) jam dan paling cepat 30 (tiga puluh) menit. -----
- (3) Dalam hal sampai dengan batas waktu penundaan pembukaan RUA sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Anggota Perhimpunan yang hadir belum memenuhi kuorum, maka

Pimpinan rapat membuka RUA dan RUA dinyatakan sah. -----

BAB XII -----

KEUANGAN PERHIMPUNAN -----

Pasal 29 -----

Keuangan Perhimpunan diperoleh dari : -----

a. Iuran rutin Anggota Perhimpunan: -----

1) iuran pengelolaan; dan -----

2) kontribusi dana endapan (*sinking fund*). -----

b. Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau -----

pendayagunaan terhadap bagian bersama, benda bersama dan
tanah bersama. -----

c. Pendapatan lain-lain yang sah sesuai ketentuan peraturan -

perundang- undangan. -----

BAB XIII -----

PERUBAHAN ANGGARAN DASAR -----

Pasal 30 -----

(1) Perubahan atas ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran

Rumah Tangga Perhimpunan termasuk juga merubah nama
Perhimpunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo dapat terjadi
melalui MUA, RUTA atau RULB yang dihadiri langsung oleh
Pemilik yang mewakili minimal $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) hak kepemilikan
dari total Pemilik suara yang dinyatakan sah. -----

(2) Keputusan tentang perubahan Anggaran Dasar dan Anggaran

Rumah Tangga yang dilakukan di dalam MUA, RUTA atau RULB
dinyatakan sah apabila didukung minimal $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari
total hak suara kepemilikan yang dinyatakan sah. -----

-Jika Rapat yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) tidak mencapai
kuorum yang ditentukan, maka usulan tersebut dinyatakan ditolak
dan Pengurus Perhimpunan dapat menyelenggarakan rapat
berikutnya sesuai dengan ketentuan ayat (1) dan ayat (2). -----

- (3) Dalam hal perubahan ketentuan dalam Anggaran Dasar yang bersifat penyesuaian dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Persyaratan sebagaimana dalam ayat (1) dan ayat (2) dikecualikan dan berlaku ketentuan sebagaimana dalam Pasal 27 yang diagendakan khusus untuk itu.

BAB XIV

PEMBUBARAN PERHIMPUNAN

Pasal 31

- (1) Perhimpunan tidak dapat dibubarkan oleh Anggota Perhimpunan dan hanya dapat bubar dengan sendirinya jika Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dinyatakan telah berakhir karena;
- a. hak atas tanah bersama hapus;
 - b. hak atas tanah bersama tidak dapat diperpanjang dan/atau diperbaharui lagi;
 - c. tanah bersama lenyap; dan/atau
 - d. bangunan Rumah Susun tidak ada lagi.
- (2) Jika Perhimpunan bubar karena salah satu sebab sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka harus diselenggarakan RULB untuk membentuk Tim likuidasi yang akan menangani penyelesaian atas sisa Aset/Harta Kekayaan Perhimpunan maupun kewajiban-kewajiban yang ada serta merumuskan langkah-langkah selanjutnya dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 32

Dengan disahkannya Anggaran Dasar ini, setiap Anggota Perhimpunan Rumah Susun dianggap telah menyetujui dan tunduk serta terikat pada Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga, Tata Tertib Hunian, peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan yang telah dan akan ditetapkan kemudian oleh MUA, RUTA atau RULB.

BAB XV



KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 33

- (1) Dalam hal SHMSRS belum diterbitkan atas nama Pelaku Pembangunan, maka untuk kepentingan pendaftaran keanggotaan Perhimpunan, kepemilikan Sarusun dapat menggunakan Akta Notarial atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas.
- (2) Dalam hal SLF telah berakhir sebelum dan/atau pada saat terbentuknya Perhimpunan, perpanjangannya menjadi tanggung jawab Pelaku pembangunan.
- (3) Dalam hal SLF belum dapat diperpanjang oleh Perhimpunan yang disebabkan kewajiban Pelaku pembangunan sesuai dengan tercantum dalam Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah/Izin Peruntukan Penggunaan Tanah/Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang belum dipenuhi, maka kewajiban tersebut menjadi tanggung jawab Pelaku Pembangunan dan tidak dapat dilimpahkan kepada Perhimpunan.

BAB XVI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

- (1) Segala hal yang belum atau tidak cukup diatur dalam Anggaran Dasar ini akan diatur dalam Anggaran Rumah Tangga dan/atau akan diputuskan oleh MUA, RUTA dan RULB.
- (2) Segala sesuatu yang diatur dalam ketentuan umum Anggaran Dasar ini, berlaku juga bagi Anggaran Rumah Tangga dan jika di antara keduanya ada pertentangan dan/atau ketidaksesuaian makna dan tujuan, maka yang berlaku adalah ketentuan yang dimaksud dalam Anggaran Dasar ini.

DEMIKIAN AKTA INI

-Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Medan, pada hari dan tanggal tersebut diatas, dengan dihadiri oleh nona MEI SARAH BURHASMI, lahir di Medan, tanggal 18 (delapan belas) Mei 2001 (dua ribu satu), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Deli serdang, Jalan Puskesmas Dusun X/ WJ Kesuma, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan; untuk sementara berada di Medan dan nona ARDYAH LESTARI, Sarjana Komputer, lahir di Binjai, tanggal 07 (tujuh) Desember 1987 (seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Medan, Jalan Merpati Gang Buntu Nomor 2, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan Medan Sunggal; sebagai saksi-saksi. -----

-Akte ini dengan segera setelah saya, notaris, bacakan kepada para penghadap dan saksi-saksi, ditandatangani oleh para penghadap, --- kemudian oleh saksi-saksi dan saya, notaris. -----

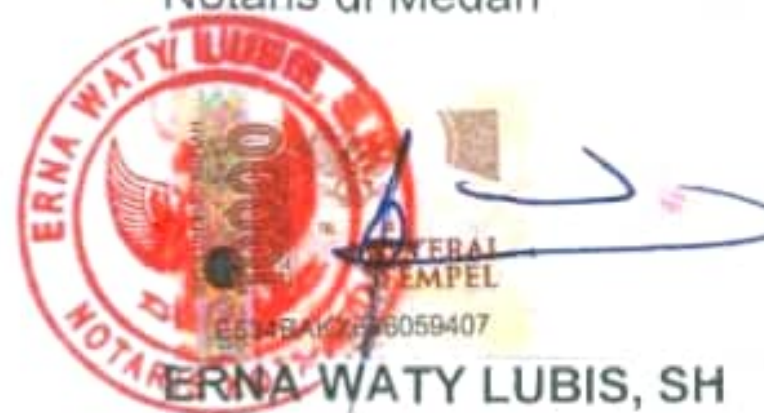
-Para pihak selain menandatangani akta ini juga membubuhkan cap ibu jari tangan kiri dan kanan mereka pada kertas tersendiri yang dijahitkan dalam minut akta ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akta ini. -----

-Dibuat dengan memakai dua perubahan ialah karena coretan dengan memakai gantinya. -----

-Minut akta ini telah ditandatangani dengan semestinya. -----

-Dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris di Medan



LAMPIRAN

AKTA ANGGARAN RUMAH TANGGA
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN
PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
(PPPSRS) APARTEMEN VASAKA THE
REIZ CONDO MEDAN



NOTARIS / P.P.A.T

ERNA WATY LUBIS, SH

SK. Men.Keh. & HAM R.I No. C-581.HT.03.01-TH.2002
Tanggal 25 Maret 2002

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional - RI
Nomor : 98 - XVII - 2006 Tanggal 18 Desember 2006



AKTA

ANGGARAN RUMAH TANGGA
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH
SUSUN (PPPSRS) APARTEMEN VASAKA THE RIEZ CONDO

TANGGAL : 06 Nopember 2023

NOMOR : 03..

Para Penghadap : -Ny. JULINE EKA
-Ny. EKO EUIDOLO SIREGAR, SH

Jln. Dr. Drs. H. Ibrahim Sinik d/h Jl. Sutrisno
Nomor 285 A Medan
Telp. (061) 452 3813

ANGGARAN RUMAH TANGGA

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH
SUSUN (PPPSRS) APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO**

Nomor : 03.

Pada hari ini, pukul 17.30 WIB (tujuh belas lewat tiga puluh menit Waktu Indonesia bagian Barat) hari Senin tanggal 06 (enam) Nopember 2023 (dua ribu dua puluh tiga). -----

-Berhadapan dengan saya, **ERNA WATY LUBIS, Sarjana Hukum**, Notaris di Medan, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. Nyonya **JULINE EKA**, lahir di Binjai, tanggal 06 (enam) Juli 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Medan, Vasaka The Reiz Condo Jalan Tembakau Deli Nomor 1, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1276024607820002, Warga Negara Indonesia; -----

-dalam hal ini menurut keterangannya bertindak sebagai Ketua Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Reiz Condo. -----

2. Nyonya **EKO EVIDOLO SIREGAR, Sarjana Hukum**, lahir di Medan, tanggal 10 (sepuluh) April 1964 (seribu Sembilan ratus enam puluh empat), Notaris, bertempat tinggal di Kota Medan, Jalan Suka Aman Nomor 15-B Lingkungan IV, Kelurahan Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 1271115004640001, Warga Negara Indonesia;

-dalam hal ini menurut keterangannya bertindak sebagai Sekretaris Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Reiz Condo. -----

-Para Penghadap saya, Notaris kenal, sesuai dengan Kartu Identitas-



yang diserahkan kepada saya notaris. -----

-Bahwa berdasarkan Akta PENDIRIAN PERKUMPULAN "PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN" nomor 01 tertanggal 06 (enam) Nopember 2023 (dua ribu dua puluh tiga), yang dibuat dihadapan saya, notaris, telah didirikan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) Apartemen Vasaka The Reiz Condo, dengan para penghadap adalah pengurus dan pengawas. -----

-Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun sebagai pengganti undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 (seribu sembilan ratus delapan puluh lima) tentang Rumah Susun. Sebagai Peraturan Pelaksanaannya, Pemerintah Republik Indonesia juga telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu) tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. -----

-Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan- satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya dan dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah. Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan Rumah Susun yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan. -----

-Satuan Rumah Susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh Pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama --



harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan bersama. Penggunaan dan Pengelolaan hak bersama harus diatur dan dilakukan oleh suatu Perhimpunan yang diberi wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Oleh karena itu Pemilik dan Penghuni Rumah Susun wajib membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang mempunyai tugas dan wewenang untuk mengelola dan memelihara Rumah Susun beserta lingkungannya dan menetapkan peraturan-peraturan mengenai Tata Tertib Kepenghunan. -----

-Undang-undang memberi kedudukan PPPSRS sebagai Badan Hukum, sehingga dapat bertindak ke luar dan ke dalam atas nama Perhimpunan dan dengan wewenang yang dimilikinya dapat mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam lingkungan Rumah Susun. -----

-PPPSRS dapat membentuk atau menunjuk Pengelola yang bertugas untuk menyelenggarakan Pengelolaan yang meliputi pengawasan terhadap penggunaan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan pemeliharaan serta perawatannya. Dana yang dipergunakan untuk membiayai operasional, pemeliharaan dan perawatan Rumah Susun diperoleh dari pemungutan iuran Pengelolaan dari Anggota Perhimpunan. -----

-Mengingat pentingnya kedudukan PPPSRS yang diberikan status sebagai Badan Hukum oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 (dua ribu sebelas) tentang Rumah Susun, maka untuk pelaksanaannya diperlukan pengaturan yang baik dengan pelaksanaan yang efektif dan konsekuen atas sistem penghunian Rumah Susun dengan suatu aturan dasar yang menjadi panutan dan mengikat bagi seluruh Pemilik dan Penghuni Rumah Susun. -----

-Atas dasar pertimbangan tersebut di atas dan dengan -----

mengharapkan rahmat dari Tuhan Yang Maha Esa, maka diatur dan
disusunlah Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz
Condo. -----

----- BAB I -----

----- KETENTUAN UMUM -----

----- Pasal 1 -----

(1) Kecuali ditentukan lain dalam Anggaran Rumah Tangga ini,
seluruh definisi-definisi yang dipergunakan dalam Anggaran
Rumah Tangga mempunyai arti dan maksud yang sama dengan
definisi-definisi sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar
Perhimpunan.-----

(2) Anggaran Rumah Tangga ini adalah bagian yang tidak
terpisahkan dari dan merupakan satu kesatuan dengan Anggaran
Dasar.-----

(3) Anggaran Rumah Tangga ini disusun dengan tujuan untuk
mengatur atau memberikan penjelasan terhadap ketentuan yang
belum diatur dalam Anggaran Dasar. -----

----- BAB II -----

----- KEANGGOTAAN PERHIMPUNAN -----

----- BAGIAN KESATU UMUM -----

----- Pasal 2 -----

(1) Keanggotaan Perhimpunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo
terdiri dari : -----

a. anggota Pemilik adalah Pemilik yang telah terdaftar dalam
buku anggota; dan -----

b. anggota Penghuni adalah Penghuni yang telah terdaftar
dalam buku daftar anggota. -----

(2) Tata cara penerimaan Anggota Perhimpunan baru sebagai
berikut : -----

a. pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan



- dan penghuni Sarusun harus melaporkan kepada Perhimpunan dan melaporkan data kependudukannya kepada Rukun Tangga dan Rukun Warga setempat; dan -----
- b. setiap pemindah tangan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Rumah Tangga ini, didaftarkan pada Perhimpunan dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan. -----
- (3) Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut : -----
- a. menunjukkan SHMSRS dan menyerahkan 1 (satu) fotokopi; -
 - b. menunjukkan surat bukti asli yang membuktikan adanya ----- peralihan hak dan menyerahkan fotokopinya; -----
 - c. menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar; dan -----
 - d. menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan Sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya. -----
- (4) Keanggotaan Perhimpunan mulai berlaku sejak perseorangan ---- atau badan hukum didaftarkan sebagai Anggota Perhimpunan di dalam buku daftar Anggota Perhimpunan. -----
- (5) Pemilik yang tidak terdaftar sebagai Anggota Perhimpunan di dalam buku daftar Anggota Perhimpunan tetap memiliki Hak dan Kewajiban sebagai Pemilik sebagaimana diatur dalam Anggaran dasar Perhimpunan. -----

---- BAGIAN KEDUA BERAKHIRNYA STATUS KEANGGOTAAN ----

----- Pasal 3 -----

Keanggotaan Perhimpunan berakhir jika Pemilik atau Penghuni tidak lagi mempunyai hak atas Sarusun dikarenakan telah terjadinya peralihan hak kepemilikan atau penghunian atas Sarusun kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- -----

undangan.

--- BAGIAN KETIGA BUKU DAFTAR ANGGOTA PERHIMPUNAN ---

----- Pasal 4 -----

- (1) Buku daftar Anggota Perhimpunan disimpan dan dikelola oleh Pengurus.
- (2) Buku daftar Anggota Perhimpunan ini berfungsi sebagai:
 - a. sumber data yang sah sebagai acuan dalam menentukan nama-nama Anggota Perhimpunan yang diundang dalam RUA;
 - b. sumber data dalam hal alamat surat menyurat, alamat tagihan dan segala sesuatu yang menyangkut dengan Anggota Perhimpunan; dan
 - c. sarana pencatatan status kepemilikan atau kepenghunan serta segala perubahan yang terjadi.

----- BAB III -----

----- PENGURUS DAN PENGAWAS -----

----- Pasal 5 -----

- (1) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dipilih dari Anggota Pemilik yang menghuni Apartemen Vasaka The Reiz Condo untuk masa jabatan 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengangkatan.
- (2) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dipilih paling banyak untuk 2 (dua) kali masa jabatan berturut-turut.
- (3) Pembagian tugas tiap-tiap anggota Pengurus dan Pengawas Perhimpunan ditetapkan dalam Peraturan Organisasi Perhimpunan dan/atau tata kerja yang disahkan oleh Rapat Pengurus dan Pengawas sesuai kewenangan.
- (4) Tiga (3) bulan menjelang berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan, Pengurus dan Pengawas wajib memberitahukan secara tertulis kepada Anggota Perhimpunan



mengenai berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan dan mempersiapkan laporan pertanggung jawaban kinerjanya yang akan disampaikan pada RUA; dan -----

- (5) Tiga (3) bulan menjelang berakhirnya masa jabatan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan, Pengurus wajib membentuk Panitia Musyawarah pemilihan Pengurus dan Pengawas untuk periode berikutnya. -----
- (6) Panitia Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus berjumlah ganjil terdiri dari seorang Ketua, seorang Sekretaris, seorang Bendahara dan 2 (dua) orang anggota bertugas untuk mempersiapkan pelaksanaan pemilihan Pengurus dan Pengawas. -----
- (7) Panitia Musyawarah tidak dapat mencalonkan diri sebagai Pengurus dan/atau Pengawas. -----
- (8) Masa tugas Panitia Musyawarah berakhir setelah terpilihnya Pengurus dan Pengawas dan disampaikan laporan secara tertulis kepada Dinas yang membidangi urusan pemerintahan di bidang perumahan. -----

----- Pasal 6 -----

- (1) Pengurus dan Pengawas Perhimpunan berhenti karena : -----
- a. telah berakhirnya periode kepengurusan; -----
 - b. pengurus dan/atau Pengawas mengundurkan diri; -----
 - c. tindakan indiscipliner; -----
 - d. meninggal dunia; -----
 - e. ditetapkan sebagai tersangka dalam tindak pidana; dan -----
 - f. tidak memenuhi syarat sebagai Pengurus dan Pengawas. ----
- (2) Tindakan indiscipliner sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ----- huruf d Pasal ini, antara lain adalah : -----
- a. melanggar ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan, Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, Keputusan Rapat

- Pengurus, RUA atau Tata Tertib; dan -----
- b. tidak hadir dalam rapat Pengurus tanpa -----
pemberitahuan dan alasan yang sah sebanyak 3 (tiga) kali --
berturut-turut. -----
- (3) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud dalam ayat
(1) untuk jabatan Ketua Pengurus dan/atau ketua Pengawas
dilakukan melalui MUA. -----
- (4) MUA sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan MUA
yang diselenggarakan untuk pemilihan Pengurus Perhimpunan
dilakukan dengan mekanisme pengambilan keputusan
sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran
Rumah Tangga. -----
- (5) Perubahan kepengurusan sebagaimana dimaksud pada ayat
(1) huruf b, huruf c, huruf d, huruf e dan huruf f, untuk jabatan
selain Ketua Pengurus atau Ketua Pengawas dilakukan
berdasarkan keputusan Rapat Pengurus atau Rapat Pengawas
dan dituangkan dalam Berita Acara keputusan Rapat Pengurus
atau Rapat Pengawas. -----
- (6) Mekanisme pengambilan keputusan Rapat Pengurus atau Rapat
Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8)
dilaksanakan sesuai dengan Anggaran Dasar Perhimpunan. ----

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

- (1) Pemberian sanksi atas tindakan indiscipliner sebagaimana
dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) dijatuhkan oleh Tim *ad hoc*
yang dibentuk dan diketuai oleh Pengawas yang beranggotakan
1 (satu) orang Ketua merangkap anggota dan 4 (empat) orang
anggota yang terdiri dari atas Pengawas, Pengurus dan
Anggota Perhimpunan. -----
- (2) Pembentukan Tim *ad hoc* diselenggarakan dalam RULB. -----

----- BAB IV -----

PENGELOLA

Pasal 8

- (1) Pengelola dapat dibentuk atau ditunjuk dan diberi tugas oleh Pengurus Perhimpunan.
- (2) Pengelola bertanggung jawab kepada Pengurus Perhimpunan dalam pelaksanaan Pengelolaan atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- (3) Pengurus Perhimpunan dapat memutuskan hubungan kerja secara sepihak apabila Pengelola ternyata tidak mampu melaksanakan tugas- tugas yang diberikan.
- (4) Pengelola yang ditunjuk oleh Pengurus Perhimpunan harus berbadan hukum serta mampu bekerja secara profesional melaksanakan Pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo.
- (5) Dalam menunjuk Pengelola, Pengurus Perhimpunan membentuk Panitia penunjukan/pelelangan Pengelola.

Pasal 9

- (1) Panitia sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (5) berkewajiban sekurang-kurangnya sebagai berikut :
 - a. menetapkan rencana dan kriteria penilaian;
 - b. mengumumkan secara luas;
 - c. menilai proposal yang diajukan; dan
 - d. menetapkan usulan Pengelola yang ditunjuk.
- (2) Kriteria Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan antara lain :
 - a. mempunyai Tenaga Ahli dan sumber daya manusia yang cukup;
 - b. mempunyai pengalaman di bidang Pengelolaan gedung bertingkat;
 - c. mempunyai modal yang cukup untuk melaksanakan



Pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo ; dan
d. mempunyai kredibilitas dan tingkat kepercayaan publik yang
baik.

- (3) Pengelola dalam melaksanakan Pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo harus terdaftar dan mendapat izin usaha dan izin operasional bidang Pengelolaan Rusun sebagaimana diatur Undang-Undang yang mengatur tentang Rusun.

Pasal 10

Pengelola mempunyai tugas, hak dan kewajiban sebagaimana telah diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan.

BAB V

MUSYAWARAH DAN RAPAT-RAPAT

BAGIAN KESATU RAPAT PENGURUS

Pasal 11

- (1) Rapat Pengurus diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat dipanggil sewaktu-waktu oleh Pengurus apabila dipandang perlu. Panggilan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat.
- (2) Apabila seluruh Pengurus hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan.
- (3) Rapat Pengurus diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam satu wilayah kota dengan Apartemen Vasaka The Reiz Condo.
- (4) Rapat Pengurus dipimpin oleh Ketua dan dalam hal Ketua tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh Sekretaris dan apabila Sekretaris berhalangan hadir dapat dipimpin oleh salah seorang Pengurus yang ditunjuk oleh Rapat Pengurus.



- (5) Rapat Pengurus berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan Program Kerja Pengurus serta merencanakan Program Kerja berikutnya. -----
- (6) Rapat Pengurus sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengurus. -----
- (7) Pengambilan keputusan Rapat Pengurus dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. -----
- (8) Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (9) Berita Acara Rapat Pengurus dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat atau Sekretaris dan yang membuat Berita Acara dimaksud untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut. -
- (10) Apabila Berita Acara Rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan Ketua Rapat atau Sekretaris tidak disyaratkan salinan atau kutipan Berita Acara Rapat Pengurus yang benar harus ditandatangani oleh semua Pengurus yang hadir atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat Berita Acara tersebut. --
- (11) Pengurus dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengurus, asalkan setiap Pengurus telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengurus dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. -----
- (12) Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengurus. -----

----- BAGIAN KEDUA RAPAT PENGAWAS -----

- (1) Rapat Pengawas diadakan sekurang-kurangnya 2 (dua) bulan sekali atau dapat dipanggil sewaktu-waktu oleh Pengawas apabila dipandang perlu. Panggilan harus dilakukan secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengawas berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat. -----
- (2) Apabila seluruh Pengawas hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan. -----
- (3) Rapat Pengawas diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam satu wilayah kota dengan Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----
- (4) Rapat Pengawas dipimpin oleh Ketua dan dalam hal ia tidak hadir atau berhalangan, dipimpin oleh Sekretaris dan apabila Sekretaris berhalangan hadir dapat dipimpin oleh salah seorang Pengawas yang ditunjuk oleh Rapat Pengawas. -----
- (5) Rapat Pengawas berwenang mengadakan penilaian terhadap pelaksanaan kegiatan pengawasan terhadap Program Kerja Pengurus serta merencanakan kegiatan pengawasan terhadap Program Kerja berikutnya. -----
- (6) Rapat Pengawas sah dan berhak mengambil keputusan-keputusan yang mengikat hanya jika sekurang-kurangnya dihadiri oleh lebih dari separuh jumlah Pengawas. -----
- (7) Rapat Pengawas dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak.
- (8) Berita Acara Rapat Pengawas dibuat oleh salah seorang yang hadir dalam rapat dan ditunjuk oleh Ketua Rapat untuk tujuan tersebut dan kemudian harus ditandatangani oleh Ketua Rapat



atau Sekretaris dan yang membuat Berita Acara dimaksud untuk memastikan kelengkapan dan kebenaran Berita Acara tersebut. -

(9) Apabila Berita Acara Rapat dibuat oleh Notaris, maka tanda tangan Ketua Rapat atau Sekretaris tidak disyaratkan, salinan atau kutipan Berita Acara Rapat Pengawas yang benar harus ditandatangani oleh semua Pengawas yang hadir atau dikeluarkan oleh Notaris yang membuat Berita Acara tersebut. ---

(10) Pengawas dapat mengambil keputusan-keputusan yang sah tanpa mengadakan Rapat Pengawas, asalkan setiap Pengawas telah diberitahu secara tertulis dengan semestinya mengenai naskah keputusan-keputusan yang akan diambil oleh Pengawas dan telah memberikan persetujuannya dengan menandatangani surat keputusan tersebut. -----

(11) Keputusan-keputusan yang diambil dengan cara demikian dianggap sama dengan keputusan-keputusan yang diambil dalam Rapat Pengawas. -----

----- BAGIAN KETIGA RAPAT GABUNGAN -----

----- Pasal 13 -----

(1) Pengawas bersama-sama Pengurus wajib mengadakan Rapat Gabungan secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan. -----

(2) Rapat Gabungan diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau tempat lain dalam satu wilayah kota dengan Apartemen Vasaka The Reiz Condo. -----

(3) Panggilan untuk menghadiri Rapat Gabungan harus dilakukan oleh Pengurus secara tertulis dan disampaikan kepada seluruh Pengurus dan Pengawas berikut materi yang akan dibahas dalam waktu sekurang- kurangnya 5 (lima) hari kalender sebelum rapat diadakan. Panggilan itu harus mencantumkan acara, tanggal, waktu dan tempat rapat. -----

- (4) Apabila seluruh Pengurus dan Pengawas hadir, panggilan tertulis terlebih dahulu tidak disyaratkan. -----
- (5) Rapat Gabungan dapat mengambil keputusan apabila dihadiri oleh lebih 50% (lima puluh persen) dari jumlah Pengurus dan Pengawas. -----
- (6) Rapat Gabungan dilakukan untuk membahas berbagai permasalahan operasional Pengelolaan Apartemen Vasaka The Reiz Condo dan tidak dilakukan untuk memutus hal-hal yang bersifat kepengurusan Perhimpunan. -----
- (7) Dalam Rapat Gabungan dimaksud, Ketua Pengurus berperan sebagai Pimpinan Rapat. -----
- (8) Dalam hal Ketua Pengurus berhalangan, maka yang bersangkutan dapat menunjuk anggota Pengurus lainnya sebagai orang yang mewakilinya. -----
- (9) Rapat Gabungan dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat. Dalam hal tidak tercapai keputusan musyawarah mufakat, pengambilan keputusan dilakukan berdasarkan suara terbanyak. -----
- (10) Keputusan Rapat Gabungan antara Pengawas dan Pengurus merupakan keputusan yang mengikat bagi semua Pengurus dan Pengawas. -----

----- BAGIAN KEEMPAT MUSYAWARAH ANGGOTA -----

----- Pasal 14 -----

- (1) MUA harus diadakan tiga tahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir 5 (lima) bulan setelah berakhirnya masa kepengurusan. -----
- (2) Dalam MUA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) : -----
 - a. pengurus memberikan laporan masa bakti jabatan; -----
 - b. pemilihan dan penetapan ketua pengurus dan ketua pengawas PPPSRS; dan -----
 - c. membahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam MUA sesuai dengan Anggaran Dasar Perhimpunan. -----



(3) MUA yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menetapkan menetapkan dokumen keuangan dan rencana kegiatan pengelolaan Rumah Susun. -----

----- BAGIAN KELIMA RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA -----

----- Pasal 15 -----

(1) RUAT harus diadakan setahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir bulan ke 4 (empat) setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan. -----

(2) Dalam RUAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) : -----

- a. pengurus memberikan laporan pengelolaan tahunan; -----
- b. pengurus harus memberikan laporan keuangan Perhimpunan tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang independen, harus diajukan kepada rapat untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan; dan -----
- c. pengurus menyampaikan rencana anggaran pengelolaan dan kegiatan pengelolaan Rumah Susun tahun anggaran berikutnya; -----
- d. membahas hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam RUAT sesuai dengan Anggaran Dasar Perhimpunan. -----

(3) RUAT yang telah memenuhi kuorum dan prosedur sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar, dapat mengambil keputusan yang sah untuk menetapkan menetapkan dokumen keuangan dan rencana kegiatan pengelolaan Rumah Susun. -----

----- BAGIAN KEENAM RAPAT UMUM LUAR BIASA -----

----- DAN RAPAT UMUM ANGGOTA -----

----- Pasal 16 -----

(1) RULB dan RUA diadakan bilamana dipandang perlu oleh Pengurus berdasarkan keputusan Rapat Gabungan, Rapat Pengurus, atau atas permintaan secara tertulis dari Anggota

Perhimpunan yang sekurang- kurangnya mewakili 1/2 (setengah) dari seluruh Anggota Perhimpunan dengan menyebutkan tanggal dan tempat rapat tersebut akan diadakan serta pokok pembahasan (materi yang di bahas). -----

(2) Pengurus harus menentukan waktu untuk menyelenggarakan rapat tersebut dan memberitahukan kepada seluruh Anggota Perhimpunan mengenai akan diadakannya RULB dan RUA dalam waktu tidak lebih dari 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal permintaan dari Anggota Perhimpunan. -----

(3) Apabila Pengurus tidak mengundang rapat dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender setelah diterimanya permintaan tertulis tersebut, maka para Anggota Perhimpunan yang menandatangani permintaan tersebut berhak untuk mengundang sendiri rapat tersebut atas biaya Perhimpunan dengan memperhatikan secara seksama ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar Perhimpunan. Rapat tersebut akan dipimpin oleh Ketua Rapat yang dipilih dari mereka yang hadir. -----

(4) Apabila semua persyaratan dalam Anggaran Dasar Perhimpunan berkenaan dengan pokok pembahasan, pemberitahuan, kuorum dan pengambilan suara telah dipenuhi segala keputusan dalam rapat tersebut adalah sah dan mengikat. -----

-- BAGIAN KETUJUH TEMPAT DAN UNDANGAN RAPAT UMUM --

----- Pasal 17 -----

(1) Tanpa mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar Perhimpunan, setiap Rapat harus diadakan di lokasi Apartemen Vasaka The Reiz Condo pada waktu di luar jam kerja dan/atau pada hari libur. -----

(2) Dalam hal di Apartemen Vasaka The Reiz Condo tidak memungkinkan untuk dilakukan rapat, maka rapat dapat diadakan di tempat kedudukan Perhimpunan atau di tempat lain



- dalam wilayah yang sama dengan wilayah Kota Apartemen Vasaka The Reiz Condo dengan tetap mempertimbangkan waktu yang memungkinkan para Anggota Perhimpunan dapat hadir. ----
- (3) Undangan untuk Rapat harus dilakukan secara tertulis, ditandatangani oleh pihak yang mengundang rapat tersebut dan disampaikan kepada para Anggota Perhimpunan dalam waktu tidak kurang dari 14 (empat belas) hari kalender sebelum rapat tersebut diadakan. -----
- (4) Undangan tersebut harus menyebutkan tempat, tanggal, waktu, maupun acara rapat (pokok pembahasan). -----
- (5) Undangan untuk RUTA harus disertai dengan salinan Laporan Keuangan dari tahun buku yang lalu dan pemberitahuan bahwa aslinya telah tersedia untuk diperiksa oleh para Anggota Perhimpunan di sekretariat sejak tanggal undangan untuk rapat sampai 7 (tujuh) hari kalender sebelum RUTA. -----
- (6) Rapat dapat mempertimbangkan hal-hal yang tidak tercantum dalam acara, asalkan semua yang hadir menyetujuinya. -----
- (7) Usul-usul tambahan dari para Anggota Perhimpunan harus dimasukkan dalam acara rapat jika usul yang bersangkutan telah diajukan secara tertulis kepada Pengurus oleh Anggota Perhimpunan yang mewakili sekurang-kurangnya 1/2 (setengah) dari jumlah seluruh Anggota Perhimpunan dan telah diterima oleh Pengurus selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kalender sebelum tanggal rapat. -----

----- BAGIAN KEDELAPAN PIMPINAN RAPAT -----

----- Pasal 18 -----

- (1) Kecuali ditentukan lain dalam Anggaran Dasar Perhimpunan, maka MUA, RUTA, RULB dan RUA dipimpin oleh Ketua Pengurus. -----
- (2) Dalam hal agenda rapat adalah pemilihan Pengurus dan

Pengawas, maka Pimpinan maka MUA, RUTA, dan RULB dipilih dari Anggota Perhimpunan yang hadir dan memenuhi syarat untuk memimpin MUA, RUTA, dan RULB. -----

(3) Berita Acara Rapat harus dibuat oleh salah seorang yang hadir dan ditunjuk oleh Ketua Rapat dan harus ditandatangani oleh Ketua Rapat dan Sekretaris atau Pimpinan Rapat. -----

(4) Dalam hal Berita Acara Rapat dibuat oleh Notaris, tandatangan tidak disyaratkan. -----

(5) Berita Acara itu merupakan bukti sah dari semua keputusan-keputusan dan kebijakan yang ditetapkan. -----

----- BAGIAN KESEMBILAN HAK SUARA DALAM RAPAT UMUM -----

----- Pasal 19 -----

(sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan). -----

----- BAGIAN SEPULUH KUORUM DAN PENGAMBILAN KEPUTUSAN -----

----- Pasal 20 -----

(sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Perhimpunan). -----

----- BAB VI -----

----- KEUANGAN -----

----- BAGIAN KESATU UMUM -----

----- Pasal 21 -----

Keuangan Perhimpunan diperoleh dari : -----

- a. Biaya Pengelolaan yang berasal dari iuran pengelolaan lingkungan Pemilik dan/atau Penghuni sesuai dengan Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011; -----
- b. Dana Endapan (Sinking Fund) yang berasal dari Pemilik dan/atau Penghuni yang merupakan penyesisihan dana guna pembiayaan jangka panjang untuk peningkatan kualitas Apartemen Vasaka The Reiz Condo ; dan -----
- c. Hasil dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap Bagian bersama, Benda bersama dan Tanah bersama dapat berupa : ----

- 1) sewa ruangan pertemuan; -----
- 2) sewa Pancang Base Transceiver Station; -----
- 3) penempatan mesin anjungan tunai Mandiri (ATM); -----
- 4) jaringan internet; -----
- 5) pemasangan media iklan; -----
- 6) bentuk pemanfaatan lainnya; dan/atau -----
- 7) sumber-sumber lain yang sah sepanjang tidak bertentangan dengan Anggaran Dasar Perhimpunan dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan. -----

----- BAGIAN KEDUA KEWAJIBAN KEUANGAN -----

----- ANGGOTA PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 22 -----

- (1) Membayar iuran pengelolaan lingkungan yang besarnya dihitung berdasarkan NPP satuan Rumah Susun dikali total biaya pengelolaan tahun anggaran keuangan berjalan yang telah disetujui dalam Rapat Umum Anggota dengan memperhatikan segi-segi keadilan dan dapat ditinjau kembali sesuai perkembangan harga barang dan jasa yang berlaku. -----
- (2) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta pajak-pajak atau iuran lainnya yang berhubungan dengan kepemilikan Sarusun ditanggung dan dibayar oleh masing-masing Pemilik atau Penghuni. -----
- (3) Membayar Kontribusi Dana Endapan (Sinking Fund) yang besarnya Dana Endapan (Sinking Fund) dihitung berdasarkan jumlah total perkiraan biaya untuk perbaikan dan penggantian maupun renovasi besar pada Benda bersama dan Bagian bersama serta untuk peningkatan kualitas rumah susun, yang ditetapkan oleh RUA dengan memperhitungkan dari berbagai aspek. -----
- (4) Prinsip penentuan iuran Dana Endapan (Sinking Fund) per meter



persegi per bulan dilakukan dengan cara membagi perkiraan rencana biaya per tahun yang harus dicadangkan terhadap total luas Apartemen Vasaka The Reiz Condo sesuai dengan besarnya NPP. -----

- (5) Membayar tagihan pemakaian listrik dan air atas Benda bersama, Bagian bersama dan Tanah bersama. -----
- (6) Besarnya tagihan listrik dan air dihitung berdasarkan jumlah pemakaian per bulan sesuai ketentuan perundang-undangan. ---
- (7) Membayar premi Asuransi Kebakaran dan Asuransi lainnya yang dianggap perlu akan diatur dalam peraturan khusus yang ditetapkan dalam RUA. -----

----- Pasal 23 -----

- (1) Perhimpunan sebagai badan hukum diwajibkan untuk membuka rekening pada satu atau lebih bank di kota Perhimpunan berdomisili yang ditentukan oleh Pengurus dan seluruh penerimaan keuangan Perhimpunan disimpan dalam rekening tersebut. -----
- (2) Penandatanganan warkat Bank atau surat-surat berharga dilakukan oleh 2 (dua) orang yang terdiri dari Ketua dan Sekretaris atau Bendahara. -----

----- Pasal 24 -----

Semua dana yang tidak akan digunakan langsung wajib disimpan di bank pada rekening Perhimpunan, kecuali kas kecil dan biaya operasional. -----

----- Pasal 25 -----

Dana yang diterima dengan alasan apapun tidak boleh disimpan atas nama dan/atau pada rekening pribadi Pengurus. -----

----- Pasal 26 -----

- (1) Penggunaan keuangan dan pertanggungjawabannya harus sesuai dengan program kerja yang telah disahkan dalam MUA. -----

RUTA, dan RULB. -----

- (2) Semua pemasukan dan pengeluaran Perhimpunan harus dibukukan secara tertib berdasarkan standar akuntansi yang benar dan baik, sesuai pedoman Standar Akuntansi Indonesia yang disusun oleh Ikatan Akuntan Indonesia. -----
- (3) Pada setiap akhir tahun buku harus dibuatkan Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang independen untuk diteruskan kepada Anggota Perhimpunan. -----

----- Pasal 27 -----

- (1) Tahun buku Perhimpunan dimulai pada tanggal 1 (satu) Januari dan berakhir pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember tahun yang sama. -----
- (2) Setiap tanggal 31 (tiga puluh satu) Desember buku-buku Perhimpunan harus ditutup. -----
- (3) Buku Perhimpunan ditutup untuk pertama kalinya pada tahun penyerahan kunci pertama kali. -----

----- Pasal 28 -----

- (1) Menjelang RUTA Pengurus bersama-sama dengan Pengelola harus mempersiapkan anggaran pengelolaan untuk tahun berikutnya dan mengajukannya pada RUTA untuk mendapatkan persetujuan. -----
- (2) Bila periode anggaran telah habis dan RUTA belum diselenggarakan, Pengurus dapat membiayai operasional bulanan dengan dana sebesar 1/12 (satu per dua belas) anggaran operasional tahun buku sebelumnya. -----

----- Pasal 29 -----

- (1) Setiap Anggota Perhimpunan berhak untuk melihat Laporan Keuangan Perhimpunan melalui sistem informasi dan komunikasi yang dapat diakses oleh Anggota Perhimpunan secara online. ----
- (2) Dalam hal Laporan Keuangan Perhimpunan belum dapat diakses



oleh Anggota Perhimpunan secara online sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengurus Perhimpunan wajib menyampaikan Laporan Keuangan yang telah diaudit kepada Anggota Perhimpunan. -----

- (3) Apabila Pengurus Perhimpunan tidak menyampaikan Laporan Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Anggota Perhimpunan dapat meminta secara tertulis kepada Pengurus Perhimpunan dan Pengurus wajib menjawab secara tertulis paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya surat permintaan Anggota Perhimpunan dimaksud. -----

----- BAB VII -----

----- PEMBIAYAAN KEGIATAN PENGELOLAAN DAN -----

----- DANA ENDAPAN (SINKING FUND) -----

----- BAGIAN KESATU BIAYA PENGELOLAAN -----

----- Pasal 30 -----

- (1) Biaya Pengelolaan yang bersumber dari Iuran Pengelolaan Lingkungan merupakan biaya yang dibutuhkan untuk menyelenggarakan kegiatan Pengelolaan atas seluruh objek kepemilikan bersama yang meliputi Bagian, Benda dan Tanah bersama dan biaya lainnya berdasarkan Keputusan RUA : -----

- a. biaya untuk pengoperasian seluruh fasilitas bangunan termasuk biaya pemakaian listrik, air, telepon dan retribusi air limbah. -----
- b. biaya untuk penyelenggaraan kegiatan pemeliharaan rutin. -----
- c. biaya untuk penyelenggaraan kegiatan keamanan. -----
- d. biaya untuk penyelenggaraan kegiatan kebersihan. -----
- e. biaya untuk penyelenggaraan kegiatan administrasi dan keuangan. -----
- f. biaya-biaya retribusi yang ditetapkan oleh Perhimpunan. -----
- g. pajak-pajak sesuai dengan yang ditetapkan Undang-Undang. -----
- h. biaya untuk mendapatkan semua perizinan yang diperlukan. -----

- (2) Biaya-biaya Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibahas dan ditetapkan dalam RUA dalam bentuk Program Kerja dan anggaran yang dituangkan dalam Akta Berita Acara RUA. ----
- (3) Seluruh kegiatan Pengelolaan yang bersifat operasional dibiayai dari Iuran Pengelolaan. -----
- (4) Dalam hal terdapat kelebihan biaya Pengelolaan yang bersumber dari Iuran Pengelolaan Anggota Perhimpunan, maka kelebihan tersebut dimasukkan sebagai dana endapan (Sinking Fund). ----

----- BAGIAN KEDUA DANA ENDAPAN (SINKING FUND) -----

----- PEMBUBARAN PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 31 -----

- (1) Dana endapan (Sinking Fund) hanya dapat digunakan untuk pembiayaan yang bersifat khusus dan membutuhkan biaya yang cukup besar antara lain : -----
- a. perbaikan-perbaikan besar pada peralatan kelengkapan bangunan yang tidak termasuk dalam kegiatan pemeliharaan rutin; -----
 - b. penggantian peralatan kelengkapan bangunan seperti pompa-pompa, genset, chiller AC dan lain sebagainya, sehingga tidak dapat digunakan lagi dan/atau tidak dapat dilakukan perbaikan; -----
 - c. peningkatan kualitas bangunan seperti pengecatan bangunan, perbaikan konstruksi bangunan, renovasi curtain wall, penambahan fasilitas-fasilitas baru, maupun pembangunan kembali; dan/atau -----
 - d. modifikasi peralatan kelengkapan bangunan agar dapat menghasilkan tingkat efisiensi yang lebih tinggi, maupun memberikan hasil yang lebih baik. -----
- (2) Besaran Dana Endapan (Sinking Fund) dihitung berdasarkan biaya perkiraan kebutuhan Dana Cadangan (Sinking Fund) per



tahun dengan berpedoman pada perkiraan umur ekonomis serta biaya untuk pengadaan kembali atau penggantian masing-masing peralatan kelengkapan bangunan yang ada yang ditetapkan dalam RUA. -----

(3) Dana Cadangan (Sinking Fund) yang belum digunakan merupakan bagian dari Harta Kekayaan Perhimpunan dan dicatat dalam Buku Daftar Kekayaan Perhimpunan secara terpisah dari rekening luran Pengelolaan, sesuai dengan kelompoknya masing-masing. -----

(4) Penggunaan Dana Cadangan (Sinking Fund), harus mendapat persetujuan dalam RUA. -----

----- BAB VIII -----

-----PERALIHAN DAN PENYERAHAN HAK PENGGUNAAN SARUSUN-----

----- Pasal 32 -----

Pemilik baru yang menerima penyerahan hak kepemilikan Sarusun baik sebagian maupun seluruhnya, harus mencantumkan secara tegas beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya serta kewajiban-kewajiban lainnya dalam suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). ---

----- Pasal 33 -----

Setiap pemindah tangan kepemilikan maupun penghunian sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Rumah Tangga ini, harus didaftarkan pada Perhimpunan dengan menggunakan formulir pendaftaran yang disediakan. -----

----- Pasal 34 -----

Untuk pendaftaran akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan Pasal 33 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan ini, Pemilik baru wajib memenuhi ketentuan-ketentuan pendaftaran sebagai berikut : --

- a. menunjukkan asli SHMSRS dan menyerahkan 1 (satu) fotokopinya; -----

- b. menunjukkan surat-surat bukti asli yang membuktikan adanya peralihan hak atas hubungan hukum tertentu dan menyerahkan fotokopinya; -----
- c. menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan; -----
- d. menunjukkan tanda bukti pembayaran segala kewajiban keuangan yang berkaitan dengan kedudukannya sebagai Pemilik sesuai dgn ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan; dan -----
- e. menunjukkan tanda bukti pembayaran PBB dan/atau tanda bukti pembayaran lainnya yang berkaitan dengan Sarusun yang diserahkan atau dialihkan haknya. -----



----- Pasal 34 -----

Penghuni atau Penyewa yang mengambil manfaat atas penggunaan Sarusun, harus menyampaikan perjanjian kepada Pengurus Perhimpunan untuk didaftarkan dalam buku daftar Anggota Perhimpunan. -----

----- BAB IX -----

----- PERPANJANGAN HAK ATAS TANAH -----

----- Pasal 36 -----

- (1) Dua tahun sebelum berakhirnya masa berlaku Hak Atas Tanah Bersama, Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan sesuai ketentuan yang berlaku dan wajib memberitahukan kepada seluruh Anggota Pemilik. -----
- (2) Semua biaya sebagai akibat perpanjangan hak atas tanah bersama akan ditanggung oleh semua Pemilik berdasarkan NPP. -----

----- Pasal 37 -----

- (1) Permohonan perpanjangan Hak Milik Atas Apartemen Vasaka The Reiz Condo melalui Perhimpunan, dapat dilayani bila yang bersangkutan telah memenuhi segala kelengkapan yang -----

diperlukan serta memenuhi segala kewajiban keuangan maupun kewajiban lainnya. -----

(2) Semua biaya yang timbul sebagai akibat dari adanya perpanjangan hak dimaksud, menjadi beban dan harus dibayarkan oleh Pemilik yang mengajukan permohonan tersebut. -----

(3) Setiap permohonan hak yang telah memenuhi syarat, akan disetujui dan diusulkan oleh Pengurus dan diteruskan untuk proses perpanjangannya pada Kantor Pertanahan. -----

----- BAB X -----

- PERPANJANGAN SERTIPIKAT LAIK FUNGSI (SLF) BANGUNAN -

----- Pasal 38 -----

(1) Pengurus harus mengajukan permohonan perpanjangan SLF bangunan sesuai dengan ketentuan Peraturan yang berlaku. ----

(2) Semua biaya sebagai akibat perpanjangan SLF akan ditanggung oleh Perhimpunan. -----

(3) Permohonan perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi Bangunan. -----

----- BAB XI -----

----- HARTA KEKAYAAN PERHIMPUNAN -----

----- Pasal 39 -----

Harta kekayaan Perhimpunan adalah sebagaimana dimaksud dalam Anggaran Dasar Perhimpunan dan Pasal 20 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan. -----

----- BAB XII -----

----- TATA TERTIB PENGHUNIAN -----

----- Pasal 40 -----

(1) Pemilik dapat menyewakan unit Sarusun kepada orang perorangan atau badan hukum yang dilakukan dengan -----



- perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang
berwenang. -----
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus
didaftarkan pada Perhimpunan. -----
- (3) Setiap Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa, menyewa
beli atau yang memanfaatkan Sarusun, wajib menaati Tata
Tertib Penghunian serta peraturan khusus lainnya yang disusun
oleh Pengurus yang disetujui oleh MUA. -----
- (4) Setiap Penghuni yang memiliki, pemakai, penyewa, penyewa beli
atau yang memanfaatkan Sarusun wajib menggunakan Sarusun
sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. -----
- (5) Setiap Penghuni tidak berhak untuk memonopoli baik sebagian
ataupun seluruhnya untuk kepentingan pribadi. -----
- (6) Ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam Tata Tertib
Penghunian ditetapkan lebih lanjut oleh Pengurus dalam
peraturan khusus. -----

----- BAB XIII -----

----- LARANGAN-LARANGAN -----

----- Pasal 41 -----

Setiap Pemilik dan/atau Penghuni yang memiliki, memakai, menyewa,
menyewa beli atau yang memanfaatkan Sarusun dan/atau agen
properti yang menyewakan unit Sarusun dilarang : -----

- a. melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan,
ketertiban, keselamatan terhadap Penghuni lain, bangunan serta
lingkungan Rusun; -----
- b. menjadikan Sarusun sebagai tempat yang bertentangan
dengan kesusilaan, norma-norma agama dan adat istiadat,
serta segala tindakan yang bertentangan dengan Peraturan
Perundang-undangan yang berlaku; -----
- c. mengubah peruntukan Sarusun dari peruntukan semula; -----

- d. menambah bangunan di luar Sarusun, baik untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan tetangga dan/atau kepentingan bersama tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus; -----
- e. mengambil manfaat secara tidak sah atas nilai aliran/sambungan listrik, air bersih, gas, saluran telepon pribadi maupun saluran telepon umum; -----
- f. menjadikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama baik sebagian atau seluruhnya untuk kepentingan pribadi tanpa persetujuan tertulis yang sah dari Pengurus; -----
- g. memelihara hewan peliharaan yang tidak sesuai dengan kriteria dalam Tata Tertib Penghunian; -----
- h. memagari halaman tanah lantai dasar dan mengakui tanah lantai dasar sebagai milik pribadinya, termasuk mengunci pintu ke halaman/lantai dasar tersebut; -----
- i. menutup bagian ruangan jalan tangga darurat; -----
- j. mengubah bentuk Sarusun tanpa mendapat persetujuan dari Pengurus sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perhimpunan dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan; -----
- k. menyewakan unit Sarusun yang tidak sesuai dengan Tata Tertib Penghunian dan ketentuan-ketentuan yang diatur dan ditetapkan Pengurus; dan/atau -----
- l. menggunakan unit hunian Sarusun yang disewa bagi pasangan yang tidak memiliki hubungan suami Istri. -----

----- BAB XIV -----

----- TATA TERTIB PEMILIKAN SARUSUN -----

----- Pasal 42 -----

- (1) Perhimpunan berkewajiban untuk senantiasa menjaga kesinambungan kepemilikan Sarusun dengan mendaftarkan setiap Pemilik dan/atau Penghuni dan mencatat setiap pengalihan setiap Hak Milik atas Sarusun dan juga pengalihan hak hunian

atas Sarusun. -----

- (2) Perhimpunan berhak untuk menolak pendaftaran akta peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal 32, Pasal 32 dan Pasal 35 Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan ini bila peralihan hak tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. ----

----- Pasal 43 -----

Pemilik dan/atau Penghuni hanya berhak menguasai ruang hak perseorangan Sarusun masing-masing sedangkan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dikelola oleh Perhimpunan. -----

----- Pasal 44 -----

- (1) Pemindahan hak milik karena hubungan hukum tertentu atas Sarusun dan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan setempat, harus melampirkan : -----

- a. Akta PPAT dan/atau Berita Acara Lelang dari Kantor Lelang Negara; -----
- b. SHMSRS yang bersangkutan; dan -----
- c. Surat-surat lain yang diperlukan untuk pemindahan hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. -----

- (2) Ketentuan peralihan hak karena pewarisan, sama dengan ketentuan ayat (1) pasal ini, kecuali huruf a diganti dengan Surat Keterangan Kematian Pewaris dan Keterangan Waris/Fatwa Waris/Keputusan Hakim mengenai pewarisan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. -----

----- BAB XV -----

----- PERBAIKAN KERUSAKAN -----

----- Pasal 45 -----

Segala kerusakan bangunan-bangunan dari bagian bersama serta benda bersama yang bersifat struktur dan/atau pekerjaan besar ditanggulangi bersama oleh Perhimpunan dan pelaku pembangunan.

----- Pasal 46 -----



Segala kerusakan bangunan-bangunan dan bagian bersama serta benda bersama yang terjadi karena kesalahan, penyimpangan ketentuan standar pembangunan rumah susun dari ketentuan Perundang-undangan seperti dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun tetap harus dimintakan pertanggungjawaban Pelaku Pembangunan sebatas kewajibannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. -----

----- Pasal 47 -----

- (1) Pemilik dan/atau Penghuni atau yang memanfaatkan Sarusun yang telah memenuhi kewajiban-kewajiban keuangannya terhadap Perhimpunan dan Pelaku Pembangunan, berhak mendapatkan pelayanan perbaikan kerusakan umum. -----
- (2) Biaya pelayanan perbaikan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini ditanggung oleh Perhimpunan dengan mengingat keadaan keuangan/kemampuan/urutan prioritas dan kepentingan umum yang lebih besar. -----
- (3) Pelayanan perbaikan kerusakan bangunan akan diatur lebih rinci dan ditetapkan dalam peraturan khusus Perhimpunan. -----
- (4) Pelayanan perbaikan atas Sarusun yang rusak, dapat dilakukan oleh Pengelola atas biaya masing-masing Pemilik dan/atau Penghuni tersebut, yang besarnya akan diatur dan ditetapkan lebih rinci dalam peraturan khusus oleh Perhimpunan. -----

----- BAB XVI -----

----- SANKSI -----

----- Pasal 48 -----

- (1) Pemilik dan/atau Penghuni yang melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan, Anggaran Dasar Perhimpunan, Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan, Tata

Tertib dan peraturan lainnya serta aturan dalam Pengelolaan Rusun akan dikenakan sanksi. -----

- (2) Perhimpunan berhak melaporkan dan meneruskan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan hukum terhadap Pemilik dan/atau Penghuni yang melakukan tindak pidana. -----

----- BAB XVII -----

----- PENUTUP -----

----- Pasal 49 -----

- (1) Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan selain untuk pedoman bagi Perhimpunan dalam Pengelolaan Rusun juga sebagai persyaratan pokok pemindahan SHMSRS dan pendaftaran hak sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku. -----
- (2) Hal-hal yang belum tercantum dalam Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan ini, akan diatur dalam peraturan perhimpunan yang ditetapkan oleh MUA. -----
- (3) Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan ini mulai berlaku sejak tanggal disahkan. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

-Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Medan, pada hari dan tanggal tersebut diatas, dengan dihadiri oleh nona MEI SARAH BURHASMI, lahir di Medan, tanggal 18 (delapan belas) Mei 2001 (dua ribu satu), Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Deli serdang, Jalan Puskesmas Dusun X/ WJ Kesuma, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan; untuk sementara berada di Medan dan nona ARDYAH LESTARI, Sarjana Komputer, lahir di Binjai, tanggal 07 (tujuh) Desember 1987 (seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Pegawai Kantor Notaris, bertempat tinggal di Medan, Jalan Merpati Gang Buntu Nomor 2, Kelurahan Sei Sikambing B, Kecamatan -----



Medan Sunggal; sebagai saksi-saksi. -----

-Akte ini dengan segera setelah saya, notaris, bacakan kepada para
penghadap dan saksi-saksi, ditandatangani oleh para penghadap, ---
kemudian oleh saksi-saksi dan saya, notaris. -----

-Para pihak selain menandatangani akta ini juga membubuhkan cap
ibu jari tangan kiri dan kanan mereka pada kertas tersendiri yang
dijahitkan dalam minut akta ini dan merupakan satu kesatuan yang
tidak terpisahkan dengan akta ini. -----

-Dibuat tanpa memakai perubahan. -----

-Minut akta ini telah ditandatangani dengan semestinya. -----

-Dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris di Medan



**LAMPIRAN
BERITA ACARA SERAH TERIMA
PENGELOLAAN**

VASAKA
THE REIZ CONDO

**BERITA ACARA SERAH TERIMA
PENGELOLAHAN APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO
DENGAN PPPSRS APARTEMEN VASAKA THE REIZ CONDO**

NO. 002/BA/WSKR/TRC/PPPSRS/V/2024

Pada hari ini, **Jumat** tanggal **Dua Puluh Enam** bulan **Juli** tahun **Dua Ribu Dua Puluh Empat (26-07-2024)**, ditandatangani Berita Acara Serah Terima Pertama ("**BAST 1**") oleh dan diantara:

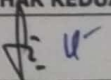
- I. **PT WASKITA KARYA REALTY**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, yang Anggaran Dasarnya dimuat dalam Akta Pendirian Perseroan Nomor 27 tanggal 16 Oktober 2014, yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dimana Perubahan Susunan Direksi dan Dewan Komisaris terakhir melalui Akta Nomor 01 tanggal 02 Juli 2024, yang dibuat dihadapan Vita Cahyojati, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Jakarta Selatan, dimana untuk perbuatan hukum dalam perjanjian ini diwakili oleh **M.S RISHAN KURNIA** selaku **KETUA PENGELOLA SEMENTARA dan PROJECT DIRECTOR VASAKA THE REIZ CONDO MEDAN**, oleh karenanya berwenang bertindak untuk dan atas nama **PT WASKITA KARYA REALTY** yang berkedudukan dan berkantor di Jalan MT. Haryono, Kavling 12 -13, Bidara Cina, Jatinegara, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai "**PIHAK PERTAMA**"; Dan
- II. **PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGUNI SATUAN RUMAH SUSUN THE REIZ CONDO ("PPPSRS TRC")**, yang didirikan berdasarkan amanat Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 melalui Akta Pendirian Perkumpulan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan No. 01 tanggal 06 Nopember 2023, yang dibuat dihadapan Erna Waty Lubis Sarjana Hukum, Notaris di Medan ("**Akta Pendirian PPPSRS TRC**"), yang dalam perbuatan hukum dalam Berita Acara Serah Terima Pertama ini diwakili oleh **JULINE ELKA** dan **EKO EVIDOLO SIREGAR** yang masing-masing dalam jabatannya selaku **KETUA** dan **SEKRETARIS** Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Reiz Condo Medan, karenanya berdasarkan Akta Pendirian PPPSRS TRC secara bersama-sama berwenang bertindak untuk dan atas nama **PPPSRS TRC** berkedudukan di Jalan Tembakau Deli No. 1, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, dimana untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** secara bersama-sama selanjutnya disebut "**PARA PIHAK**" dan masing-masing disebut "**PIHAK**".

PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- A. Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah Ketua Pelaku Pembangunan Apartemen Vasaka The Reiz Condo, yang terletak di Jl. Tembakau Deli No. 1, Kelurahan/Desa Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang membentuk badan pengelola sementara berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Waskita Karya Realty No. 06/SK/WKR/2019 tanggal 01 Agustus 2019, untuk menjalankan amanat Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 04 Tahun 1988 yang mewajibkan penyelenggaraan pembangunan (pelaku pembangunan – *red*) The Reiz Condo untuk bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara.
- B. Bahwa **PIHAK KEDUA** merupakan perwakilan dari perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun The Reiz Condo yang dibentuk berdasarkan ketentuan perundangan yang berlaku yang secara sah telah terbentuk berdasarkan Akta Pendirian PPPSRS TRC dan telah dicatatkan pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan dengan nomor registrasi pencatatan yaitu No. 600.2.6/17494 tanggal 29 November 2023.

Hal. 1 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

- D. Bahwa rumah susun The Reiz Condo telah mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi dari Pemerintah Kota Medan cq. Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan pada tanggal 17 September 2021 (selanjutnya disebut "**Sertifikat Laik Fungsi**").
- D. Bahwa rumah susun The Reiz Condo telah mendapatkan pengesahan atas uraian dan gambar pertelaan dari Pemerintah Kota Medan cq. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang pada tanggal 30 November 2021 (untuk selanjutnya uraian dan gambar pertelaan secara bersama-sama disebut "**Pertelaan**").
- E. Bahwa **PIHAK PERTAMA** telah melaksanakan kewajibannya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS Vasaka The Reiz Condo sesuai dengan Pasal 75 ayat 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada tanggal 22 Oktober 2023.
- F. Bahwa sehubungan dengan telah terbentuknya PPPSRS TRC, maka sesuai ketentuan sebagaimana ditentukan pada Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 saat ini **PIHAK PERTAMA** akan melaksanakan penyerahan kewajiban pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang selama ini dilakukan oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai KETUA PELAKU PEMBANGUNAN kepada **PIHAK KEDUA** selaku PPPSRS TRC.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini, **PARA PIHAK** dengan ini setuju dan sepakat untuk melaksanakan serah terima pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama Rumah Susun The Reiz Condo yang terletak di Jalan Tembakau Deli No. 1, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan ("**The Reiz Condo**") dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1 **DEFINISI**

Kecuali ditentukan lain secara tegas, kata-kata dan istilah-istilah dalam BAST 1 ini, harus diartikan sebagaimana didefinisikan sesuai ketentuan sebagai berikut:

1. "**Bagian Bersama**" adalah Bagian Rumah Susun The Reiz Condo yang dimiliki secara tidak terpisah untuk Pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun.
2. "**Benda Bersama**" adalah Benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun The Reiz Condo melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.
3. "**Tanah Bersama**" adalah Sebidang tanah untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun The Reiz Condo dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan persetujuan bangunan gedung.
4. "**Serah Terima**" adalah Peralihan hak dan kewajiban atas pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta segala sesuatu yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam proses pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama tersebut dari **PIHAK PERTAMA** selaku Pelaku Pembangunan kepada **PIHAK KEDUA** selaku PPPSRS TRC, untuk kemudian dikelola oleh **PIHAK KEDUA** berdasarkan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Anggaran Dasar pada Akta Pendirian PPPSRS TRC atau perubahan-perubahannya kemudian yang disepakati bersama pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun The Reiz Condo.

PASAL 2 **SERAH TERIMA BAGIAN BERSAMA, BENDA BERSAMA DAN TANAH BERSAMA**

1. **PARA PIHAK** setuju dan sepakat objek serah terima dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** yang selanjutnya akan dikelola oleh **PIHAK KEDUA** adalah berupa :
 - a. Bagian Bersama;
 - b. Benda Bersama;
 - c. Tanah Bersama.Untuk selanjutnya disebut "**Objek Serah Terima**".

Hal. 2 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

PIHAK PERTAMA menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** hak dan kewajiban atas tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama dimana uraian atas bagian-bagian dari Objek Serah Terima sebagaimana terdapat pada pertelaan sebagai berikut:

a. **Bagian Bersama**

Berikut ini adalah bagian rumah susun The Reiz Condo yang dimiliki secara tidak terpisah untuk Pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun, diantaranya:

i. **Konstruksi**

- Pondasi
- Kolom
- Retaining wall
- Dinding
- Lantai dan atap

ii. **Prasarana**

- Area parkir lantai GF, P2, P3, P4, P5 dan P6

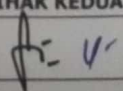
iii. **Kelengkapan rumah susun**

- Tangga darurat
- Semua lampu-lampu diluar sarusun
- Railing tangga darurat
- Plafon koridor
- Saluran drainage (air hujan)
- Bak control drainage (air kotor)
- Fire hydrant & sprinkler
- Ruang genset dan unit genset
- Ruang pompa dan unit pompa
- Ruang kantor pengelola
- Semua instalasi air bersih dan kotor diluar sarusun
- Ground water tank
- Roof water tank
- Ruang panel Listrik dan semua equipment serta instalasi yang ada di dalamnya
- Ruang pengendali kebakaran
- Sistim instalasi listrik diluar sarusun
- Sistim penangkal petir
- Sistim dan jaringan komunikasi
- Shaft
- Unit lift dan ruang lift penumpang sebanyak 4 unit
- Unit lift dan ruang lift barang sebanyak 2 unit
- Toilet umum
- Meeting room
- Meeting lounge
- Business center
- Gudang
- Kotak pos surat
- Sistim deteksi kebakaran
- Alat pemadam kebakaran
- Tempat sampah

iv. **Fasilitas lingkungan**

- Kolam renang, terletak di lantai 1
- Musholla, terletak di P4
- Lapangan tenis, terletak di P4 gedung penunjang

Hal. 3 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

b. **Benda Bersama**

Benda yang bukan merupakan bagian Rumah Susun The Reiz Condo melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, diantaranya:

- i. Benda / alat yang menjadi bagian integral dari masing-masing sistim jaringan utilitas rumah susun.
- ii. Benda / bangunan yang menjadi kelengkapan fasilitas rumah susun, terdiri dari:
 - Jalan sirkulasi kendaraan disekeliling rumah susun
 - Pintu gerbang
 - Bangunan pos satpam
 - Taman disekeliling rumah susun
 - Pagar Pembatas sekeliling rumah susun
 - Lampu penerangan sekeliling rumah susun
 - Tempat sampah
 - Bangunan cerobong genset
 - Bangunan cerobong fresh air
 - Sumur resapan air hujan

c. **Tanah Bersama**

Sebidang tanah untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri Rumah Susun The Reiz Condo yaitu tanah bersama dengan keterangan sebagai berikut:

- Luas tanah : **7,856 M2**
- HGB Nomor : **02396 / Kesawan**
- Sertipikat Atas Nama : **PT Waskita Karya Realty** (d/h Pemegang Hak)
- Tanggal berakhirnya hak : **12 Desember 2040**
- Letak tanah : **Jl. Tembakau Deli nomor 1, Medan**

3. Akses terhadap tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama yang berupa kunci dan bentuk lainnya telah diserahkan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.
4. Bahwa dengan melakukan serah terima pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama **PARA PIHAK** sepakat nyatakan sebagai serah terima **TAHAP PERTAMA**.
5. Serah Terima atas Pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama termasuk tapi tidak terbatas pada pengelolaan:
 - Pengelolaan keuangan;
 - Pengelolaan keamanan;
 - Pengelolaan kebersihan;
 - Pengelolaan Mekanikal dan Elektrikal (M/E);
 - Pengelolaan listrik dan air;
 - Pengelolaan parkir;
 - Pemeliharaan dan pengelolaan taman;
 - Pengelolaan genset;
 - Pengelolaan asuransi; dan
 - Aspek pengelolaan lainnya yang berhubungan dengan kepentingan bersama seluruh Pemilik Apartemen Vasaka The Reiz Condo.

PASAL 3

TAHAPAN SERAH TERIMA

1. Sesuai ketentuan sebagaimana tercantum dalam ketentuan Pasal 100 Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021, sebelum penyerahan pengelolaan dari pelaku pembangunan kepada PPPSRS, wajib terlebih dahulu dilakukan audit keuangan oleh akuntan publik, dimana saat ini laporan keuangan audited oleh Kantor Akuntan Publik yang telah ditunjuk dan disepakati bersama antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** belum selesai melaksanakan kegiatan yang diperlukan dalam penerbitan laporan keuangan audit keuangan untuk periode 2022 dan 2023, maka dengan ini **PARA PIHAK** setuju dan sepakat untuk melaksanakan kegiatan Serah Terima pengelolaan

Hal. 4 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
2/	fi. 4r

rumah susun The Reiz Condo dalam 2 (dua) tahap serah terima, dengan uraian kegiatan dalam masing-masing kegiatan Serah Terima yaitu sebagai berikut:

a. Serah Terima Tahap Pertama, yaitu:

- 1) Serah terima benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama pada Pasal 2 BAST ini, termasuk penyerahan kegiatan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat 5 Pasal 2 BAST ini.
- 2) Serah terima atas dokumen-dokumen baik atas Laporan Keuangan, dokumen-dokumen perizinan The Reiz Condo dan dokumen-dokumen perjanjian sebagaimana terlampir dalam BAST ini.
- 3) Serah terima sebagaimana dimaksud pada angka 1) dan 2) diatas mengacu pada laporan keuangan in house tahun 2024 **PIHAK PERTAMA** dengan periode cut off tanggal 26 Juli 2024.
- 4) **PARA PIHAK** setuju dan sepakat atas tanggal efektif Serah Terima Tahap Pertama sebagaimana dimaksud dalam BAST ini adalah **pada tanggal 01 Agustus 2024**.
- 5) Bahwa dengan telah dilakukannya Serah Terima tahap pertama pada tanggal efektif sebagaimana tersebut diatas, maka:
 - a) Seluruh hak dan kewajiban pengelolaan atas rumah susun The Reiz Condo telah beralih dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.
 - b) **PIHAK PERTAMA** tidak berhak lagi untuk melaksanakan hak maupun kewajiban sebagai pengelola rumah susun The Reiz Condo baik terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maupun terhadap pengelolaan keuangan atau *Cash Flow* yang terdiri dari:
 - Pengelolaan saldo kas (menerima pembayaran dari pemilik / tenant);
 - Pengelolaan piutang (penagihan pembayaran kepada pemilik / tenant);
 - Pengelolaan utang (pembayaran utang kepada vendor/mitra).
 - c) **PIHAK KEDUA** adalah sebagai satu-satunya pihak yang mempunyai hak dan kewajiban untuk melaksanakan pengelolaan rumah susun The Reiz Condo baik terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, demi kepentingan seluruh pemilik dan penghuni The Reiz Condo – Medan, maupun terhadap pengelolaan keuangan atau *Cash Flow* yang terdiri dari:
 - Pengelolaan saldo kas (menerima pembayaran dari pemilik / tenant);
 - Pengelolaan piutang (penagihan pembayaran kepada pemilik / tenant);
 - Pengelolaan utang (pembayaran utang kepada vendor/mitra).

b. Serah Terima Tahap Kedua, yaitu:

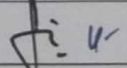
- 1) Serah Terima atas Laporan Keuangan Audited Tahun 2022 sampai dengan Tahun 2023 yang dilakukan oleh Kantor Akuntan Publik yang telah sepakati bersama **PARA PIHAK**.
- 2) Laporan Keuangan Audited sebagaimana dimaksud pada angka 1) huruf b diatas, wajib selambat-lambatnya diberikan **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** pada tanggal 15 Agustus 2024.

PASAL 4

SERAH TERIMA DOKUMEN

1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ini menyatakan menerima berkas-berkas dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan bersama dan pengelolaan Apartemen The Reiz Condo diantaranya perizinan bangunan gedung TRC dan perjanjian-perjanjian yang terkait dengan pengelolaan Apartemen The Reiz Condo dengan rincian sebagaimana terdapat dalam lampiran BAST 1 ini, yang menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan.
2. Dalam hal jatuh tempo masa berlaku dokumen perizinan dan/atau dokumen lainnya yang mempunyai masa berlaku terjadi sebelum atau sama dengan tanggal efektif sebagaimana

Hal. 5 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

dimaksud dalam Pasal 3 Ayat 1 Huruf A Nomor 4 maka **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk melakukan perpanjangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menyerahkan dokumen yang sudah diperpanjang tersebut kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah diterbitkan nya dokumen perpanjangan tersebut.

3. Bahwa atas penyerahan laporan keuangan dengan ini **PIHAK PERTAMA** akan menyerahkan dokumen keuangan yang terdiri dari :
- Laporan Keuangan audited periode tahun 2019;
 - Laporan Keuangan audited periode tahun 2020;
 - Laporan Keuangan audited periode tahun 2021;
 - Laporan Keuangan in-house periode tahun 2022;
 - Laporan Keuangan in-house periode tahun 2023;
 - Laporan Keuangan in-house periode bulan Juni 2024.
4. Dokumen yang belum diserahkan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan/atau apabila ada dokumen lainnya yang seharusnya dimiliki oleh **PIHAK PERTAMA** dan yang belum diserahkan kepada **PIHAK KEDUA** wajib diserahkan kepada **PIHAK KEDUA** dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah hasil audit dikeluarkan oleh Auditor untuk laporan keuangan periode 2022 dan 2023.
5. **PARA PIHAK** setuju dan sepakat bahwa sejak tanggal diserahkannya dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat-ayat diatas pasal ini, maka hak atau manfaat dan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA** dalam setiap Dokumen yang diserahterimakan telah beralih kepada **PIHAK KEDUA** (tidak ada yang dikecualikan) karenanya, **PIHAK KEDUA** merupakan satu-satunya **PIHAK** yang mempunyai hak atau manfaat dan tanggung jawab dari setiap Dokumen yang telah diserahterimakan kepada **PIHAK KEDUA**.
6. **PARA PIHAK** setuju dan sepakat sejak tanggal diserahterimkannya dokumen-dokumen sebagaimana tercantum dalam BAST ini berserta lampiran-lampirannya, tanggung jawab atas penyimpanan dengan memastikan dokumen dalam pengawasan dengan mencegah terjadinya kerusakan dan/atau kehilangan, dan tanggung jawab atas pemeliharaan yaitu khusus untuk dokumen perizinan dengan memastikan keberlakuan atas setiap dokumen perizinan, telah beralih dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.

PASAL 5

SERAH TERIMA KEUANGAN

1. Sehubungan Serah Terima pengelolaan keuangan sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 Pasal 2, maka dengan ini **PIHAK PERTAMA** akan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dana yang ada pada rekening Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), rekening dana endapan (sinking fund) dan rekening pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan bagian bersama, benda bersama dan / atau tanah bersama per posisi pada tanggal serah terima **TAHAP PERTAMA** dengan rincian sebagai berikut:
- Saldo Kas BPSSRS TRC periode *Cut Off* 25 Juli 2024 senilai **Rp. 2.360.610,-**
 - Saldo Bank BPSSRS TRC periode *Cut Off* 25 Juli 2024 senilai **Rp. 491.981.704,-**
 - Piutang BPSSRS TRC periode *Cut Off* 25 Juli 2024 senilai **Rp. 8.293.015.546,-**
 - Utang BPSSRS TRC periode *Cut Off* 25 Juli 2024 senilai **Rp. 2.808.416.546,-**
- Uraian atas saldo kas, sald bank, piutang dan utang sebagaimana tersebut diatas terdapat dalam lampiran yang menjadi satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan BAST 1 ini yang untuk selanjutnya disebut "**Cash Flow**".
2. Serah Terima atas Saldo Kas dan Saldo Bank sebagaimana tersebut pada ayat 1 Pasal ini akan dilakukan pemindahbukuan kepada rekening **PIHAK KEDUA** dalam selambat-lambatnya pada tanggal 10 Agustus 2024, yaitu melalui rekening:
- Bank : [*] MANDIRI
- Nomor Rekening : [*] 1050096969708
- Atas Nama : **Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Reiz Condo**

Hal. 6 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
<i>2</i>	<i>fi. v</i>

Pelaksanaan Audit Laporan Keuangan

- a. **PARA PIHAK** setuju dan sepakat walaupun **PIHAK PERTAMA** telah menyerahkan laporan keuangan in house tahun 2022 dan 2023, **PIHAK PERTAMA** tetap berkewajiban untuk menyerahkan laporan keuangan audited tahun 2022 dan 2023 oleh Kantor Akuntan Publik yang telah disepakati bersama sesuai dokumen pengadaan Kantor Akuntan Publik Sukardi Hasan & Rekan.
 - b. Apabila dipandang perlu, berdasarkan pertimbangan **PIHAK KEDUA**, **PARA PIHAK** sepakat bahwa **PIHAK KEDUA** atas biaya sendiri dapat melakukan audit kembali atas laporan audited untuk tahun buku 2019 sampai dengan tahun buku 2021 dengan melibatkan **PIHAK PERTAMA** yang dilakukan oleh kantor akuntan publik yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** dengan jangka waktu maksimal penyelesaian laporan hasil due diligence adalah 2 (dua) bulan sejak tanggal diterimanya laporan keuangan audited tahun 2022 dan 2023 oleh **PIHAK KEDUA**.
 - c. Dalam hal terjadi audit kembali, **PIHAK PERTAMA** berkewajiban untuk menyerahkan dokumen keuangan yang diminta oleh Kantor Akuntan Publik yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 3 (tiga) hari terhitung sejak tanggal surat permintaan diberikan atau dalam waktu sesuai dengan kebutuhan pihak lain atau pihak ketiga apabila atas permintaan data tersebut membutuhkan informasi dari pihak lain atau pihak ketiga tersebut.
 - d. **PARA PIHAK** setuju dan sepakat apabila pelaksanaan audit tahun buku 2019 sampai dengan tahun buku 2021 yang dilakukan **PIHAK KEDUA** telah sesuai dengan ketentuan yang tersebut pada huruf b ayat 3 ini, maka terhadap hasilnya akan acuan terhadap pemenuhan hak dan kewajiban **PARA PIHAK** dalam pelaksanaan Serah Terima.
 - e. **PARA PIHAK** sepakat hasil audited laporan keuangan pengelolaan tahun 2022 dan 2023 oleh KAP yang telah disepakati oleh **PARA PIHAK** dan hasil dari audit sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat 3.a. dan ayat 3.b. merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kesepakatan ini dan mengikat bagi **PARA PIHAK** serta akan menjadi acuan final atas angka-angka yang terdapat dalam laporan keuangan untuk tahun buku dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2023
4. Mekanisme pembayaran IPL, dana endapan dan pendapatan sebelum dan setelah penyerahan tahap pertama:
- a. Pembayaran iuran pengelolaan lingkungan (IPL), dana endapan (sinking fund) dan pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan bagian bersama, benda bersama dan / atau tanah bersama sejak dilakukan Serah Terima pengelolaan pertama dibayarkan ke rekening **PIHAK KEDUA** (selanjutnya disebut "**Rekening Operasional**").
 - b. Dalam hal terdapat tunggakan (outstanding) pembayaran iuran pengelolaan lingkungan dan dana endapan yang terjadi sebelum dilakukan Serah Terima pengelolaan Pertama, maka atas tunggakan tersebut akan dibayarkan ke rekening **PIHAK KEDUA** yang dibuka khusus (selanjutnya disebut "**Rekening Khusus**") untuk tujuan penampungan dana tunggakan (outstanding) tersebut tersebut.
 - c. Dana yang terkumpul dari tunggakan sebagaimana dimaksud pada huruf b ayat ini digunakan untuk melunasi utang kepada pihak ketiga yang terjadi sebelum serah terima pertama.
 - d. Angka tunggakan sebagaimana dimaksud pada huruf b ayat ini dan angka utang (kewajiban) kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada huruf c ayat ini didasarkan pada hasil audit keuangan yang telah disepakati **PARA PIHAK** sesuai syarat dan ketentuan dalam BAST ini.
 - e. Apabila dana tunggakan (piutang) lebih besar dari angka utang sebagaimana dimaksud dalam huruf d ayat ini, maka kelebihan dana tersebut akan dipindahkan ke **Rekening Operasional** untuk dapat dipergunakan dalam operasional pengelolaan yang dilakukan oleh **PIHAK KEDUA**. Namun apabila nilai piutang (termasuk namun tidak terbatas pada tunggakan pembayaran dari pemilik atau tenant) berdasarkan laporan keuangan lebih kecil dari angka utang (kewajiban) kepada pihak ketiga, maka terhadap selisihnya akan menjadi tanggung jawab **PIHAK PERTAMA** dalam pembayarannya.
 - f. Penentuan dan kewenangan sebagaimana terdapat pada ayat ini seluruhnya merupakan hak dan kewenangan **PIHAK KEDUA**, karenanya setiap informasi yang terdapat didalamnya yang wajib diketahui oleh para pemilik satuan rumah susun The Reiz Condo, termasuk tapi

Hal. 7 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
2/	fi. 4-

tidak terbatas pada informasi terkait nomor Rekening Operasional dan nomor Rekening Khusus, sepenuhnya merupakan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sebagai pengelola Rumah Susun The Reiz Condo yang sah sejak tanggal efektif pelaksanaan Serah Terima.

PARA PIHAK dengan ini setuju dan sepakat untuk melakukan penetapan tanggal (*Cut Off*) pembayaran vendor berjalan, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Pembayaran atas tagihan-tagihan atas vendor atau mitra yang telah berkontrak dengan **PIHAK PERTAMA** akan dilakukan pembayarannya melalui rekening **PIHAK PERTAMA** sampai dengan periode jatuh tempo pembayaran pada tanggal 10 Agustus 2024, dimana terhadap tagihan vendor dengan periode jatuh tempo pembayaran yang melebihi tanggal 10 Agustus 2024 ("**Tanggal Cut Off**") akan langsung dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** melalui rekening **PIHAK KEDUA**.
- b. Bahwa **PIHAK PERTAMA** akan mempergunakan Saldo Kas kepengelolaan guna melaksanakan pembayaran kepada vendor atau mitra sebagaimana tersebut pada huruf a) diatas, dimana terhadap selisihnya akan diserahkan kepada **PIHAK KEDUA** dengan nilai sebagaimana tersebut pada ayat 2 Pasal ini.
- c. Tagihan-tagihan setelah Tanggal Cut Off atas vendor atau mitra akan dilakukan novasi kepada **PIHAK KEDUA**, dimana yang untuk selanjutnya akan dilakukan pembayarannya melalui Rekening Operasional.
- d. Dokumen-dokumen perjanjian atau Kontrak dengan vendor, berlaku ketentuan sebagai berikut:
 - a. **PARA PIHAK** setuju dan sepakat bahwa **PIHAK KEDUA** atas pertimbangannya sendiri berhak memutuskan untuk meneruskan kerjasama dengan vendor atau mitra pada setiap dokumen-dokumen perjanjian / kontrak yang telah diserahkan dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.
 - b. Dalam hal **PIHAK KEDUA** memutuskan untuk meneruskan kontrak dengan vendor atau mitra, maka akan dilakukan addendum atas kontrak dengan vendor dimaksud.
 - c. Dengan diadakannya pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf b diatas maka **PIHAK KEDUA** merupakan satu-satunya pihak yang mempunyai hak dan manfaat dan tanggung jawab dari kontrak dimaksud.
 - d. **PIHAK KEDUA** akan melaksanakan novasi atau pemutusan atas dokumen-dokumen perjanjian dengan maksimal jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal BAST ini.

PASAL 6

TANGGUNG JAWAB KEUANGAN

1. **PIHAK PERTAMA** menyerahkan hak dan tanggung jawab pengelolaan terhadap Objek Serah Terima kepada **PIHAK KEDUA** sejak tanggal efektif Serah Terima sebagaimana dimaksud dalam BAST ini.
2. **PARA PIHAK** sepakat untuk melakukan konsolidasi organisasi pengelolaan dan memberikan data-data dan informasi-informasi yang berkaitan dengan pelaksanaan pengelolaan rumah susun atau Apartemen The Reiz Condo selama 2 (dua) bulan setelah dilakukan serah terima ini.
3. Dengan di tandatanganinya BAST 1 ini pada tanggal efektif Serah Terima, maka **PIHAK KEDUA** selanjutnya berhak untuk mengelola Apartemen Vasaka The Reiz Condo yang pelaksanaannya menggunakan kewenangannya sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) PPPSRS Apartemen Vasaka The Reiz Condo.
4. Dengan ditanda tangannya Berita Acara ini, maka **PIHAK PERTAMA** selanjutnya berkedudukan sebagai pemilik unit sehingga memiliki hak dan kewajiban sebagai pemilik unit sebagaimana diatur dalam ketentuan yang berlaku.

Hal. 8 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
2/	fi v/

PASAL 7
JAMINAN PARA PIHAK

1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini menyatakan bahwa bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama adalah sesuai dengan ketentuan sebagaimana tersebut dalam dokumen Sertifikat Laik Fungsi yang diterbitkan sesuai ketentuan perundangan yang berlaku, sesuai dengan daftar lampiran yang terdapat dalam BAST 1 ini, yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa **PIHAK PERTAMA** menjamin bahwa sepanjang pada dokumen Pertelaan merupakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang diserahkan kepada **PIHAK KEDUA** terbebas dari tanggungan utang atau beban-beban lainnya berupa apapun juga dan tidak dalam keadaan bermasalah secara hukum.
3. **PIHAK KEDUA** akan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama untuk kepentingan seluruh pemilik satuan rumah susun The Reiz Condo sesuai ketentuan anggaran dasar yang ditetapkan pada Akta Pendirian PPPSRS TRC berserta perubahan-perubahannya kemudian yang disepakati seluruh pemilik satuan rumah susun The Reiz Condo.
4. **PIHAK PERTAMA** dengan ini setuju dan sepakat untuk menyerahkan setiap bagian yang ditentukan dalam BAST 1 ini dalam keadaan baik kepada **PIHAK KEDUA**, dimana **PIHAK KEDUA** telah terlebih dahulu telah melakukan pemeriksaan secara wajar atas setiap bagian yang diserahterimakan **PIHAK PERTAMA**.
5. **PIHAK KEDUA** dengan ini menjamin **PIHAK PERTAMA** bahwa sejak dilakukannya serah terima pengelolaan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana ditentukan dalam BAST 1 ini, maka terhitung sejak tanggal BAST 1 ini **PIHAK KEDUA** melepaskan **PIHAK PERTAMA** dari seluruh tanggung jawab atas setiap kegiatan pengelolaan yang dilakukan oleh **PIHAK KEDUA**, dimana dengan ini **PIHAK KEDUA** membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari seluruh tuntutan dan atau gugatan dalam bentuk apapun juga yang diakibatkan pelaksanaan kegiatan pengelolaan **PIHAK KEDUA**, apabila dikemudian hari terdapat tuntutan dan atau gugatan kepada **PIHAK PERTAMA** yang disebabkan oleh kegiatan pengelolaan yang dilakukan **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK KEDUA** akan mengganti seluruh kerugian yang timbul yang diderita **PIHAK PERTAMA**.

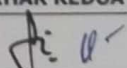
PASAL 8
ASSET INVENTARIS

1. **PIHAK PERTAMA** sepakat menghibahkan asset inventaris yang dipergunakan selama ini dalam pengelolaan kepada **PIHAK KEDUA**.
2. Asset Inventaris yang dimaksud pada ayat 1 pasal ini akan dilampirkan pada lampiran BAST ini.

PASAL 9
KETENTUAN LAIN-LAIN

1. Semua lampiran Berita Acara ini merupakan bagian integral yang tidak terpisahkan dengan Berita Acara ini.
2. Hal-hal yang belum cukup diatur dalam berita acara ini, akan diatur lebih lanjut secara tertulis antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.
3. **PARA PIHAK** sepakat dengan ditandatanganinya Berita Acara ini, jika dikemudian hari terdapat ketidaksesuaian seperti yang disebutkan dalam Berita Acara ini dan telah dibuktikan secara hukum, maka **PIHAK PERTAMA** sebagai pihak yang menyerahkan tetap bertanggung jawab untuk melakukan pemenuhan sesuai ketentuan yang berlaku.
4. **PARA PIHAK** sepakat bahwa kesepakatan ini akan dibuat secara notarial oleh Notaris yang ditunjuk dan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK PERTAMA** dengan ini memberikan kuasa kepada **PIHAK KEDUA** untuk menuangkan kesepakatan ini di dalam Akta Notaris.
5. Akta Notaris yang dibuat oleh **PIHAK KEDUA** wajib sesuai dengan kata dan kalimat sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Serah Terima ini, dimana setiap perbedaan yang mengakibatkan

Hal. 9 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
	

- perubahan makna, maka yang berlaku dan mengikat adalah ketentuan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Serah Terima ini.
7. **PIHAK KEDUA** dengan ini bersedia menyerahkan salinan Akta Notaril atas Berita Acara Serah Terima ini kepada **PIHAK PERTAMA** dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diterbitkannya akta tersebut.

Demikianlah Berita Acara ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), 1 (satu) untuk **PIHAK PERTAMA** dan 1 (satu) untuk **PIHAK KEDUA** yang masing-masing bermaterai cukup, pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut pada awal Berita Acara Serah Terima Pertama ini dan ditandatangani oleh **PIHAK** yang berwenang untuk itu tanpa adanya paksaan dan atau desakan dari pihak manapun dan dalam bentuk apapun.

PIHAK PERTAMA,

PIHAK KEDUA,



M.S RISHAN KURNIA
qq. PT Waskita Karya Realty

JULINE ELKA
Ketua

manes

EKO EVIDOLO SIREGAR
Sekretaris

Hal. 10 dari 10 halaman

PIHAK PERTAMA	PIHAK KEDUA
<i>2/</i>	<i>[Signature]</i>

LAMPIRAN
LAPORAN AUDIT TAHUN BUKU 2024

V A S A K A
THE REIZ CONDO

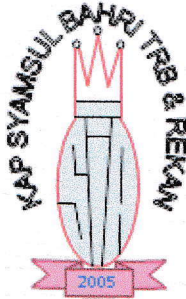
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
ATAS
LAPORAN KEUANGAN
**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN (PPPSRS)
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN**
UNTUK PERIODE YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
ATAS
LAPORAN KEUANGAN
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
APARTEMEN THE REIZ CONDO
MEDAN
UNTUK PERIODE TANGGAL
01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN
31 DESEMBER 2024**

Laporan Keuangan
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN

Daftar Isi

	<u>Hal</u>
Daftar Isi	i
Laporan Auditor Independen	1
Surat Pernyataan Pengurus.....	4
Laporan Posisi Keuangan	5
Laporan Aktivitas.....	6
Laporan Perubahan Aset Neto	7
Laporan Arus Kas	8
Catatan Atas Laporan Keuangan.....	9
 Lampiran :	
Daftar Aset Tetap dan Akumulasi Penyusutan.....	1



Kantor Akuntan Publik
Drs. Syamsul Bahri, MM, Ak & Rekan

Registered Public Accountants and Consultant

NIKAP:KEP.011/KM.05/2005

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00078/2.0658/AU.2/11/2009-1/1/VIII/2025

Kepada Yth.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan

Jl. Tembakau Deli No.1

Medan

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Reiz Condo Medan, yang terdiri dari laporan posisi keuangan periode tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan 31 Desember 2024, serta laporan aktivitas, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada periode tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, Posisi Keuangan PPPSRS periode tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan 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 (IAPI). Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap PPPSRS berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Penekanan Suatu Hal

Kami menarik perhatian ke catatan E atas laporan keuangan terlampir yang menguraikan tentang Informasi Lain: Estimasi Piutang Iuran Pengelolaan Dari Pengembang. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.



Hal Lain

Laporan Keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan untuk periode tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan 31 Desember 2024 merupakan audit perikatan tahun pertama.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan PPPSRS dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi PPPSRS atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata Kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan PPPSRS.

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 menerbitkan laporan auditor yang mencakup 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 penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan professional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan



melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal PPPSRS.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan PPPSRS untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan PPPSRS tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kantor Akuntan Publik Drs. Syamsul Bahri, MM, Ak & Rekan
Partner,

Teuku Qaedi Auffer, SE, M.Si, CPA
NIAP : AP.2009



Medan, 15 Agustus 2025



SURAT PERNYATAAN PENGURUS
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PERIODE 1 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA PERIODE TERSEBUT

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Nama | : <i>Juline Elka</i> |
| Alamat kantor | : <i>Vasaka The Reiz Condo Jl. Tembakau Deli No. 1</i> |
| Alamat domisili sesuai KTP atau | |
| Kartu identitas lain | : <i>Vasaka The Reiz Condo Jl. Tembakau Deli No. 1</i> |
| Nomor Telepon | : <i>0811 650 988</i> |
| Jabatan | : <i>Ketua PPPSRS Vasaka The Reiz Condo</i> |

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan;
2. Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Medan, 15 Agustus 2025



57DD4AMX442759482
KETUA PENGURUS

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN
PER 31 DESEMBER 2024

(Dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2024</u>
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	C.1	3.831.534.691
Piutang penghuni	C.2	3.885.954.589
Piutang lain-lain	C.3	20.000.000
JUMLAH ASET LANCAR		7.737.489.280
ASET TIDAK LANCAR		
Aset Tetap - Neto	C.4	504
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR		504
JUMLAH ASET		7.737.489.784
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Pendapatan ditangguhkan	C.5	4.090.501.774
Biaya yang masih harus dibayar	C.6	1.743.750.874
Utang Pajak	C.7	16.154.651
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK		5.850.407.299
ASET BERSIH		
Aset Neto Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		1.887.082.485
Aset Neto Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		-
JUMLAH ASET NETO		1.887.082.485
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		7.737.489.784

- Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan
dari laporan keuangan secara keseluruhan

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN AKTIVITAS
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024

(Dalam Rupiah)

	Catatan	1 Agustus 2024 s.d. 31 Desember 2024
TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA		
PENDAPATAN	D.1	4.527.421.620
BEBAN OPERASIONAL		
Beban operasional gedung	D.2	(4.256.270.544)
Beban umum dan administrasi	D.3	(160.081.506)
BEBAN OPERASIONAL		(4.416.352.050)
TOTAL SURPLUS (DEFISIT) OPERASIONAL		111.069.570
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	D.4	
Pendapatan lain-lain		1.829.062.383
Beban lain-lain		(41.813.220)
TOTAL PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN		1.787.249.163
SURPLUS (DEFISIT) SEBELUM PAJAK		1.898.318.733
Beban Pajak Penghasilan	C.7	(11.236.248)
SURPLUS (DEFISIT) SETELAH PAJAK		1.887.082.485
ASET NETO TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AWAL TAHUN		-
ASET NETO TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AKHIR TAHUN		1.887.082.485
DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA		
PENDAPATAN		
Pendapatan Dana Sinking Fund	D.5	190.882.407
BEBAN	D.6	
Beban Servis dan Pemeliharaan Lift		(190.750.000)
Beban Lainnya		(132.407)
TOTAL BEBAN		(190.882.407)
SURPLUS (DEFISIT)		-
ASET NETO DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AWAL TAHUN		-
ASET NETO DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AKHIR TAHUN		-

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan
dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024**

(Dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2024</u>
Aset Neto Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		
Saldo Awal		-
Surplus (Defisit) Tahun Berjalan		1.887.082.485
Penyesuaian		-
Aset Neto Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		<u>1.887.082.485</u>
 Aset Neto Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		
Saldo Awal		-
Surplus (Defisit) Tahun Berjalan		-
Penyesuaian		-
Aset Neto Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		<u>-</u>
 Total Aset Neto		<u><u>1.887.082.485</u></u>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Yang Merupakan Bagian Yang Tidak Terpisahkan Dari Laporan
Keuangan Secara Keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024**

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2024</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI:		
Surplus (Defisit) bersih tahun berjalan		1.887.082.485
Penerimaan Kas dari Penghuni		(3.885.954.589)
Penerimaan Kas dari Piutang Lainnya		(20.000.000)
Pembayaran Kas kepada Pemasok		1.743.750.874
Pembayaran Pajak		16.154.651
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Operasi		<u>(258.966.579)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI:		
Penambahan Aset Tetap		(504)
Pengurangan Aset Tetap		-
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Investasi		<u>(504)</u>
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN:		
Penerimaan dari Sinking Fund		-
Pendapatan Ditangguhkan		4.090.501.774
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Pendanaan		<u>4.090.501.774</u>
KENAIKAN/PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS		<u>3.831.534.691</u>
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		-
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	C.1	<u>3.831.534.691</u>

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan
dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

A. INFORMASI UMUM DAN ORGANISASI

1. Pendirian dan Informasi Lainnya

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Reiz Condo Medan didirikan berdasarkan Akta Pendirian no. 01 tanggal 06 Nopember 2023 yang dibuat di hadapan Erna Waty Lubis, SH Notaris di Medan. PPPSRS Apartemen The Reiz Condo berkedudukan di Jalan Tembakau Deli Nomor 1 Kota Medan.

Tujuan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo adalah:

- a. Melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang no. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya.
- b. Menciptakan kerukunan antar anggota PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan dan/atau antara anggota PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan dengan pengelola/Rumah Susun dan lingkungan serta mewujudkan keuntungan antar para pihak.
- c. Melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang no. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya.
- d. Untuk menjaga, memelihara, dan memanfaatkan secara bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- e. Menjaga dan saling melengkapi kebutuhan para Anggota Perhimpunan dalam menggunakan dan mengelola Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- f. Menciptakan kehidupan para Anggota Perhimpunan yang sadar ber-Pancasila, serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta agar tercipta ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa kepribadian Bangsa Indonesia.
- g. Membina terciptanya kegotong-royongan dalam kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman pada lingkungan rumah susun.
- h. Menjamin kelestarian penggunaan fungsi Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang ada pada system rumah susun.

Sesuai Berita Acara Serah Terima Nomor 002/BA/WSKR/TRC/PPPSRS/V/2024 tanggal 26 Juli 2024, Pengurus PPPSRS mulai aktif melaksanakan kegiatan operasional efektif tanggal 1 Agustus 2024.

2. Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta Pendirian no. 01 tanggal 06 Nopember 2023 yang dibuat di hadapan Erna Waty Lubis, SH Notaris di Medan, struktur organisasi PPPSRS Apartemen The Reiz Condo adalah sebagai berikut:

Pengurus PPPSRS

Ketua	: Nyonya Juline Elka
Sekretaris	: Nyonya Eko Evidolo Siregar
Bendahara	: Tn. Rahmat
Anggota I	: Nyonya Dokter Gigi Ameta Primasari Tarigan
Anggota II	: Tuan Insinyur Handoko

Pengawas PPPSRS

Ketua	: Tuan Romy Fusanto
Sekretaris	: Nyonya Patricia
Anggota I	: Nyonya Dokter Rointan Simanungkalit
Anggota II	: Tuan Edwin Andreas
Anggota III	: Frans Martin Sihotang

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

A. INFORMASI UMUM DAN ORGANISASI (LANJUTAN)

2. Susunan Pengurus dan Pengawas (Lanjutan)

Selanjutnya sesuai Surat Keputusan Pengurus Nomor 01 Tahun 2023 tentang Penambahan Kepengurusan PPPSRS maka ditetapkan penambahan pengurus sebagai berikut :

Ketua Harian	: Nyonya Dokter Gigi Polita Nasution
Anggota	: Tuan Tulus Sitorus

3. Sumber Keuangan

Berdasarkan Akta Pendirian no. 01 tanggal 06 Nopember 2023, sumber keuangan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo diperoleh dari :

1. Iuran Rutin Anggota, yang terdiri dari :
 - a. Iuran Pengelolaan Lingkungan
 - b. Iuran Cadangan
2. Usaha-usaha lain yang sah, yakni pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap kegiatan bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

B. KEBIJAKAN AKUNTANSI

Kebijakan akuntansi yang dilaksanakan (PPPSRS) Apartemen The Reiz Condo Medan adalah sebagai berikut:

1. Dasar Penyusunan laporan keuangan

PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan menerapkan SAK-ETAP sebagai basis penyusunan laporan keuangan dan penetapan kebijakan akuntansi penting yang diterapkan untuk mengakui dan mengukur transaksi dan peristiwa yang relevan dengan PPPSRS.

Laporan keuangan PPPSRS The Reiz Condo Medan disusun berdasarkan Standar Akuntansi Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) dan penyajiannya disesuaikan berdasarkan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) No. 335 tentang Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba terhadap Kerangka Laporan yang belum diatur di dalam ETAP. Terhitung mulai 1 Januari 2020 Laporan Keuangan khususnya Laporan Entitas Berorientasi Nonlaba telah disusun sesuai dengan ISAK 335. Adapun Laporan yang disusun berdasarkan ISAK 335 meliputi Laporan Posisi Keuangan, Laporan Penghasilan Komprehensif (Laporan Aktivitas), Laporan Perubahan Aset Neto, dan Laporan Arus Kas.

Laporan Keuangan disusun berdasarkan basis kesinambungan usaha dan biaya historis. Laporan keuangan juga disusun berdasarkan basis akrual, kecuali laporan arus kas yang disusun berdasarkan basis kas.

Laporan Arus Kas menyajikan informasi perubahan historis atas kas dan setara kas entitas, yang menunjukkan secara terpisah perubahan yang terjadi selama satu periode dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Cerukan bank pada umumnya termasuk aktivitas pendanaan sejenis dengan pinjaman. Namun, jika cerukan bank dapat ditarik sewaktu-waktu dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pengelolaan kas Badan Pengelola, maka cerukan tersebut termasuk komponen kas dan setara kas. Badan Pengelola melaporkan arus kas dari aktivitas operasi dengan menggunakan metode tidak langsung.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

B. KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

2. Mata Uang Pelaporan

Mata uang pelaporan yang digunakan oleh PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan adalah mata uang Rupiah, sekaligus sebagai mata uang fungsional.

3. Pendapatan dan Beban

Pendapatan dicatat sebesar nilai wajar atas pembayaran yang diterima atau masih harus diterima secara bruto. Pendapatan diakui berdasarkan metode akrual basis, tarif penerimaan diukur dalam satuan mata uang rupiah.

Sumber Penerimaan

Pendapatan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan bersumber dari penerimaan iuran operasional. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut :

- Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)

Iuran pengelolaan lingkungan ditagihkan ke penghuni, tagihan akan dikenakan sesuai dengan luas masing-masing unit yang dimiliki/dihuni. IPL akan ditagih satu tahun dimuka, sesuai dengan luas unit yang dipakai.

Iuran pengelolaan ini akan digunakan untuk pembiayaan rutin operasional gedung. Tarif iuran pengelolaan lingkungan per M2 sebesar Rp.20.588,-.

- Iuran Sinking Fund

Iuran sinking fund ditagih ke pemilik dan penghuni, sesuai dengan luas unit yang dipakai. Iuran sinking fund akan digunakan untuk pembiayaan renovasi, perbaikan dan biaya tidak terduga lainnya, diluar dari operasional rutin bulanan gedung. Tarif iuran sinking fund per M2 untuk 1 bulan sebesar Rp. 2.025,-.

Iuran sinking fund adalah iuran yang dikenakan kepada penghuni yang disimpan dalam tabungan dan sewaktu waktu digunakan untuk pengadaan aset tetap yang bersifat material dan atau rehabilitasi benda bagian bersama lift, generator listrik, taman dan sebagainya. Akun ini sumber dayanya dibatasi penggunaannya dan dipertahankan sampai dengan periode tertentu atau sampai dengan terpenuhinya keadaan tertentu. Pembatasan penggunaan ini bisa ditetapkan oleh donatur maupun oleh perkumpulan sendiri.

- Iuran Listrik

Iuran Listrik ditagih setiap bulan sesuai dengan besaran pemakaian penghuni dan atau sebesar daya yang terpasang di masing-masing unit yang dimiliki/dihuni.

- Iuran Air

Iuran air ditagih setiap bulan sesuai dengan besaran pemakaian penghuni, di luar biaya abonemennya yang telah ditentukan.

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual)

4. Pendapatan Ditangguhkan

Pendapatan ditangguhkan atas Iuran Pengelolaan Lingkungan dibukukan berdasarkan invoice yang diterbitkan untuk penagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan masa periode 3 (tiga) sampai 12 (dua belas) bulan. Perkiraan pendapatan ditangguhkan atas Iuran Pengelolaan Lingkungan dipindahkan ke perkiraan pendapatan pada laporan aktivitas pada saat jatuh tempo untuk pendapatan bulan yang bersangkutan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

B. KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

5. Imbalan Pascakerja

PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan belum menghitung dan mengakui kewajiban imbalan pascakerja sebagaimana diatur dalam SAK ETAP Bab 23 "Imbalan Kerja" dan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia No.13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan. Dalam ketentuan tersebut Badan Pengelola diwajibkan untuk membayarkan imbalan kerja kepada karyawannya pada saat mereka berhenti bekerja dalam hal mengundurkan diri, pensiun normal, meninggal dunia dan cacat tetap. Besarnya kompensasi karyawan pada saat penyelesaian hubungan kerja. Pada dasarnya imbalan kerja berdasarkan UU RI No 13 tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan adalah program imbalan pasti.

PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan tidak membentuk cadangan imbalan kerja karena PPPSRS tidak memiliki karyawan. PPPSRS menggunakan jasa PT. Jekael Invesco sebagai Badan Pengelola Apartemen The Reiz Condo Medan.

6. Pajak Penghasilan

PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan mengakui kewajiban atas seluruh pajak penghasilan periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar. Jika jumlah yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode sebelumnya melebihi jumlah yang terutang untuk periode tersebut, PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan harus mengakui kelebihan tersebut sebagai aset. PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan tidak mengakui pajak tangguhan.

7. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas mencakup kas, simpanan yang sewaktu-waktu bisa dicairkan dan investasi likuid jangka pendek lainnya dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang.

Kas dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, disajikan sebagai "Aset yang dibatasi penggunaannya" yang dikategorikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo yaitu pada saat selesai pembatasan penggunaannya.

8. Piutang Penghuni

Piutang penghuni merupakan iuran yang sudah jatuh tempo dan ditagihkan kepada penghuni, dan bila melewati batas jatuh tempo akan dicatat pada piutang penghuni.

9. Aset Neto

a Aset Neto Tanpa Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya

Aset neto tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya adalah sumber daya yang penggunaannya tidak dibatasi untuk tujuan tertentu oleh penghuni. Adapun bila iuran tersebut terikat, berarti iuran tersebut dibatasi penggunaannya oleh penghuni untuk tujuan tertentu. Pembatasan tersebut dapat bersifat permanen atau temporer.

b Aset Neto Dengan Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya

Aset terikat adalah sumber daya yang pembatasan penggunaannya dipertahankan sampai dengan periode tertentu atau sampai dengan terpenuhinya keadaan tertentu.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

**C. PENJELASAN POS-POS NERACA
(Dalam Rupiah)**

1. Kas dan Setara Kas

Akun ini terdiri dari :

	31 Desember 2024
Kas	875.804
Bank Mandiri (1050096968668)	2.603.408.368
Bank Mandiri (1050096969708)	729.455.012
Bank Mandiri (1050096966787)	486.986.963
Bank BNI (8886288999)	10.232.046
Bank BNI (8886088999)	576.498
Jumlah	3.831.534.691

2. Piutang Penghuni

Akun ini per 31 Desember 2024 sejumlah Rp.3.885.954.589,- terdiri dari :

	31 Desember 2024
Piutang Service Charge	2.956.428.330
Piutang Listrik dan Air	500.027.659
Piutang Sinking Fund	301.507.600
Piutang Lainnya	127.991.000
Jumlah	3.885.954.589

3. Piutang Lain-lain

Akun ini per 31 Desember 2024 merupakan piutang atas tagihan fit out yang belum dibayarkan oleh penghuni, terdiri dari :

	31 Desember 2024
Piutang Lainnya	20.000.000
Jumlah	20.000.000

4. Aset Tetap

Akun ini terdiri dari :

	2024			
	Saldo Awal	Mutasi		Saldo Akhir
	31 Desember 2023	Tambah	Kurang	31 Desember 2024
a. Nilai Perolehan :				
Bangunan	-	49	-	49
Peralatan dan Mesin	-	325	-	325
Inventaris Kantor	-	130	-	130
Jumlah	-	455	-	504
b. Akumulasi Penyusutan :				
Bangunan	-	-	-	-
Peralatan dan Mesin	-	-	-	-
Inventaris Kantor	-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-
c. (a-b) Nilai Buku				
Bangunan	-			49
Peralatan dan Mesin	-			325
Inventaris Kantor	-			130
Jumlah	-			504

Daftar Aset Tetap lihat lampiran 1.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

C. PENJELASAN POS-POS NERACA (LANJUTAN)

5. Pendapatan Ditangguhkan

Akun ini per 31 Desember 2024 sejumlah Rp.4.090.501.774,- terdiri dari :

	31 Desember 2024
Pendapatan Sinking Fund	3.124.145.860
Titipan Lainnya	594.822.782
Pendapatan Service Charge	231.533.132
Jaminan	140.000.000
Jumlah	4.090.501.774

Rincian Pendapatan Ditangguhkan untuk bagian akun Jaminan dan Pendapatan Service Charge merupakan pencatatan akrual atas pembayaran penghuni untuk periode yang belum berakhir sampai dengan 31 Desember 2024.

Akun Pendapatan *Sinking Fund* (dana endapan) merupakan akun yang menampung penerimaan dari penghuni yang penggunaannya telah diatur secara khusus sesuai dengan Tata Tertib Kepenghunan dan Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan. Saat terdapat kebutuhan yang telah sesuai dengan kriteria penggunaan dana Sinking Fund (dana endapan) maka akun ini akan diamortisasi sebesar biaya yang digunakan dan dicatat pada Laporan Aktivitas bagian "Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya" saat terjadinya biaya tersebut.

6. Biaya Yang Masih Harus Dibayar

Akun ini per 31 Desember 2024 Rp.1.743.750.874,- terdiri dari :

	31 Desember 2024
Asuransi Gedung	736.934.831
Parkir	458.540.902
Konsultan Manajemen	256.282.095
Jasa Kebersihan/Cleaning Service	183.665.000
Jasa Keamanan	90.078.046
Jasa Rapid Test	18.250.000
Jumlah	1.743.750.874

Biaya Konsultan Manajemen, Parkir, Jasa Kebersihan, dan Jasa Keamanan telah dibayarkan kepada vendor pada tahun 2025.

7. Utang Pajak

Akun ini per 31 Desember 2024 Rp.16.154.651,- terdiri dari :

	31 Desember 2024
Utang PPh Pasal 25/29	11.236.248
Utang PPh Pasal 23	4.918.403
Jumlah	16.154.651

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

C. PENJELASAN POS-POS NERACA (LANJUTAN)

7. Utang Pajak (Lanjutan)

Taksiran Pajak Penghasilan :

	31 Desember 2024
Laba Sebelum Pajak 1 Januari s/d 31 Desember 2024	1.898.318.733
Koreksi Fiskal :	
Pendapatan yang belum terealisasi	(1.818.026.658)
Pendapatan - pajak penghasilan tarif final	(13.029.670)
Beban yang tak dapat dikurangkan	14.792.808
Pendapatan (Rugi) Kena Pajak	82.055.213
Kompensasi Kerugian Fiskal	-
Laba Kena Pajak	82.055.213
Perhitungan Pajak Penghasilan Pasal 31E:	
Mendapatkan Fasilitas 50% tarif	6.815.899
Tidak Mendapatkan Fasilitas 50% tarif	4.420.349
Total Pajak Penghasilan	11.236.248

D. PENJELASAN POS-POS LAPORAN AKTIVITAS

1. Pendapatan Usaha

Akun ini terdiri dari :

	01 Agustus s.d. 31 Desember 2024
Pendapatan Service Charge	4.360.779.797
Pendapatan Listrik Penghuni	1.567.444.308
Pendapatan Parkir	334.334.000
Pendapatan Air/Sumur Penghuni	73.535.100
Pendapatan Sewa	11.750.000
Pendapatan Penalty	6.155.877
Diskon/Potongan atas Pendapatan	(1.826.577.462)
Jumlah	4.527.421.620

Diskon atau potongan atas Pendapatan merupakan keringanan atas tunggakan iuran pengelolaan dan sinking fund sesuai dengan Surat Keputusan PPPSRS No.25A/PPPSRS-TRC/SK/IX/2024 tanggal 28 Agustus 2024.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

D. PENJELASAN POS-POS LAPORAN AKTIVITAS (LANJUTAN)

2. Beban Operasional Gedung

Akun ini terdiri dari :

	01 Agustus s.d. 31 Desember 2024
Biaya Listrik Penghuni	1.571.918.632
Konsultan Lain-lain	1.668.647.650
Servis dan Pemeliharaan Jasa Keamanan	400.375.102
Biaya Air Penghuni	230.667.820
Servis dan Pemeliharaan Lainnya	148.991.358
Perbaikan dan Perawatan	87.401.170
Servis dan Pemeliharaan Lift	53.617.500
Servis dan Pemeliharaan Kontrol Hama	24.975.000
Perijinan dan Pajak	20.239.572
Servis dan Pemeliharaan Pembuangan Sampah	20.237.600
Bahan Bakar	10.218.000
Jamuan dan Rekreasi	8.329.440
Sewa	6.122.449
Servis dan Pemeliharaan Perlengkapan Toilet	4.123.652
Biaya Sumur Penghuni	405.599
Jumlah	4.256.270.544

3. Beban Umum dan Administrasi

Akun ini terdiri dari :

	01 Agustus s.d. 31 Desember 2024
Bad Deb Account Expense	-
Utilitas	66.536.771
Perbaikan dan Pemeliharaan Kantor	56.009.000
Korespondensi dan Telekomunikasi	20.183.349
Pantry	6.601.500
Lainnya	6.923.600
Stempel	1.934.000
Sumbangan	1.450.000
Transportasi	246.000
Medis Karyawan	197.286
Jumlah	160.081.506

4. Pendapatan (Beban) Lain-lain

Akun ini terdiri dari :

	01 Agustus s.d. 31 Desember 2024
Penerimaan Aset dari Entitas Lain*	1.818.027.162
Pendapatan Lain-lain	11.035.221
Beban Lain-lain**	(41.813.220)
Jumlah	1.787.249.163

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

D. PENJELASAN POS-POS LAPORAN AKTIVITAS (LANJUTAN)

4. Pendapatan (Beban) Lain-lain (Lanjutan)

* Penerimaan Aset dari Entitas Lain sejumlah Rp. 1.818.027.162,- merupakan saldo atas aset yang diserahkan oleh Badan Pengelola Sementara kepada PPPSRS sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Nomor 002/BA/WSKR/TRC/PPPSRS/V/2024 tanggal 26 Juli 2024.

** Beban Lain-lain per 31 Desember 2024 sejumlah Rp. 41.813.220,- terdiri dari :

	2024
Biaya MDR (<i>Merchant Discount Rate</i>)	36.788.019
Biaya Pajak Bunga Bank	2.051.450
Biaya Lainnya	2.973.751
Jumlah	41.813.220

5. Pendapatan Dana Sinking Fund

Akun ini terdiri dari :

	01 Agustus s.d. 31 Desember 2024
Pendapatan Dana Sinking Fund	190.882.407
Jumlah	190.882.407

Pendapatan Singking Fund yang disajikan pada laporan aktivitas tahun berjalan berasal dari realisasi pendapatan yang ditangguhkan sinking fund yang tercatat pada laporan posisi keuangan. Pendapatan sinking fund diakui sebagai kewajiban (pendapatan yang ditangguhkan) karena penggunaannya masih terikat persyaratan atau kriteria tertentu sesuai Tata Tertib Kepenghunan dan Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan. Seiring dengan terjadinya pengeluaran beban yang memenuhi kriteria tersebut, bagian yang sesuai dari pendapatan yang ditangguhkan diakui sebagai pendapatan pada periode berjalan.

6. Beban Sinking Fund

Akun ini terdiri dari :

	01 Agustus s.d. 31 Desember 2024
Beban Servis dan Pemeliharaan Lift	190.750.000
Beban Lainnya	132.407
Jumlah	190.882.407

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

E. INFORMASI LAIN: ESTIMASI PIUTANG IURAN PENGELOLAAN DARI PENGEMBANG

Pada tanggal 1 Agustus 2024 sesuai Berita Acara Serah Terima Nomor 002/BA/WSKR/TRC/PPPSRS/V/2024 tanggal 26 Juli 2024, Pengurus PPPSRS mulai aktif melaksanakan kegiatan operasional. Berdasarkan hasil penelusuran dan perhitungan internal, Pengurus melakukan estimasi atas kewajiban iuran pengelolaan yang seharusnya dibayarkan oleh penghuni, termasuk unit-unit yang masih dimiliki oleh PT. Waskita Karya Realty selaku pengembang, sejak tahun 2019 hingga 31 Juli 2024. Perhitungan ini mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan menghasilkan estimasi nilai sebesar Rp.16.211.348.520,-. Sesuai PSAK ETAP Bab 2 tentang Konsep dan Prinsip Dasar, suatu aset hanya diakui jika kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke entitas dan aset tersebut mempunyai nilai yang dapat diukur secara andal. Sampai dengan tanggal penyusunan laporan keuangan ini, jumlah tersebut belum diakui sebagai piutang karena masih merupakan perhitungan internal dan belum memperoleh konfirmasi resmi dari PT Waskita, sehingga belum memenuhi kriteria pengakuan aset menurut PSAK ETAP yang berlaku.

F. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

1. Pada tanggal 12 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Fortuna Tomoko Bersinar untuk melaksanakan jasa *cleaning service* Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 56/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2024. Jangka waktu pekerjaan 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal 4 Juli 2024 sampai dengan tanggal 3 September 2024.
2. Pada tanggal 12 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Rentokil Indonesia untuk melaksanakan jasa pengendalian hama Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 32/PPPSRS-TRC/SPK/X/2024. Sesuai dengan Amandemen V Perjanjian Kerjasama Nomor : 005/AmdV/Prj/BP/TRC/XII/2023 jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 30 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2024.
3. Pada tanggal 12 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Satu Kokawa Indonesia untuk pelaksanaan pengelolaan Lokasi Parkir Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 32/PPPSRS-TRC/SPK/X/2024. Sesuai dengan Surat Perjanjian Pekerjaan Nomor : 003/P3SRS/TRC/XII/2019 jangka waktu pekerjaan adalah 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 01 Februari 2020 sampai dengan 31 Januari 2025.
4. Pada tanggal 12 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Calmic Indonesia untuk Pelayanan *Hygiene* Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor. 33/PPPSRS-TRC/SPK/X/2024. Sesuai dengan Amandemen Perjanjian Kerjasama Nomor : 003/Amd/Prj/BP/TRC/XI/2023 jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 16 November 2023 sampai dengan 15 November 2024.
5. Pada tanggal 14 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Jekael Invesco sebagai Badan Pengelola Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Gedung Nomor. 27/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2024. Jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan 31 Juli 2025.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE TANGGAL 01 AGUSTUS 2024 SAMPAI DENGAN 31 DESEMBER 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

F. PERJANJIAN SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

6. Pada tanggal 31 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Sumatera Deli Lestari Indah untuk mengelola limbah B3 yang dihasilkan oleh Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 034/PPPSRS-TRC/SPK/IV/2025. Jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 September 2024 sampai dengan 31 Agustus 2025.
7. Pada tanggal 29 November 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Mitra Global Indo Abadi untuk melaksanakan Jasa Pengurusan Sertifikat Laik Operasi (SLO) PLTD & Supervisi NIDI PLTD Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 60/PPPSRS-TRC/SPK/XI/2024. Jangka waktu pekerjaan adalah 35 (tiga puluh lima) hari terhitung sejak data dokumen persyaratan sudah dilengkapi oleh PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan.
8. Pada tanggal 01 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Premium Properti Indonesia untuk melaksanakan Jasa *Facility Service* Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 120/A/BM-TRC/VIII/2024. Jangka waktu pekerjaan adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 31 Juli 2025.
9. Pada tanggal 30 September 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Centrepark Citra Corpora untuk melaksanakan Pekerjaan Pengelola Perparkiran Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 25/PPPSRS-TRC/SPK/IX/2024. Jangka waktu pekerjaan adalah 5 (lima) tahun.

G. STANDAR AKUNTANSI BARU UNTUK IMPLEMENTASI STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN ENTITAS PRIVAT (SAK EP)

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) telah mengesahkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Privat (SAK EP) yang akan menggantikan SAK Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (ETAP) bahwa SAK EP dipandang perlu dan relevan terhadap pelaporan kelompok usaha dan untuk Laporan Keuangan Konsolidasian.

SAK EP akan berlaku efektif pada 1 Januari 2025 dan diizinkan untuk diterapkan lebih awal.

H. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Manajemen menyelesaikan laporan keuangan final untuk tahun yang berakhir per 31 Desember 2024 adalah pada tanggal 15 Agustus 2025.

DAFTAR ASET TETAP DAN AKUMULASI PENYUSUTAN
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2024
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2023	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Des 2024	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2023	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Nilai Buku 31 Des 2024
					Tambah	Kurang						
I.	Bangunan											
1	Area Parkir	6	26/07/2024	-	6	-	6	-	-	-	-	6
2	Bak Greastap	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
3	Pintu TDR	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
4	Koridor Lantai	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
5	Lantai Deck Zone A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
6	Lapangan Basket	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
7	Rooftop	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
8	Lobby Lift	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
9	Plafon	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
10	Ramp Area Parkir	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
11	Ruang Gardu Induk PLN	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
12	Ruang STP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
14	Rumah Gazebo	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
15	Tangga Darurat	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
16	Railing Tangga Darurat	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
17	Kolam Renang	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
18	Taman disekeliling Rumah Susun	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
19	TPS & Limbah B3	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
20	Ruang Genset	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
21	Ruang Pompa	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
22	Ruang Kantor Pengelola	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
23	Ruang Panel Listrik	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
24	Ruang Pengendali Kebakaran	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
25	Toilet Umum	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
26	Meeting Room	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
27	Meeting Lounge	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
28	Business Center	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
29	Gudang	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
30	Musholla	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
31	Lapangan Tennis	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
32	Jalan Sirkulasi Kendaraan di sekeliling rumah susun	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
33	Pintu Gerbang	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
34	Bangunan Pos Satpam	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
35	Pagar Pembatas sekeliling rumah susun	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
36	Bangunan Cerobong Genset	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
37	Bangunan Cerobong Fresh Air	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
38	Sumur Resapan Air Hujan	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
39	Lampu Penerangan sekeliling rusun	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
40	Instalasi Air Bersih dan Air Kotor di luar Sarusun	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
	Jumlah I	49		-	49	-	49	-	-	-	-	49
II.	Peralatan dan Mesin											
1	Air Conditioning (AC)	11	26/07/2024	-	11	-	11	-	-	-	-	11
2	Anaciator	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
3	Apar 3 Kg Powder	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
4	Apar CO2 10 Kg	4	26/07/2024	-	4	-	4	-	-	-	-	4
5	Apar FOAM 25 Kg	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
6	Boom Gate	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
	JUMLAH	19		-	19	-	19	-	-	-	-	19

PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2024
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2023	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Des 2024	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2023	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Nilai Buku 31 Des 2024
					Tambah	Kurang						
JUMLAH PINDAHAN		19		-	19	-	19	-	-	-	-	19
7	CCTV on Record NVR	154	26/07/2024	-	154	-	154	-	-	-	-	154
8	Charger Accu	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
9	Daily Tank Kapasitas 6000 Liter	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
10	Diesel pump Hydrant	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
11	Fire Stopper	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
12	Fireman Switch Lift	5	26/07/2024	-	5	-	5	-	-	-	-	5
13	Fresh Fan	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
14	Gardu Induk PLN	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
15	Gas Defektor	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
16	Genset	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
17	ACCU	4	26/07/2024	-	4	-	4	-	-	-	-	4
18	Gondola	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
19	Hydrant Box	6	26/07/2024	-	6	-	6	-	-	-	-	6
20	Incoming Trafo PUTR	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
21	Intake & exhaust Fan STP	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
22	Intercome Lift	5	26/07/2024	-	5	-	5	-	-	-	-	5
23	MCFA	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
24	Mesin Lift	6	26/07/2024	-	6	-	6	-	-	-	-	6
25	Motor Blower Aerasi STP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
26	Mounthly Tank kapasitas 20000 Liter	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
27	Nozzel dan Selang Hydrant Pilar	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
28	Pagging TOA dan Evac	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
29	Panel Cap Bank A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
30	Panel Cap Bank C	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
31	Panel Cubucal MVMDP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
32	Panel Distribusi A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
33	Panel Emergency A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
34	Panel Emergency B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
35	Panel Gondola A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
36	Panel Greastrap	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
37	Panel Incoming Genset di R. Panel PUTR A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
38	Panel Incoming Genset di R. Panel PUTR B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
39	Panel Incoming Genset di R. Panel PUTR C	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
40	Panel Incoming Trafo A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
41	Panel Kolam renang	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
42	Panel Kontrol Genset 1	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
43	Panel Kontrol Genset 2	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
44	Panel KWH	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
45	Panel Lift Pass A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
46	Panel Lift Service A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
47	Panel Mainboard & ARD Lift Zone A	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
48	Panel outgoing genset to PUTR A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
49	Panel outgoing genset to PUTR B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
50	Panel outgoing genset to PUTR C	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
51	Panel PF B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
52	Panel pomp kolam Jacuzzi	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
53	Panel Pompa DW	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
54	Panel Pompa Transfer Air Bersih	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
55	Panel Pompa WTP RW	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
56	Panel Power Control Room	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
57	Panel Power Gondola B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
58	Panel Power Lift Service B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
59	Panel Power ME	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
JUMLAH		256		-	256	-	256	-	-	-	-	256

PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2024
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2023	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Des 2024	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2023	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Nilai Buku 31 Des 2024
					Tambah	Kurang						
	JUMLAH PINDAHAN	256		-	256	-	256	-	-	-	-	256
60	Panel Power STP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
61	Panel Sign Board A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
62	Panel Sign Board B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
63	Panel Sincronizing	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
64	Panel TB Fire Alarm Perlantai	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
65	PC Program Access Card	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
66	Sistem Penangkal Petir & Lampu OBL	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
67	Pipa Pengisian Bahan Bakar Solar	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
68	Pompa Booster	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
69	Pompa Effluent STP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
70	Pompa Elektrikal Hydrant	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
71	Pompa Jockey	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
72	Pompa sirkulasi & Heater kolam Jacuzzi	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
73	Pompa Sirkulasi Kolam Renang & filter Booster	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
74	Pompa Sumpit	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
75	Pompa Transfer Air Bersih	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
76	Power Factor Controller	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
77	Press Fan Blower	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
78	Press Fan Motor	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
79	Rooftank kapasitas 90 kubik	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
80	Seal Bushing sisi primer & sekunder	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
81	Seismograf lift	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
82	Seismograf Lift Zona A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
83	Selang Hydrant	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
84	Server Backboud Gedung	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
85	Siamese Taman	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
86	Signade EXIT terpasang setiap jalur tangga darurat	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
87	Signade jalur evakuasi	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
88	Signade lantai di Lobby zone A dan B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
89	Signade Penunjuk Arah	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
90	Sistem ARD lift zone B	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
91	Sistem WTP STP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
92	Sound Sistem Gedung	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
93	Standmeter air	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
94	Standmeter air Deep Weel Gedung	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
95	Standmeter air PAM Gedung	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
96	Standmeter STP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
97	Tekanan pipa Header Hydrant 15 Barr	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
98	Tangga Pengecekan di ruang Pompa	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
99	Tekanan air Hydrant 9 Barr zone A	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
100	Trafo A kapasitas 2000 kva	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
101	Trafo B kapasitas 2000 kva	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
102	Trafo C kapasitas 630 kva	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
103	UPS	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
104	Wire Rope Governor Lift	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
105	Lampu-Lampu di Luar Sarusun	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
106	Saluran Drainage (Air Hujan)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
107	Bak Control Drainage (Air Kotor)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
108	Fire Hydrant & Sprinkler	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
109	Ground Water Tank	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
110	Roof Water Tank	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
111	Sistem Instalasi Listrik di Luar Sarusun	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
112	Sistem dan Jaringan Komunikasi	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
	JUMLAH	312		-	312	-	312	-	-	-	-	312

PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2024
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2023	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Des 2024	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2023	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Nilai Buku 31 Des 2024
					Tambah	Kurang						
JUMLAH PINDAHAN		312		-	312	-	312	-	-	-	-	312
113	Shaft Air	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
114	Lift Penumpang	4	26/07/2024	-	4	-	4	-	-	-	-	4
115	Lift Barang	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
116	Kotak Pos Surat	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
117	Sistem Deteksi Kebakaran	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
118	Alat Pemadam Kebakaran	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
119	Tempat Sampah	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
120	Sistem Pompa Water Treatment	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
121	CCTV Setiap Sudut	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
Jumlah II		325		-	325	-	325	-	-	-	-	325
III. Inventaris Kantor												
1	Ambal Merah Panjang	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
2	CPU	5	26/07/2024	-	5	-	5	-	-	-	-	5
3	Dispenser	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
4	Filling Cabinet	4	26/07/2024	-	4	-	4	-	-	-	-	4
5	Flasdisk	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
6	Keyboard, Cybore	5	26/07/2024	-	5	-	5	-	-	-	-	5
7	Kipas Angin Gantung, Miyako	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
8	Kotak P3K Putih	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
9	Kulkas, Midea	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
10	Kursi Futura (Merah)	4	26/07/2024	-	4	-	4	-	-	-	-	4
11	Kursi Kerja Hitam (Informa)	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
12	Kursi Kerja Manager (Hitam)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
13	Kursi Kerja Manager Hitam (Informa)	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
14	Kursi Kerja Staff (Cokelat Muda)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
15	Kursi Kerja Staff Hitam (Informa)	7	26/07/2024	-	7	-	7	-	-	-	-	7
16	Kursi Meeting Hitam (Kaki Besi)	14	26/07/2024	-	14	-	14	-	-	-	-	14
17	Kursi Panjang Besi	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
18	Kursi Tamu R.Manager (Hitam)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
19	Laptop Lenovo	8	26/07/2024	-	8	-	8	-	-	-	-	8
20	Lemari berangkas	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
21	Lemari Kayu Kecil	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
22	Lemari Kunci Kayu Coklat Tua	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
23	Mading Kayu	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
24	Meja Bulat Kayu (Cokelat Muda)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
25	Meja Kerja Kayu Coklat Tua (Informa)	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
26	Meja Kerja Manager (Coklat Muda)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
27	Meja Kerja Manager Coklat Muda (Calma)	3	26/07/2024	-	3	-	3	-	-	-	-	3
28	Meja Kerja Staff (Cokelat Muda)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
29	Meja Kerja Staff Cokelat Muda (Calma)	7	26/07/2024	-	7	-	7	-	-	-	-	7
30	Meja Meeting (persegi panjang)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
31	Meja Oval (Cokelat Tua)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
32	Meja Receptionist	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
33	Mesin Laminating	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
34	Mouse & Thinkpad	8	26/07/2024	-	8	-	8	-	-	-	-	8
35	Mouse + Mouse Pad	5	26/07/2024	-	5	-	5	-	-	-	-	5
36	PC (Komputer) LG	5	26/07/2024	-	5	-	5	-	-	-	-	5
37	Printer Canon MP280	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
38	Rak Ordner 5 Kayu Coklat Tua (Expo)	6	26/07/2024	-	6	-	6	-	-	-	-	6
39	Rak Piring	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
40	Remot TV SHARP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
41	Rompi Pelampung	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
JUMLAH		114		-	114	-	114	-	-	-	-	114

PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2024
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2023	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Des 2024	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2023	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Nilai Buku 31 Des 2024
					Tambah	Kurang						
	JUMLAH PINDAHAN	114		-	114	-	114	-	-	-	-	114
42	Tandu	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
43	Telephone Biru, Panasonic	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
44	Telephone Hitam, Alcatel	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
45	Telephone Merah, Panasonic	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
46	Tong Sampah Besi (Kecil)	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
47	Tong Sampah Plastik	7	26/07/2024	-	7	-	7	-	-	-	-	7
48	TV SHARP	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
49	White Board Besar	2	26/07/2024	-	2	-	2	-	-	-	-	2
50	Printer Brother MFCT45000DW	1	26/07/2024	-	1	-	1	-	-	-	-	1
	Jumlah III	130		-	130	-	130	-	-	-	-	130
	Jumlah Aset Tetap (I + II + III)			-	504	-	504	-	-	-	-	504

LAMPIRAN
LAPORAN AUDIT TAHUN BUKU 2025

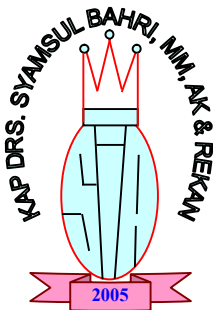
VASAKA
THE REIZ CONDO

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN (PPPSRS)
APARTEMEN THE REIZ CONDO
MEDAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2025

Laporan Keuangan
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN

Daftar Isi

	<u>Hal</u>
Daftar Isi.....	i
Laporan Auditor Independen	1
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Posisi Keuangan	4
Laporan Aktivitas.....	5
Laporan Perubahan Ekuitas	6
Laporan Arus Kas	7
Catatan Atas Laporan Keuangan	8
Lampiran :	
Daftar Aset Tetap dan Akumulasi Penyusutan.....	1



Kantor Akuntan Publik
Drs. Syamsul Bahri, MM, Ak & Rekan

Registered Public Accountants and Consultant

NIKAP : KEP.011/KM.5/2005

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00040/2.0658/AU.8/11/2009-2/1/IV/2026

Kepada Yth.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Apartemen The Reiz Condo Medan

Jl. Tembakau Deli No.1

Medan

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Reiz Condo Medan, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, serta laporan aktivitas, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada periode tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, Posisi Keuangan PPPSRS tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Privat (SAK EP).

Basis Opini

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

Penekanan Suatu Hal

Kami menarik perhatian ke catatan F atas laporan keuangan terlampir yang menguraikan tentang Informasi Lain: Estimasi Piutang Iuran Pengelolaan Dari Pengembang. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan PPPSRS dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi PPPSRS atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata Kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan PPPSRS.

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 menerbitkan laporan auditor yang mencakup 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 penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan professional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal PPPSRS.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu

ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan PPPSRS untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan PPPSRS tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

Kantor Akuntan Publik Drs. Syamsul Bahri, MM, Ak. & Rekan
Partner,



Teuku Qaedi AUFAR, SE, M.Si, CPA
NIAP : AP.2009

Medan, 10 April 2026



SURAT PERNYATAAN PENGURUS
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2025
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA PERIODE TERSEBUT

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Nama | : Juline Elka |
| Alamat kantor | : Vasaka The Reiz Condo, Jl. Tembakau Deli No. 1 |
| Alamat domisili sesuai KTP atau | |
| Kartu identitas lain | : Vasaka The Reiz Condo, Jl. Tembakau Deli No. 1 |
| Nomor Telepon | : 0811 – 650 – 988 |
| Jabatan | : Ketua Pengurus PPSRS |

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan;
2. Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Privat;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen The Reiz Condo Medan.

Demikianlah pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Medan, 10 April 2026



JULINE ELKA

KETUA PENGURUS PPSRS



PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN POSISI KEUANGAN
PER 31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dalam Rupiah)

	Catatan	31 Desember 2025	31 Desember 2024
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	D.1	4.155.621.453	3.831.534.691
Piutang Penghuni	D.2	3.512.715.247	3.885.954.589
Piutang Lainnya	D.3	-	20.000.000
Jumlah Aset Lancar		7.668.336.700	7.737.489.279
Aset Tetap			
Aset Tetap - Neto	D.4	164.733.971	504
Aset Lain-lain			
Aset Pajak Tangguhan	D.5	3.399.579	-
JUMLAH ASET		7.836.470.250	7.737.489.783
LIABILITAS			
Liabilitas Jangka Pendek			
Pendapatan Ditangguhkan	D.6	2.525.139.819	4.090.501.774
Biaya yang Masih Harus Dibayar	D.7	-	1.743.750.874
Utang Pajak	D.8	10.656.002	16.154.651
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.535.795.821	5.850.407.299
Aset Neto			
Aset Neto Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	D.9	3.391.870.855	1.887.082.485
Aset Neto Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		1.908.803.574	-
Jumlah Aset Neto		5.300.674.429	1.887.082.485
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		7.836.470.250	7.737.489.784

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN AKTIVITAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024

(Dalam Rupiah)

	Catatan	2025	2024
TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA			
PENDAPATAN	E.1	12.760.147.391	4.527.421.620
BEBAN OPERASIONAL			
Beban operasional gedung	E.2	(11.615.360.213)	(4.256.270.544)
Beban umum dan administrasi	E.3	(1.103.585.360)	(160.081.506)
BEBAN OPERASIONAL		(12.718.945.573)	(4.416.352.050)
TOTAL SURPLUS (DEFISIT) OPERASIONAL		41.201.818	111.069.570
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN	E.4		
Pendapatan lain-lain		80.598.614	1.829.062.383
Beban lain-lain		(52.508.418)	(41.813.220)
TOTAL PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN		28.090.196	1.787.249.163
SURPLUS (DEFISIT) SEBELUM PAJAK		69.292.014	1.898.318.733
BEBAN/ (MANFAAT) PAJAK PENGHASILAN			
Pajak Kini	D.8	(7.002.690)	(11.236.248)
Manfaat Pajak Tangguhan		3.399.579	-
SURPLUS (DEFISIT) SETELAH PAJAK		65.688.904	1.887.082.485
ASET NETO TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AWAL TAHUN		1.887.082.485	-
Penyesuaian	D.9	1.439.099.467	-
ASET NETO TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AKHIR TAHUN		3.391.870.855	1.887.082.485
DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA			
PENDAPATAN			
Pendapatan Dana Sinking Fund	E.5	69.159.110	190.882.407
BEBAN	E.6		
Beban Servis & Pemeliharaan Gondola		(64.369.748)	-
Beban Servis dan Pemeliharaan Lift		-	(190.750.000)
Beban Lainnya		(4.789.362)	(132.407)
TOTAL BEBAN		(69.159.110)	(190.882.407)
SURPLUS (DEFISIT)		-	-
ASET NETO DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AWAL TAHUN		-	-
Penyesuaian	D.9	1.908.803.574	-
ASET NETO DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA AKHIR TAHUN		1.908.803.574	-

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dalam Rupiah)

	Catatan	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Aset Neto Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya			
Saldo Awal		1.887.082.485	-
Surplus (Defisit) Tahun Berjalan		65.688.904	1.887.082.485
Penyesuaian	D.9	1.439.099.467	-
Aset Neto Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		3.391.870.855	1.887.082.485
 Aset Neto Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		 -	 -
Saldo Awal		-	-
Surplus (Defisit) Tahun Berjalan		-	-
Penyesuaian	D.9	1.908.803.574	-
Aset Neto Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		1.908.803.574	-
 Total Aset Neto		 5.300.674.429	 1.887.082.485

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Yang Merupakan Bagian Yang Tidak Terpisahkan Dari Laporan Keuangan Secara Keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024**

(Dalam Rupiah)

	Catatan	31 Desember 2025	31 Desember 2024
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI:			
Surplus (Defisit) bersih tahun berjalan		65.688.904	1.887.082.485
Penyesuaian :			-
Aset Neto Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		1.439.099.467	-
Aset Neto Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		1.908.803.574	-
Penerimaan Kas dari Penghuni		373.239.342	(3.885.954.589)
Penerimaan Kas dari Piutang Lainnya		20.000.000	(20.000.000)
Kenaikan Aset Pajak Tangguhan		(3.399.579)	-
Pembayaran Kas kepada Pemasok		(1.743.750.874)	1.743.750.874
Pembayaran Pajak		(5.498.649)	16.154.651
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Operasi		2.054.182.184	(258.966.579)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI:			
Penambahan Aset Tetap		(164.733.467)	(504)
Pengurangan Aset Tetap		-	-
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Investasi		(164.733.467)	(504)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN:			
Penerimaan dari Sinking Fund		(1.565.361.955)	-
Pendapatan Ditangguhkan			4.090.501.774
Arus Kas Bersih dari Aktivitas Pendanaan		(1.565.361.955)	4.090.501.774
KENAIKAN/PENURUNAN KAS DAN SETARA KAS		324.086.762	3.831.534.691
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		3.831.534.691	-
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	D.1	4.155.621.453	3.831.534.691

Lihat Catatan Atas Laporan Keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

A. INFORMASI UMUM

1. Pendirian Perusahaan

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Apartemen The Reiz Condo Medan didirikan berdasarkan Akta Pendirian no. 01 tanggal 06 Nopember 2023 yang dibuat di hadapan Erna Waty Lubis, SH Notaris di Medan. PPPSRS Apartemen The Reiz Condo berkedudukan di Jalan Tembakau Deli Nomor 1 Kota Medan.

2. Maksud dan Tujuan Usaha

Tujuan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo adalah:

- a. Melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang no. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya.
- b. Menciptakan kerukunan antar anggota PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan dan/atau antara anggota PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan dengan pengelola/Rumah Susun dan lingkungan serta mewujudkan keuntungan antar para pihak.
- c. Melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang no. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya.
- d. Untuk menjaga, memelihara, dan memanfaatkan secara bersama terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama.
- e. Menjaga dan saling melengkapi kebutuhan para Anggota Perhimpunan dalam menggunakan dan mengelola Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
- f. Menciptakan kehidupan para Anggota Perhimpunan yang sadar ber-Pancasila, serasi, selaras, dan seimbang dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta agar tercipta ketertiban, dan keselarasan kehidupan bertetangga sesuai dengan jiwa kepribadian Bangsa Indonesia.
- g. Membina terciptanya kegotong-royongan dalam kehidupan lingkungan yang sehat, tertib dan aman pada lingkungan rumah susun.
- h. Menjamin kelestarian penggunaan fungsi Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang ada pada system rumah susun.

Sesuai Berita Acara Serah Terima Nomor 002/BA/WSKR/TRC/PPPSRS/V/2024 tanggal 26 Juli 2024, Pengurus PPPSRS mulai aktif melaksanakan kegiatan operasional efektif tanggal 1 Agustus 2024.

3. Susunan Pengurus dan Pengawas

Berdasarkan Akta Pendirian no. 01 tanggal 06 Nopember 2023 yang dibuat di hadapan Erna Waty Lubis, SH Notaris di Medan, struktur organisasi PPPSRS Apartemen The Reiz Condo adalah sebagai berikut:

Pengurus PPPSRS

Ketua	: Nyonya Juline Elka
Sekretaris	: Nyonya Eko Evidolo Siregar
Bendahara	: Tn. Rahmat
Anggota I	: Nyonya Dokter Gigi Ameta Primasari Tarigan
Anggota II	: Tuan Insinyur Handoko

Pengawas PPPSRS

Ketua	: Tuan Romy Fusanto
Sekretaris	: Nyonya Patricia
Anggota I	: Nyonya Dokter Rointan Simanungkalit
Anggota II	: Tuan Edwin Andreas
Anggota III	: Frans Martin Sihotang

Selanjutnya sesuai Surat Keputusan Pengurus Nomor 01 Tahun 2023 tentang Penambahan Kepengurusan PPPSRS maka ditetapkan penambahan pengurus sebagai berikut :

Ketua Harian	: Nyonya Dokter Gigi Polita Nasution
Anggota	: Tuan Tulus Sitorus

4. Sumber Keuangan

Berdasarkan Akta Pendirian no. 01 tanggal 06 Nopember 2023, sumber keuangan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo diperoleh dari :

1. Iuran Rutin Anggota, yang terdiri dari :
 - a. Iuran Pengelolaan Lingkungan
 - b. Iuran Cadangan
2. Usaha-usaha lain yang sah, yakni pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan atau pendayagunaan terhadap kegiatan bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

B. DASAR PENYUSUNAN LAPORAN KEUANGAN DAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia untuk Entitas Privat (SAK EP). Laporan Keuangan disajikan dalam satuan mata uang rupiah (Rp).

Laporan keuangan disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha (going concern) dan menggunakan dasar akrual, kecuali untuk laporan arus kas. Dasar pengukuran yang digunakan adalah konsep biaya historis (historical cost), kecuali seperti yang disebutkan dalam catatan atas laporan keuangan yang relevan.

Laporan Arus Kas menyajikan informasi perubahan historis atas kas dan setara kas entitas, yang menunjukkan secara terpisah perubahan yang terjadi selama satu periode dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Cerukan bank pada umumnya termasuk aktivitas pendanaan sejenis dengan pinjaman. Namun, jika cerukan bank dapat ditarik sewaktu-waktu dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari pengelolaan kas Badan Pengelola, maka cerukan tersebut termasuk komponen kas dan setara kas. Badan Pengelola melaporkan arus kas dari aktivitas operasi dengan menggunakan metode tidak langsung.

1. Mata Uang Pelaporan

Mata uang pelaporan yang digunakan oleh PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan adalah mata uang Rupiah, sekaligus sebagai mata uang fungsional.

2. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas tunai, saldo di bank, dan investasi jangka pendek yang sangat likuid dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang sejak tanggal perolehannya, serta tidak digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya. Kas dan setara kas diukur sebesar nilai nominal.

Kas dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, disajikan sebagai "Aset yang dibatasi penggunaannya" yang dikategorikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo yaitu pada saat selesai pembatasan penggunaannya.

3. Piutang Penghuni

Piutang penghuni merupakan iuran yang sudah jatuh tempo dan ditagihkan kepada penghuni, dan bila melewati batas jatuh tempo akan dicatat pada piutang penghuni.

4. Penurunan Nilai Aset

Pada setiap tanggal pelaporan, aset tetap, aset takberwujud dan investasi pada entitas asosiasi ditelaah kembali untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami kerugian penurunan nilai. Jika terdapat indikasi kemungkinan penurunan nilai, jumlah terpulihkan dari aset yang terpengaruh (atau kelompok aset terkait) diestimasi dan dibandingkan dengan jumlah tercatatnya. Jika jumlah terpulihkan estimasian adalah lebih rendah, maka jumlah tercatat akan dikurangi ke jumlah terpulihkan estimasian dan kerugian penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Serupa dengan hal tersebut, pada setiap tanggal pelaporan, persediaan dinilai untuk penurunan nilai dengan membandingkan jumlah tercatat setiap item persediaan (atau kelompok item serupa) dengan harga jualnya dikurangi biaya untuk menyelesaikan dan menjual. Jika item persediaan (atau kelompok item serupa) mengalami penurunan nilai, jumlah tercatatnya dikurangi ke harga jual dikurangi biaya untuk menyelesaikan dan menjual, dan kerugian penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

Jika suatu kerugian penurunan nilai kemudian dibalik, maka jumlah tercatat aset (atau kelompok aset terkait) ditingkatkan ke estimasi revisian atas jumlah terpulihkannya (harga jual dikurangi biaya untuk menyelesaikan dan menjual, dalam kasus persediaan), tetapi tidak melebihi jumlah yang akan ditentukan seandainya tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui untuk aset tersebut (kelompok aset terkait) pada tahun-tahun sebelumnya. Pembalikan kerugian penurunan nilai segera diakui dalam laba rugi.

5. Aset Tetap

Item Aset Tetap diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan/depresiasi dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Depresiasi dibebankan untuk mengalokasikan biaya perolehan aset dikurangi nilai residualnya selama estimasi umur manfaatnya, dengan menggunakan metode garis lurus. Tarif tahunan berikut digunakan untuk depresiasi aset tetap:

Jenis Aset	Masa Manfaat
Bangunan	20 Tahun
Mesin, Peralatan dan Instalasi	8 Tahun
Kendaraan	8 Tahun
Peralatan Kantor	4 - 8 Tahun

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

B. DASAR PENYUSUNAN LAPORAN KEUANGAN DAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

5. Aset Tetap (Lanjutan)

Jika terdapat indikasi bahwa telah terjadi perubahan signifikan dalam tingkat depresiasi, umur manfaat atau nilai residual aset, depresiasi aset tersebut direvisi secara prospektif untuk mencerminkan perkiraan yang baru.

6. Aset Neto

a Aset Neto Tanpa Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya

Aset neto tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya adalah sumber daya yang penggunaannya tidak dibatasi untuk tujuan tertentu oleh penghuni. Adapun bila iuran tersebut terikat, berarti iuran tersebut dibatasi penggunaannya oleh penghuni untuk tujuan tertentu. Pembatasan tersebut dapat bersifat permanen atau temporer.

b Aset Neto Dengan Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya

Aset terikat adalah sumber daya yang pembatasan penggunaannya dipertahankan sampai dengan periode tertentu atau sampai dengan terpenuhinya keadaan tertentu.

7. Pendapatan dan Beban

Pendapatan dicatat sebesar nilai wajar atas pembayaran yang diterima atau masih harus diterima secara bruto. Pendapatan diakui berdasarkan metode akrual basis, tarif penerimaan diukur dalam satuan mata uang rupiah.

Sumber Penerimaan

Pendapatan PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan bersumber dari penerimaan iuran operasional. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut :

- Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)

Iuran pengelolaan lingkungan ditagihkan ke penghuni, tagihan akan dikenakan sesuai dengan luas masing-masing unit yang dimiliki/dihuni. IPL akan ditagih satu tahun dimuka, sesuai dengan luas unit yang dipakai.

Iuran pengelolaan ini akan digunakan untuk pembiayaan rutin operasional gedung. Tarif iuran pengelolaan lingkungan per M2 sebesar Rp.20.558,-.

- Iuran Sinking Fund

Iuran sinking fund ditagih ke pemilik dan penghuni, sesuai dengan luas unit yang dipakai. Iuran sinking fund akan digunakan untuk pembiayaan renovasi, perbaikan dan biaya tidak terduga lainnya, diluar dari operasional rutin bulanan gedung. Tarif iuran sinking fund per M2 untuk 1 bulan sebesar Rp. 2.055,-.

Iuran sinking fund adalah iuran yang dikenakan kepada penghuni yang disimpan dalam tabungan dan sewaktu waktu digunakan untuk pengadaan aset tetap yang bersifat material dan atau rehabilitasi benda bagian bersama lift, generator listrik, taman dan sebagainya. Akun ini sumber dayanya dibatasi penggunaannya dan dipertahankan sampai dengan periode tertentu atau sampai dengan terpenuhinya keadaan tertentu. Pembatasan penggunaan ini bisa ditetapkan oleh donatur maupun oleh perkumpulan sendiri.

- Iuran Listrik

Iuran Listrik ditagih setiap bulan sesuai dengan besaran pemakaian penghuni dan atau sebesar daya yang terpasang di masing-masing unit yang dimiliki/dihuni.

- Iuran Air

Iuran air ditagih setiap bulan sesuai dengan besaran pemakaian penghuni, di luar biaya abonemennya yang telah ditentukan.

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual)

8. Pendapatan Ditangguhkan

Pendapatan ditangguhkan atas Iuran Pengelolaan Lingkungan dibukukan berdasarkan invoice yang diterbitkan untuk penagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan masa periode 3 (tiga) sampai 12 (dua belas) bulan. Perkiraan pendapatan ditangguhkan atas Iuran Pengelolaan Lingkungan dipindahkan ke perkiraan pendapatan pada laporan aktivitas pada saat jatuh tempo untuk pendapatan bulan yang bersangkutan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

B. DASAR PENYUSUNAN LAPORAN KEUANGAN DAN KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

9. Imbalan Pascakerja

PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan belummenghitung dan mengakui kewajiban imbalan pascakerja sebagaimana diatur dalam SAK EP Bab 28 tentang Imbalan Kerja serta ketentuan Undang-Undang No. 6 Tahun 2023. Berdasarkan ketentuan tersebut, perusahaan wajib memberikan imbalan kerja kepada karyawan pada saat terjadinya pemutusan hubungan kerja, seperti pengunduran diri, pensiun, meninggal dunia, maupun cacat tetap. Imbalan tersebut meliputi uang pesangon, uang penghargaan masa kerja, dan uang penggantian hak, yang besarnya ditentukan berdasarkan masa kerja dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan itu, kewajiban imbalan pascakerja seharusnya diakui selama masa kerja karyawan.

PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan tidak membentuk cadangan imbalan kerja karena PPPSRS tidak memiliki karyawan. PPPSRS menggunakan jasa PT. Jekael Invesco sebagai Badan Pengelola Apartemen The Reiz Condo Medan.

10. Pajak Penghasilan

Beban Pajak Penghasilan merupakan jumlah dari pajak kini yang terutang dan pajak tangguhan.

Pajak Kini yang terutang didasarkan pada laba kena pajak untuk tahun yang bersangkutan.

Pajak tangguhan diakui atas selisih antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan dan dasar pengenaan pajaknya (yang dikenal sebagai perbedaan temporer). Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang akan mengakibatkan jumlah kena pajak dalam menentukan laba kena pajak (rugi pajak) periode mendatang ketika jumlah tercatat aset atau liabilitas dipulihkan atau diselesaikan (perbedaan temporer kena pajak). Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang akan menghasilkan jumlah yang dapat dikurangkan dalam menentukan laba kena pajak (rugi pajak) periode mendatang ketika jumlah tercatat aset atau liabilitas tersebut dipulihkan atau diselesaikan (perbedaan temporer yang dapat dikurangkan) - tetapi hanya sepanjang terdapat kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer yang dapat dikurangkan tersebut dapat dimanfaatkan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan penilaian kini terhadap laba kena pajak di masa depan. Setiap penyesuaian diakui dalam laba rugi.

Pajak tangguhan dihitung pada tarif pajak yang diperkirakan berlaku atas laba kena pajak (rugi pajak) pada periode di mana entitas memperkirakan aset pajak tangguhan direalisasikan atau liabilitas pajak tangguhan diselesaikan, berdasarkan tarif pajak yang telah berlaku atau secara substansial telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan penilaian kini terhadap laba kena pajak di masa depan. Setiap penyesuaian diakui dalam laba rugi.

PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan mengakui kewajiban atas seluruh pajak penghasilan periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar. Jika jumlah yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode sebelumnya melebihi jumlah yang terutang untuk periode tersebut, PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan harus mengakui kelebihan tersebut sebagai aset. PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan tidak mengakui pajak tangguhan.

11. Transaksi dengan Pihak- Pihak yang Mempunyai Hubungan Istimewa (Pihak Berelasi)

Perusahaan mempunyai transaksi dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa. Sesuai SAK EP Bab 33 tentang "Pengungkapan Pihak Berelasi", berikut adalah transaksi pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa yang biasa terjadi, tetapi tidak terbatas pada:

- a Transaksi antara entitas dengan pemilik utamanya;
- ↳ Transaksi antara entitas dengan entitas lainnya di mana kedua entitas tersebut berada di bawah pengendalian yang sama dari suatu entitas atau satu orang; dan
- ↳ Transaksi dimana entitas atau orang yang mengendalikan entitas pelapor menanggung beban secara langsung yang seharusnya ditanggung oleh entitas pelapor;

Seluruh transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan, meliputi: Piutang Usaha, Piutang lain-lain, Piutang antar badan usaha, Utang Lain-lain.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

C. SUMBER UTAMA DARI KETIDAKPASTIAN ESTIMASI

Penyusunan laporan keuangan Perusahaan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, pada akhir periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas yang terpengaruh pada periode pelaporan berikutnya.

1. Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari Perusahaan adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Perusahaan beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari penjualan barang dan jasa yang diberikan.

Tagihan restitusi pajak

Berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku saat ini, manajemen mempertimbangkan apakah jumlah yang tercatat dalam akun di atas dapat dipulihkan dan direstitusi oleh Kantor Pajak.

2. Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/ periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Perusahaan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perusahaan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan penurunan nilai piutang usaha

Perusahaan mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya. Dalam hal tersebut, Perusahaan mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas jumlah piutang pelanggan guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Perusahaan.

Penyisihan spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha.

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan Persediaan

Penyisihan penurunan nilai pasar dan keusangan persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya untuk penjualan. Penyisihan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

Nilai wajar Aset Tetap

Perusahaan memperoleh penilaian yang dilakukan oleh penilai independen untuk menentukan nilai wajar aset tetap. Penilaian ini didasarkan pada asumsi yang meliputi asumsi umum, biaya pemeliharaan yang diantisipasi, biaya pengembangan di masa depan, produksi, harga dan tingkat suku bunga diskonto yang telah ditentukan.

Perpajakan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan saat timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat.

Penentuan provisi perpajakan memerlukan pertimbangan signifikan, yang mana keputusan final atas provisi perpajakan tersebut bisa berbeda dari jumlah yang tercatat.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

C. SUMBER UTAMA DARI KETIDAKPASTIAN ESTIMASI (LANJUTAN)

2. Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pensiun dan imbalan kerja

Pengukuran kewajiban dan biaya pensiun dan imbalan pasca-kerja Perusahaan bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Sementara Perusahaan berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

D. PENJELASAN ATAS POS-POS LAPORAN POSISI KEUANGAN

1. Kas dan Setara Kas

Akun ini terdiri dari :

	2025	2024
Kas	2.646.635	875.804
Bank Mandiri (1050096968668)	3.975.374	2.603.408.368
Bank Mandiri (1050096969708)	1.276.346.568	729.455.012
Bank Mandiri (1050096966787)	827.150.192	486.986.963
Bank BNI (8886288999)	-	10.232.046
Bank BNI (8886088999)	142.000	576.498
Bank HANA	45.360.684	-
Bank HANA (Deposito) *	2.000.000.000	-
Jumlah	4.155.621.453	3.831.534.691

* Saldo Deposito per 31 Desember 2025 sebesar Rp. 2.000.000.000,- terdiri dari Dana Operasional sebesar Rp.1.107.565.164,- dan Dana Sinking Fund sebesar Rp.892.434.836,-.

2. Piutang Penghuni

Akun ini per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sejumlah Rp. 3.512.715.247,- dan Rp. 3.885.954.589,- terdiri dari:

	2025	2024
Piutang Service Charge	2.855.352.918	2.956.428.330
Piutang Listrik dan Air	346.630.002	500.027.659
Piutang Sinking Fund	326.737.034	301.507.600
Piutang Lainnya	-	127.991.000
Piutang Sewa	3.000.000	-
Penyisihan Cadangan Piutang Ragu-ragu	(19.004.707)	-
Jumlah	3.512.715.247	3.885.954.589

3. Piutang Lain-lain

Akun ini per 31 Desember 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sejumlah NIHIL dan Rp.20.000.000,- merupakan piutang atas tagihan fit out yang belum dibayarkan oleh penghuni, terdiri dari :

	2025	2024
Piutang Lainnya	-	20.000.000
Jumlah	-	20.000.000

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

D. PENJELASAN ATAS POS-POS LAPORAN POSISI KEUANGAN (LANJUTAN)

4. Aset Tetap

Akun ini terdiri dari :

	Saldo Awal 31 Desember 2024	Mutasi		Saldo Akhir 31 Desember 2025
<u>a. Nilai Perolehan :</u>		Tambah	Kurang	
Bangunan	49	71.047.808	-	71.047.857
Peralatan dan Mesin	325	42.335.599	-	42.335.924
Inventaris Kantor	130	62.947.000	-	62.947.130
Jumlah	504	176.330.407	-	176.330.911
<u>b. Akumulasi Penyusutan :</u>				
Bangunan	-	3.477.897	-	3.477.897
Peralatan dan Mesin	-	2.545.910	-	2.545.910
Inventaris Kantor	-	5.573.133	-	5.573.133
Jumlah	-	11.596.940	-	11.596.940
<u>c. (a-b) Nilai Buku</u>				
Bangunan	49			67.569.960
Peralatan dan Mesin	325			39.790.014
Inventaris Kantor	130			57.373.997
Jumlah	504			164.733.971

Beban penyusutan tahun 2025 sejumlah Rp 11.596.940,- telah dicatat pada Beban Administrasi dan Umum di Laporan Laba Aktivitas. Rincian Aset Tetap lihat Lampiran 1.

	Saldo Awal 31 Desember 2023	Mutasi		Saldo Akhir 31 Desember 2024
<u>a. Nilai Perolehan :</u>		Tambah	Kurang	
Bangunan	-	49	-	49
Peralatan dan Mesin	-	325	-	325
Inventaris Kantor	-	130	-	130
Jumlah	-	455	-	504
<u>b. Akumulasi Penyusutan :</u>				
Bangunan	-	-	-	-
Peralatan dan Mesin	-	-	-	-
Inventaris Kantor	-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-
<u>c. (a-b) Nilai Buku</u>				
Bangunan	-			49
Peralatan dan Mesin	-			325
Inventaris Kantor	-			130
Jumlah	-			504

5. Aset Pajak Tangguhan

Pajak tangguhan yang berasal dari pengaruh beda temporer yang signifikan antara pelaporan komersial dan pajak adalah sebagai berikut :

	2025			
	1-Jan-25	Dikreditkan ke Laporan aktivitas	Penyesuaian Periode Lalu	31-Des-25
Aset Pajak Tangguhan				
Cadangan Penurunan Nilai Piutang	-	3.399.579	-	3.399.579
Jumlah	-	3.399.579	-	3.399.579

6. Pendapatan Ditangguhkan

Akun ini per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sejumlah Rp. 2.525.139.819,- dan Rp. 4.090.501.774,- terdiri dari:

	2025	2024
Pendapatan Sinking Fund	2.046.464.062	3.124.145.860
Pendapatan Service Charge	304.019.375	231.533.132
Jaminan	170.000.000	140.000.000
Deposit Penghuni	4.656.382	-
Titipan Lainnya	-	594.822.782
Jumlah	2.525.139.819	4.090.501.774

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

D. PENJELASAN ATAS POS-POS LAPORAN POSISI KEUANGAN (LANJUTAN)

6. Pendapatan Ditangguhkan (Lanjutan)

Rincian Pendapatan Ditangguhkan untuk bagian akun Jaminan dan Pendapatan Service Charge merupakan pencatatan akrual atas pembayaran penghuni untuk periode yang belum berakhir sampai dengan 31 Desember 2025.

Akun Pendapatan *Sinking Fund* (dana endapan) merupakan akun yang menampung penerimaan dari penghuni yang penggunaannya telah diatur secara khusus sesuai dengan Tata Tertib Kepenghunan dan Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan. Saat terdapat kebutuhan yang telah sesuai dengan kriteria penggunaan dana Sinking Fund (dana endapan) maka akun ini akan diamortisasi sebesar biaya yang digunakan dan dicatat pada Laporan Aktivitas bagian "Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya" saat terjadinya biaya tersebut.

7. Biaya Yang Masih Harus Dibayar

Akun ini per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sejumlah NIHIL dan Rp. 1.743.750.874,- terdiri dari:

	2025	2024
Asuransi Gedung	-	736.934.831
Parkir	-	458.540.902
Konsultan Manajemen	-	256.282.095
Jasa Kebersihan/Cleaning Service	-	183.665.000
Jasa Keamanan	-	90.078.046
Jasa Rapid Test	-	18.250.000
Jumlah	-	1.743.750.874

8. Utang Pajak

Akun ini per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sejumlah Rp. 10.656.002,- dan Rp. 16.154.651,- terdiri dari:

	2025	2024
Utang PPh Pasal 23	3.653.312	4.918.403
Utang PPh Pasal 25/29	7.002.690	11.236.248
Jumlah	10.656.002	16.154.651

Taksiran Pajak Penghasilan :

	31 Desember 2025	31 Desember 2024
Laba Sebelum Pajak	69.292.014	1.898.318.733
Koreksi Fiskal :		
Beda Tetap :		
Pendapatan yang belum terealisasi	-	(1.818.026.658)
Pendapatan - pajak penghasilan tarif final	(80.598.614)	(13.029.670)
Beban yang tak dapat dikurangkan	31.449.113	14.792.808
Jumlah Beda Tetap	(49.149.501)	(1.816.263.520)
Beda Temporer :		
Penyisihan Penurunan Nilai Piutang	19.004.707	-
Jumlah Beda Temporer	19.004.707	-
Pendapatan (Rugi) Kena Pajak	39.147.220	82.055.213
Kompensasi Kerugian Fiskal	-	-
Laba Kena Pajak	39.147.220	82.055.213
Perhitungan Pajak Penghasilan Pasal 31E:		
Mendapatkan Fasilitas 50% tarif	1.609.699	6.815.899
Tidak Mendapatkan Fasilitas 50% tarif	5.392.991	4.420.349
Estimasi Pajak Penghasilan	7.002.690	11.236.248
Beban/(Manfaat) Pajak :		
Pajak Kini	7.002.690	-
Manfaat Pajak Tangguhan	(3.399.579)	-
Jumlah Pajak Penghasilan	3.603.111	-

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

D. PENJELASAN ATAS POS-POS LAPORAN POSISI KEUANGAN (LANJUTAN)

9. Aset Neto

Saldo penyesuaian pada Aset neto tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya dan aset neto dengan pembatasan dari pemberi sumber daya per 31 Desember 2025 masing-masing sejumlah Rp.1.439.099.467,- dan Rp.1.908.803.574,- merupakan penyesuaian atas penghapusan utang sesuai Berita Acara Penghapusan Utang tanggal 12 Maret 2025 dan Surat Keputusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Reiz Condo Medan Nomor : 033A/PPPSRS-TRC/SK/III/2025 tanggal 20 Maret 2025 tentang Perkiraan Titipan Lain dan Pendapatan Sinking Fund.

E. PENJELASAN ATAS POS-POS LAPORAN AKTIVITAS

1. Pendapatan Usaha

Akun ini terdiri dari :

	2025	2024
Pendapatan Service Charge	10.182.268.870	4.360.779.797
Pendapatan Listrik Penghuni	3.793.415.895	1.567.444.308
Pendapatan Parkir	892.382.000	334.334.000
Pendapatan Air/Sumur Penghuni	184.330.600	73.535.100
Penggantian Biaya Perbaikan Pompa	62.500.000	-
Pendapatan atas Sharing Revenue	42.855.542	-
Pendapatan Fasilitas	27.700.000	11.750.000
Pendapatan Lainnya	26.499.795	-
Pendapatan Penalty	24.916.711	6.155.877
Diskon/Potongan atas Pendapatan	(2.476.722.022)	(1.826.577.462)
Jumlah	12.760.147.391	4.527.421.620

Diskon atau potongan atas Pendapatan merupakan keringanan atas tunggakan iuran pengelolaan dan sinking fund sesuai dengan Surat Keputusan PPPSRS No.25A/PPPSRS-TRC/SK/IX/2024 tanggal 28 Agustus 2024.

2. Beban Operasional Gedung

Akun ini terdiri dari :

	2025	2024
Beban Listrik Penghuni	3.848.761.052	1.571.918.632
Building Management	2.495.500.592	-
Manajemen Fasilitas	3.186.872.834	-
Pengelolaan Parkir	690.736.934	148.991.358
Biaya Air Penghuni	608.095.060	230.667.820
Beban Material dan Sparepart	416.525.662	-
Konsultan Lain-lain	86.380.000	1.668.647.650
Servis & Pemeliharaan Taman	90.330.980	-
Biaya Rapat/Operasional PPPSRS	74.102.869	-
Retribusi Sampah	33.682.500	20.237.600
Biaya Jamuan	25.299.113	8.329.440
Perijinan dan Pajak	23.164.946	20.239.572
Beban Dekorasi Event	23.308.681	-
Sumbangan	6.150.000	-
Servis & Pemeliharaan AC	3.208.000	-
Retribusi Air	3.240.990	405.599
Perbaikan dan Perawatan	-	87.401.170
Servis dan Pemeliharaan Jasa Keamanan	-	400.375.102
Servis dan Pemeliharaan Lift	-	53.617.500
Servis dan Pemeliharaan Kontrol Hama	-	24.975.000
Bahan Bakar	-	10.218.000
Sewa	-	6.122.449
Servis dan Pemeliharaan Perlengkapan Toilet	-	4.123.652
Jumlah	11.615.360.213	4.256.270.544

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

E. PENJELASAN ATAS POS-POS LAPORAN AKTIVITAS (LANJUTAN)

3. Beban Umum dan Administrasi

Akun ini terdiri dari :

	2025	2024
Beban Asuransi Gedung	993.628.160	-
Korespondensi dan Telekomunikasi	50.246.955	20.183.349
Beban Penurunan Nilai Piutang	19.004.707	-
Biaya Air Minum	16.072.500	
Beban Penyusutan Aset Tetap	11.596.940	-
Biaya Materai dan Bahan Cetak	5.605.000	1.934.000
Perbaikan dan Pemeliharaan Kantor	3.086.200	56.009.000
Biaya ATK	2.268.732	
Biaya Parkir dan Tol	1.066.600	
Biaya P3K Gedung	1.009.566	197.286
Utilitas	-	66.536.771
Transportasi	-	246.000
Pantry	-	6.601.500
Lainnya	-	6.923.600
Sumbangan	-	1.450.000
Jumlah	1.103.585.360	160.081.506

4. Pendapatan (Beban) Lain-lain

Akun ini terdiri dari :

	2025	2024
Penerimaan Aset dari Entitas Lain	-	1.818.027.162
Pendapatan Bunga Bank	80.598.614	11.035.221
Beban Administrasi Bank	(52.508.418)	(41.813.220)
Jumlah	28.090.196	1.787.249.163

5. Pendapatan Dana Sinking Fund

Akun ini terdiri dari :

	2025	2024
Pendapatan Dana Sinking Fund	114.906.815	190.882.407
Diskon/Potongan atas Pendapatan	(45.747.705)	-
Jumlah	69.159.110	190.882.407

Pendapatan Singking Fund yang disajikan pada laporan aktivitas tahun berjalan berasal dari realisasi pendapatan yang ditangguhkan sinking fund yang tercatat pada laporan posisi keuangan. Pendapatan sinking fund diakui sebagai kewajiban (pendapatan yang ditangguhkan) karena penggunaannya masih terikat persyaratan atau kriteria tertentu sesuai Tata Tertib Kepenghunan dan Anggaran Dasar PPPSRS Apartemen The Reiz Condo Medan. Seiring dengan terjadinya pengeluaran beban yang memenuhi kriteria tersebut, bagian yang sesuai dari pendapatan yang ditangguhkan diakui sebagai pendapatan pada periode berjalan.

6. Beban Sinking Fund

Akun ini terdiri dari :

	2025	2024
Beban Servis & Pemeliharaan Gondola	64.369.748	-
Beban Servis dan Pemeliharaan Lift	-	190.750.000
Beban Administrasi Bank	4.789.362	132.407
Jumlah	69.159.110	190.882.407

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

F. INFORMASI LAIN: ESTIMASI PIUTANG IURAN PENGELOLAAN DARI PENGEMBANG

Pada tanggal 1 Agustus 2024 sesuai Berita Acara Serah Terima Nomor 002/BA/WSKR/TRC/PPPSRS/V/2024 tanggal 26 Juli 2024, Pengurus PPPSRS mulai aktif melaksanakan kegiatan operasional. Berdasarkan hasil penelusuran dan perhitungan internal, Pengurus melakukan estimasi atas kewajiban iuran pengelolaan yang seharusnya dibayarkan oleh penghuni, termasuk unit-unit yang masih dimiliki oleh PT. Waskita Karya Realty selaku pengembang, sejak tahun 2019 hingga 31 Juli 2024. Perhitungan ini mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan menghasilkan estimasi nilai yang telah disesuaikan sampai dengan 31 Juli 2024 sebesar Rp.17.435.115.855,-. Sesuai SAK Entitas Private (SAK EP) Bab 2 tentang Konsep dan Prinsip Pervasif, suatu aset hanya diakui jika kemungkinan besar manfaat ekonomi masa depan akan mengalir ke entitas dan aset tersebut mempunyai nilai yang dapat diukur secara andal. Sampai dengan tanggal penyusunan laporan keuangan ini, jumlah tersebut belum diakui sebagai piutang karena masih merupakan perhitungan internal dan belum memperoleh konfirmasi resmi dari PT Waskita, sehingga belum memenuhi kriteria pengakuan aset menurut SAK EP yang berlaku.

G. PERUBAHAN KEBIJAKAN AKUNTANSI

Pada tahun buku yang berakhir tanggal 31 Desember 2025, manajemen Perusahaan melakukan perubahan dalam penerapan standar akuntansi keuangan dari sebelumnya mengacu pada SAK ETAP menjadi SAK Entitas Privat (SAK EP).

Perubahan tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan perkembangan kegiatan usaha Perusahaan serta kebutuhan penyajian laporan keuangan yang lebih relevan dan andal bagi para pengguna laporan keuangan.

Manajemen telah melakukan evaluasi atas dampak penerapan standar akuntansi yang baru tersebut terhadap laporan keuangan periode sebelumnya. Berdasarkan hasil evaluasi tersebut, manajemen menyimpulkan bahwa tidak terdapat perbedaan yang material dalam pengakuan, pengukuran, maupun penyajian akun-akun dalam laporan keuangan, sehingga tidak diperlukan penyajian kembali (restatement) atas laporan keuangan periode sebelumnya.

Dengan demikian, penerapan SAK Entitas Privat dilakukan secara prospektif tanpa melakukan penyesuaian terhadap angka-angka komparatif, dan laporan keuangan tetap disajikan secara konsisten sesuai dengan standar yang berlaku.

Manajemen menyatakan bahwa penerapan standar akuntansi yang baru ini tidak memberikan dampak material terhadap posisi keuangan, kinerja keuangan, maupun arus kas Perusahaan.

H. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

1. Pada tanggal 30 September 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Centrepark Citra Corpora untuk melaksanakan Pekerjaan Pengelola Perpustakaan Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 25/PPPSRS-TRC/SPK/IX/2024. Jangka waktu pekerjaan adalah 5 (lima) tahun.
2. Pada tanggal 20 Februari 2025, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Alfa Media Solusindo untuk melaksanakan Jasa Pelaksanaan dan Penyusunan Laporan AMDAL Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Nomor : 017/PPPSRS-TRC/SPK/II/2025. Jangka waktu pekerjaan 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 6 Januari 2025 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.
3. Pada tanggal 14 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Jekael Invesco sebagai Badan Pengelola Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Gedung Nomor. 27/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2024. Jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan 31 Juli 2025.

Kemudian sesuai Addendum Perjanjian Nomor 204/A/BM-TRC/VIII/2025 tanggal 1 Agustus 2025, perjanjian kerja sama tersebut diperpanjang sampai dengan tanggal 1 Oktober 2026.

4. Pada tanggal 12 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Calmic Indonesia untuk Pelayanan *Hygiene* Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Novasi Surat Perjanjian Kerjasama Nomor. 33/PPPSRS-TRC/SPK/X/2024. Sesuai dengan Amandemen Perjanjian Kerjasama Nomor : 003/Amd/Prj/BP/TRC/XI/2023 jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 16 November 2023 sampai dengan 15 November 2024.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dinyatakan dalam Rupiah)**

H. PERJANJIAN SIGNIFIKAN (LANJUTAN)

5. Pada tanggal 01 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Premium Properti Indonesia untuk melaksanakan Jasa Facility Service Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 120/A/BM-TRC/VIII/2024. Jangka waktu pekerjaan adalah 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 31 Juli 2025.

Kemudian sesuai Addendum Perjanjian Nomor 205/A/BM-TRC/VIII/2025 tanggal 1 Agustus 2025, perjanjian kerja sama tersebut diperpanjang sampai dengan tanggal 31 Oktober 2026.

6. Pada tanggal 31 Agustus 2024, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Sumatera Deli Lestari Indah untuk mengelola limbah B3 yang dihasilkan oleh Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 034/PPPSRS-TRC/SPK/IV/2025. Jangka waktu pekerjaan adalah 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 1 September 2024 sampai dengan 31 Agustus 2025.

7. Pada tanggal 1 Agustus 2025, Pengurus PPPSRS menunjuk PT. Sumatera Deli Lestari Indah untuk mengelola limbah B3 yang dihasilkan oleh Apartemen The Reiz Condo Medan. Penunjukan ini berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor. 234/PPPSRS-TRC/SPK/VIII/2025. Jangka waktu pekerjaan adalah 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2025 sampai dengan 31 Juli 2027.

I. PERSETUJUAN ATAS LAPORAN KEUANGAN

Laporan Keuangan ini telah disetujui dan diotorisasi untuk terbit oleh PPPSRS pada tanggal 10 April 2026.

DAFTAR ASET TETAP DAN AKUMULASI PENYUSUTAN
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2025
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2024	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Desember 2025	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2025	Nilai Buku 31 Des 2025
					Tambah	Kurang						
I.	Bangunan											
1	Area Parkir	6	26/07/2024	6	-	-	6	-	-	-	-	6
2	Bak Greastrap	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
3	Pintu TDR	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
4	Koridor Lantai	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
5	Lantai Dack Zone A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
6	Lapangan Basket	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
7	Rooftop	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
8	Lobby Lift	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
9	Plafon	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
10	Ramp Area Parkir	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
11	Ruang Gardu Induk PLN	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
12	Ruang STP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
14	Rumah Gazebo	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
15	Tangga Darurat	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
16	Railing Tangga Darurat	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
17	Kolam Renang	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
18	Taman disekeliling Rumah Susun	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
19	TPS & Limbah B3	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
20	Ruang Genset	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
21	Ruang Pompa	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
22	Ruang Kantor Pengelola	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
23	Ruang Panel Listrik	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
24	Ruang Pengendali Kebakaran	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
25	Toilet Umum	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
26	Meeting Room	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
27	Meeting Lounge	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
28	Business Center	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
29	Gudang	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
30	Musholla	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
31	Lapangan Tennis	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
32	Jalan Sirkulasi Kendaraan di sekeliling rumah susun	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
33	Pintu Gerbang	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
34	Bangunan Pos Satpam	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
35	Pagar Pembatas sekeliling rumah susun	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
36	Bangunan Cerobong Genset	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
37	Bangunan Cerobong Fresh Air	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
38	Sumur Resapan Air Hujan	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
39	Lampu Penerangan sekeliling rusun	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
40	Instalasi Air Bersih dan Air Kotor di luar Sarusun	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
41	Rumah Gazebo	1	17/04/2025	-	50.306.122	-	50.306.122	-	2.829.719	-	2.829.719	47.476.403
42	Ruang Sauna	2	05/08/2025	-	20.741.686	-	20.741.686	-	648.178	-	648.178	20.093.509
	Jumlah II	52		49	71.047.808	-	71.047.857	-	3.477.897	-	3.477.897	67.569.960
II.	Peralatan dan Mesin											
1	Air Conditioning (AC)	11	26/07/2024	11	-	-	11	-	-	-	-	11
2	Anaciator	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
3	Apar 3 Kg Powder	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
4	Apar CO2 10 Kg	4	26/07/2024	4	-	-	4	-	-	-	-	4
5	Apar FOAM 25 Kg	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
6	Boom Gate	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
7	CCTV on Record NVR	154	26/07/2024	154	-	-	154	-	-	-	-	154
	Saldo Dipindahkan			173	-	-	173	-	-	-	-	173

DAFTAR ASET TETAP DAN AKUMULASI PENYUSUTAN
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2025
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2024	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Desember 2025	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2025	Nilai Buku 31 Des 2025
					Tambah	Kurang						
	Saldo Pindahan			173	-	-	173	-	-	-	-	173
8	Charger Accu	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
9	Daily Tank Kapasitas 6000 Liter	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
10	Diesel pump Hydrant	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
11	Fire Stopper	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
12	Fireman Switch Lift	5	26/07/2024	5	-	-	5	-	-	-	-	5
13	Fresh Fan	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
14	Gardu Induk PLN	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
15	Gas Detektor	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
16	Genset	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
17	ACCU	4	26/07/2024	4	-	-	4	-	-	-	-	4
18	Gondola	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
19	Hydrant Box	6	26/07/2024	6	-	-	6	-	-	-	-	6
20	Incoming Trafo PUTR	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
21	Intake & exhaust Fan STP	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
22	Intercome Lift	5	26/07/2024	5	-	-	5	-	-	-	-	5
23	MCFA	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
24	Mesin Lift	6	26/07/2024	6	-	-	6	-	-	-	-	6
25	Motor Blower Aerasi STP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
26	Mounthly Tank kapasitas 20000 Liter	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
27	Nozzel dan Selang Hydrant Pilar	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
28	Pagging TOA dan Evac	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
29	Panel Cap Bank A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
30	Panel Cap Bank C	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
31	Panel Cubucal MVMDP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
32	Panel Distribusi A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
33	Panel Emergency A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
34	Panel Emergency B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
35	Panel Gondola A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
36	Panel Greastrap	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
37	Panel Incoming Genset di R. Panel PUTR A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
38	Panel Incoming Genset di R. Panel PUTR B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
39	Panel Incoming Genset di R. Panel PUTR C	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
40	Panel Incoming Trafo A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
41	Panel Kolam renang	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
42	Panel Kontrol Genset 1	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
43	Panel Kontrol Genset 2	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
44	Panel KWH	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
45	Panel Lift Pass A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
46	Panel Lift Service A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
47	Panel Mainboard & ARD Lift Zone A	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
48	Panel outgoing genset to PUTR A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
49	Panel outgoing genset to PUTR B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
50	Panel outgoing genset to PUTR C	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
51	Panel PF B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
52	Panel pomp kolam Jacuzzi	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
53	Panel Pompa DW	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
54	Panel Pompa Transfer Air Bersih	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
55	Panel Pompa WTP RW	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
56	Panel Power Control Room	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
57	Panel Power Gondola B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
58	Panel Power Lift Service B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
59	Panel Power ME	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
60	Panel Power STP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
61	Panel Sign Board A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
62	Panel Sign Board B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
	Saldo Dipindahkan			259	-	-	259	-	-	-	-	259

DAFTAR ASET TETAP DAN AKUMULASI PENYUSUTAN
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2025
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2024	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Desember 2025	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2025	Nilai Buku 31 Des 2025
					Tambah	Kurang						
	Saldo Pindahan			259	-	-	259	-	-	-	-	259
63	Panel Sincronizing	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
64	Panel TB Fire Alarm Perlantai	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
65	PC Program Access Card	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
66	Sistem Penangkal Petir & Lampu OBL	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
67	Pipa Pengisian Bahan Bakar Solar	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
68	Pompa Booster	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
69	Pompa Effluent STP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
70	Pompa Elektrikal Hydrant	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
71	Pompa Jockey	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
72	Pompa sirkulasi & Heater kolam Jacuzzi	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
73	Pompa Sirkulasi Kolam Renang & filter Booster	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
74	Pompa Sumpit	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
75	Pompa Transfer Air Bersih	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
76	Power Factor Controller	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
77	Press Fan Blower	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
78	Press Fan Motor	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
79	Rooftank kapasitas 90 kubik	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
80	Seal Bushing sisi primer & sekunder	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
81	Seismograf lift	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
82	Seismograf Lift Zone A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
83	Selang Hydrant	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
84	Server Backbound Gedung	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
85	Siamese Taman	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
86	Signade EXIT terpasang setiap jalur tangga darurat	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
87	Signade jalur evakuasi	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
88	Signade lantai di Lobby zone A dan B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
89	Signade Penunjuk Arah	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
90	Sistem ARD lift zone B	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
91	Sistem WTP STP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
92	Sound Sistem Gedung	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
93	Standmeter air	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
94	Standmeter air Deep Weel Gedung	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
95	Standmeter air PAM Gedung	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
96	Standmeter STP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
97	Takanan pipa Header Hydrant 15 Barr	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
98	Tangga Pengecekan di ruang Pompa	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
99	Tekanan air Hydrant 9 Barr zone A	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
100	Trafo A kapasitas 2000 kva	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
101	Trafo B kapasitas 2000 kva	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
102	Trafo C kapasitas 630 kva	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
103	UPS	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
104	Wire Rope Governor Lift	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
105	Lampu-Lampu di Luar Sarusun	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
106	Saluran Drainage (Air Hujan)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
107	Bak Control Drainage (Air Kotor)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
108	Fire Hydrant & Sprinkler	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
109	Ground Water Tank	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
110	Roof Water Tank	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
111	Sistem Instalasi Listrik di Luar Sarusun	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
112	Sistem dan Jaringan Komunikasi	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
113	Shaft Air	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
114	Lift Penumpang	4	26/07/2024	4	-	-	4	-	-	-	-	4
115	Lift Barang	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
116	Kotak Pos Surat	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
117	Sistem Deteksi Kebakaran	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
	Saldo Dipindahkan			321	-	-	321	-	-	-	-	321

DAFTAR ASET TETAP DAN AKUMULASI PENYUSUTAN
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2025
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2024	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Desember 2025	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2025	Nilai Buku 31 Des 2025
					Tambah	Kurang						
	Saldo Pindahan			321	-	-	321	-	-	-	-	321
118	Alat Pemadam Kebakaran	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
119	Tempat Sampah	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
120	Sistem Pompa Water Treatment	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
121	CCTV Setiap Sudut	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
122	High Pressure Cleaner 100 Bar	1	17/06/2025	-	930.000	-	930.000	-	67.812	-	67.812	862.188
123	Grinder	1	17/06/2025	-	319.000	-	319.000	-	23.260	-	23.260	295.740
124	Socket Set 1/2"	1	17/06/2025	-	1.519.000	-	1.519.000	-	110.760	-	110.760	1.408.240
125	Analog Multimeter	1	17/06/2025	-	205.000	-	205.000	-	14.948	-	14.948	190.052
126	Flaring tool	1	17/06/2025	-	274.900	-	274.900	-	20.045	-	20.045	254.855
127	Tangga 4 Steps	1	17/06/2025	-	909.300	-	909.300	-	66.303	-	66.303	842.997
128	Kunci Inggris 15"	1	17/06/2025	-	384.900	-	384.900	-	28.066	-	28.066	356.834
129	Obeng Set 6pcs	1	17/06/2025	-	252.900	-	252.900	-	18.441	-	18.441	234.459
130	Compressor 1HP	1	17/06/2025	-	5.559.000	-	5.559.000	-	405.344	-	405.344	5.153.656
131	Mesin Las	1	17/06/2025	-	2.429.000	-	2.429.000	-	177.115	-	177.115	2.251.885
132	Tang Potong	1	17/06/2025	-	72.900	-	72.900	-	5.316	-	5.316	67.584
133	Tang Kombinasi	1	17/06/2025	-	81.900	-	81.900	-	5.972	-	5.972	75.928
134	Kunci Pas Ring 6-24mm	1	17/06/2025	-	709.900	-	709.900	-	51.763	-	51.763	658.137
135	Kunci Pipa 18"	1	17/06/2025	-	221.900	-	221.900	-	16.180	-	16.180	205.720
136	Clamp Meter AC	1	17/06/2025	-	754.900	-	754.900	-	55.045	-	55.045	699.855
137	Meteran 8M	1	17/06/2025	-	106.900	-	106.900	-	7.795	-	7.795	99.105
138	Tangga 2M 7 Step	1	17/06/2025	-	899.600	-	899.600	-	65.596	-	65.596	834.004
139	Mesin Bor	1	17/06/2025	-	419.900	-	419.900	-	30.618	-	30.618	389.282
140	CCTV Lantai 15	2	19/03/2025	-	5.831.024	-	5.831.024	-	607.398	-	607.398	5.223.626
141	CCTV Lantai 16	2	12/02/2025	-	3.738.100	-	3.738.100	-	428.324	-	428.324	3.309.776
142	CCTV P3A	1	02/07/2025	-	2.177.475	-	2.177.475	-	136.092	-	136.092	2.041.383
143	CCTV Gym & BM	2	03/11/2025	-	2.841.475	-	2.841.475	-	59.197	-	59.197	2.782.278
144	CCTV Lantai 1	2	28/11/2025	-	2.177.475	-	2.177.475	-	45.364	-	45.364	2.132.111
145	Podium Rope Access	3	19/12/2025	-	2.832.000	-	2.832.000	-	29.500	-	29.500	2.802.500
146	Kop Kaca Elektrik Grabo	1	19/12/2025	-	1.277.900	-	1.277.900	-	13.311	-	13.311	1.264.589
147	Full Body Harness Xinda XD-A9585SJ	3	24/12/2025	-	2.345.000	-	2.345.000	-	24.427	-	24.427	2.320.573
148	Helm Climbing Climb X	3	24/12/2025	-	965.000	-	965.000	-	10.052	-	10.052	954.948
149	PSU Venom RX	1	24/12/2025	-	436.000	-	436.000	-	4.542	-	4.542	431.458
150	Samsung Sodim DDR3	1	24/12/2025	-	257.250	-	257.250	-	2.680	-	2.680	254.570
151	HDD Harddisk External 2 TB	1	24/12/2025	-	1.406.000	-	1.406.000	-	14.646	-	14.646	1.391.354
	Jumlah III	365		325	42.335.599	-	42.335.924	-	2.545.910	-	2.545.910	39.790.014
III.	Inventaris Kantor											
1	Ambal Merah Panjang	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
2	CPU	5	26/07/2024	5	-	-	5	-	-	-	-	5
3	Dispenser	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
4	Filling Cabinet	4	26/07/2024	4	-	-	4	-	-	-	-	4
5	Flasdisk	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
6	Keyboard, Cybore	5	26/07/2024	5	-	-	5	-	-	-	-	5
7	Kipas Angin Gantung, Miyako	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
8	Kotak P3K Putih	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
9	Kulkas, Midea	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
10	Kursi Futura (Merah)	4	26/07/2024	4	-	-	4	-	-	-	-	4
11	Kursi Kerja Hitam (Informa)	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
12	Kursi Kerja Manager (Hitam)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
13	Kursi Kerja Manager Hitam (Informa)	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
14	Kursi Kerja Staff (Cokelat Muda)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
15	Kursi Kerja Staff Hitam (Informa)	7	26/07/2024	7	-	-	7	-	-	-	-	7
16	Kursi Meeting Hitam (Kaki Besi)	14	26/07/2024	14	-	-	14	-	-	-	-	14
17	Kursi Panjang Besi	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
18	Kursi Tamu R.Manager (Hitam)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
	Saldo Dipindahkan			55	-	-	55	-	-	-	-	55

DAFTAR ASET TETAP DAN AKUMULASI PENYUSUTAN
PPPSRS APARTEMEN THE REIZ CONDO MEDAN
PER 31 DESEMBER 2025
(DALAM RUPIAH)

No.	Deskripsi	Unit	Tanggal Perolehan	Nilai Perolehan 31 Des 2024	Mutasi		Nilai Perolehan 31 Desember 2025	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2024	Beban Penyusutan	Penyesuaian	Akumulasi Penyusutan 31 Des 2025	Nilai Buku 31 Des 2025
					Tambah	Kurang						
	Saldo Pindahan			55	-	-	55	-	-	-	-	55
19	Laptop Lenovo	8	26/07/2024	8	-	-	8	-	-	-	-	8
20	Lemari berangkas	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
21	Lemari Kayu Kecil	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
22	Lemari Kunci Kayu Coklat Tua	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
23	Mading Kayu	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
24	Meja Bulat Kayu (Cokelat Muda)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
25	Meja Kerja Kayu Coklat Tua (Informa)	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
26	Meja Kerja Manager (Coklat Muda)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
27	Meja Kerja Manager Coklat Muda (Calma)	3	26/07/2024	3	-	-	3	-	-	-	-	3
28	Meja Kerja Staff (Cokelat Muda)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
29	Meja Kerja Staff Cokelat Muda (Calma)	7	26/07/2024	7	-	-	7	-	-	-	-	7
30	Meja Meeting (persegi panjang)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
31	Meja Oval (Cokelat Tua)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
32	Meja Receptionist	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
33	Mesin Laminating	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
34	Mouse & Thinkpad	8	26/07/2024	8	-	-	8	-	-	-	-	8
35	Mouse + Mouse Pad	5	26/07/2024	5	-	-	5	-	-	-	-	5
36	PC (Komputer) LG	5	26/07/2024	5	-	-	5	-	-	-	-	5
37	Printer Canon MP280	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
38	Rak Ordner 5 Kayu Coklat Tua (Expo)	6	26/07/2024	6	-	-	6	-	-	-	-	6
39	Rak Piring	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
40	Remot TV SHARP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
41	Rompi Pelampung	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
42	Tandu	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
43	Telephone Biru, Panasonic	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
44	Telephone Hitam, Alcatel	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
45	Telephone Merah, Panasonic	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
46	Tong Sampah Besi (Kecil)	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
47	Tong Sampah Plastik	7	26/07/2024	7	-	-	7	-	-	-	-	7
48	TV SHARP	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
49	White Board Besar	2	26/07/2024	2	-	-	2	-	-	-	-	2
50	Printer Brother MFCT45000DW	1	26/07/2024	1	-	-	1	-	-	-	-	1
51	Printer EPSON L5290	1	07/07/2025		4.000.000	-	4.000.000	-	400.000	-	400.000	3.600.000
52	Mesin Penghancur Kertas	1	07/07/2025		1.300.000	-	1.300.000	-	130.000	-	130.000	1.170.000
53	PCU	1	07/07/2025		7.700.000	-	7.700.000	-	770.000	-	770.000	6.930.000
54	Laptop Lenovo	4	07/07/2025		33.600.000	-	33.600.000	-	3.360.000	-	3.360.000	30.240.000
55	Hardisk External 1TB	1	10/07/2025		950.000	-	950.000	-	95.000	-	95.000	855.000
56	Kursi Lapangan Tennis	2	26/09/2025		2.897.000	-	2.897.000	-	193.133	-	193.133	2.703.867
56	Ring Basket Portable	1	15/10/2025		12.500.000	-	12.500.000	-	625.000	-	625.000	11.875.000
	Jumlah IV	141		130	62.947.000	-	62.947.130	-	5.573.133	-	5.573.133	57.373.997
	Jumlah Aset Tetap (I + II + III)	558		504	176.330.407	-	176.330.911	-	11.596.940	-	11.596.940	164.733.971