

**RAPAT UMUM Tahunan Anggota
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
Apartemen Salemba Residence
1 Mei 2021**

LAMPIRAN DATA PENDUKUNG RUAT 2021

SEJARAH PERJALANAN P3SRS APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE

P3SRS Apartemen Salemba Residence – periode 2015 – 2019

Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Salemba Residence terbentuk melalui 2 (dua) kali Rapat Umum Anggota (RUA). RUA kedua tanggal 13 Januari 2015 berhasil memilih Pengurus **P3SRS Periode 2015 – 2019**, sebagai berikut:

Ketua:	Edi Nurhadi – unit A1814
Wakil Ketua:	Andi Maarof – unit B2402
Sekretaris:	Gustianus Tambunan – unit B2610
Wakil Sekretaris:	Bindut Agus Dewanto – unit A0813
Bendahara:	Harno – unit A1614
Wakil Bendahara:	Nur Amathias Sari Gadis – unit B2310
Pengawas Pengelola:	Arnold Hiras Simorangkir – unit A2610 Kaspul Anwar – unit A1111 M. Sukri – unit B2014

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1994 Tahun 2016 Pengesahan Akta Pembentukan P3SRS Apartemen Salemba Residence.

Pengembang KSO Adhi Realty – Eden Capital (KSO) mengklaim telah terjadi serah terima pengelolaan dari KSO kepada Pengurus P3SRS ASR yang tertuang di Berita Acara Serah Terima No.001/PPPSRS/ASR-UM/0817 tanggal 11 Agustus 2017 (BAST).

Kenyataannya BAST tersebut tidak memenuhi syarat karena:

1. Tidak Dilakukan di depan Notaris.
2. Hanya ditanda-tangani oleh 5 (lima) orang Pengurus P3SRS ASR, dimana diperlukan minimum 6 (enam) orang Pengurus P3SRS ASR, sebagaimana disyaratkan dalam AD/ART.
3. Rekening Pengelolaan ASR masih atas nama KSO dengan single signatory.
4. Tidak dilakukan penyerahan dokumen-dokumen ASR seperti yang dipersyaratkan dalam Pergub No.132 tahun 2018, antara lain: SLF, IMB, Pertelaan, dllnya.

Kepengurusan P3SRS ASR Periode ini berakhir pada RUA 31 Agustus 2019, dimana Pertanggung-Jawaban Pengurus di tolak secara aklamasi. Dalam RUA ini tidak ada Laporan Keuangan periode 2017 dan 2018 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP).

Bapak Edi Nurhadi sebagai mantan Ketua P3SRS ditunjuk sebagai Pelaksana Tugas sampai terbentuk dan disyahnkannya Pengurus P3SRS ASR yang baru.

Panitia Musyawarah 2019

Mengacu pada Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 132 Tahun 2018, Pengurus P3SRS ASR 2015-2019 mengorganisir sosialisasi Pergub 132 oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta. Sebagai tindak lanjut, diselenggarakan Rapat Umum Anggota untuk pembentukan Panitia Musyawarah tanggal 22 Juni 2019 yang hasilnya terbentuk Panitia Musyawarah 2019.

Tugas utama Panitia Musyawarah 2019 (Panmus 2019) adalah bersama dengan Pengurus P3SRS 2015-2019 menyelenggarakan RUA untuk Laporan Pertanggung Jawaban Pengurus P3SRS 2015-2019 dan Memilih Pengurus P3SRS baru untuk Periode 2019-2022.

Berikut ini Susunan Panitia Musyawarah 2019 ASR

Ketua: Edwina Frisdiantiny
Sekretaris: Paulina Maria Hutagalung
Bendahara: Yanuar Haryanto
Anggota: Umi Setyawardhani
Anggota: Jeani AH Lantang
Anggota: M.F. Lucia J. Wowor
Anggota: Laurensia Yoan Destalinda
Anggota: Evi Novita Dewi
Anggota: Irwan Iskandar

Panitia Musyawarah 2019 ASR berhasil memilih Pengurus dan Pengawas P3SRS Apartemen Salemba Residence – periode 2015 – 2019 setelah melalui RUA 1 tanggal 31 Agustus 2019 pagi, RUA 2 tanggal 31 Agustus 2019 siang dan 14 September 2019.

P3SRS Apartemen Salemba Residence – periode 2019 – 2022

Pada Rapat Umum Anggota tanggal 14 September 2019 telah dipilih para Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Pemilik Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence. Pengurus dan Pengawas ini telah dicatatkan dan disahkan berdasarkan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta No.736 Tahun 2019 tanggal 13 November 2019.

Ketua:	Supriyanto – unit A1204
Sekretaris:	Eddy Pangkal Eko Prapto – unit A1710
Bendahara I:	Yogi Rahmayanti – unit A1911
Bendahara II:	Ririn Kadariyah – unit B0811
Bidang Penghunian:	Nurul Fadlin – unit B0603
Bidang Penghunian:	Irma Sari – unit A2304
Bidang Pengelolaan:	Sarah Retta Caroline – unit B2311
Bidang Pengelolaan:	Moh. Chudori – unit B1406
Bidang Usaha:	V Haryo Nawanggono – unit A2201

Pengawas

Ketua Merangkap Anggota:	Iwan Subiantoro – unit B2704
Sekretaris Merangkap Anggota:	Ibnu Satria Dewanto – unit B0911
Anggota:	Ekka Frihatiny – unit B0311
	Nurwazir – unit A0604
	Herliani – unit B0903

PENDAHULUAN

Menunjuk ketentuan Anggaran Rumah Tangga P3SRS Apartemen Salemba Residence (ASR), Bab V, Pasal 12 ayat 1 dan 2

1. Rapat Umum Tahunan harus diadakan setahun sekali, selambat-lambatnya pada akhir bulan ke-4 (empat) setelah berakhirnya tahun buku Perhimpunan
2. Dalam Rapat Umum Tahunan sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini:
 - a. Pengurus harus memberikan laporan pertanggungjawaban mengenai kepengurusan Perhimpunan dan administrasi keuangan selama tahun buku yang lalu;

- b. Pengurus harus memberikan Laporan Keuangan Perhimpunan tahun buku yang lalu yang telah diaudit oleh Akuntan Publik yang independent, harus diajukan kepada Rapat Umum untuk mendapatkan persetujuan dan pengesahan; dan
- c. **Dibahas** hal-hal lain yang seharusnya diajukan dalam Rapat Umum Tahunan sesuai dengan Anggaran Dasar Perhimpunan.

LAPORAN KUANGAN TAHUN 2017 dan 2018

Sehubungan dengan Laporan Auditor Independen atas Laporan Keuangan pengelolaan Apartemen Salemba Residence (ASR) tahun 2017 dan 2018 yang diterima tanggal 10 Oktober 2020, PPPRS ASR Periode 2019-2022 menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa setelah pengurus baru disahkan melalui RUA 14-Sep-2019, KSO/Pengurus lama berjanji akan melakukan serah terima kepada pengurus baru dalam waktu 3 bulan (30-Nov-2019). Dalam RUA 31-Agu-2019 juga disepakati pembentukan Tim Khusus untuk menindak lanjuti serah terima dan Lap Keu 2017, 2018, dan Jan-Sep 2019 (yang masih menjadi tanggung jawab P3SRS (2015-2019) / KSO). Sampai berakhirnya mandat tim khusus, serah terima ini tidak pernah terjadi.
2. P3SRS (2019-2022) mengambil alih pengelolaan keuangan terhitung mulai 1-Okt-2019. Dari laporan keuangan dan pembukuan per 30-Sep-2019, diketahui terdapat hutang kepada beberapa vendor sebesar Rp1,318 Milyar. Dari 1-Okt-2019 s/d 31 Des-2020, di bawah pengelolaan keuangan P3SRS (2019-2022), hutang-hutang kepada vendor telah dicicil sebesar Rp. 978 juta. Saat ini masih terdapat sisa hutang kepada vendor yang kita akui sebesar Rp.132 juta. Sedangkan beberapa hutang tidak dapat kita akui keabsahannya yakni: kepada Colliers Rp.103 juta, PT SAG Gondola Rp.39 juta, BNI Life Insurance Rp.66 juta.
3. Pengelolaan keuangan di bawah P3SRS (2019-2022) telah mengikuti Pergub No.132 tahun 2018 dan Perubahannya No.133 tahun 2019, yakni memisahkan rekening sinking fund (SF), hal yang tidak dilakukan oleh P3SRS (2015-2019) maupun KSO selaku Badan Pengelola Sementara hingga saldo SF tidak ada sama sekali. Sampai dengan 31-Des-2020 total SF yang dikumpulkan sejak 1-Okt-2019 sebesar Rp.639 juta telah disimpan dalam rekening deposito Bank BNI.

4. Selain pengelolaan rekening, P3SRS (2019-2022) juga berupaya meningkatkan collection melalui penagihan iuran dan tunggakan, pendisiplinan pengenaan sanksi, percepatan pengiriman tagihan, perbaikan database pemilik dan penghuni, serta upaya hukum untuk menagih penunggak hutang iuran yang nilai tagihannya cukup signifikan, khususnya KSO, PT Adhi Persada Property sebesar Rp.1.720.836,519,- , PT Eden Capital Indonesia sebesar Rp.3.837.701.348,- dan Unit-Unit umum (22 unit) sebesar Rp.1,007.466.905,-
5. P3SRS saat ini juga berupaya mengoptimalkan pendapatan dari berbagai jalur, antara lain kerjasama pemanfaatan aset seperti internet provider, pemasangan iklan pada lift, pemberian jasa teknisi dan engineer, dan pengenaan biaya parkir yang telah termasuk dalam rencana kerja P3SRS (2019-2022) yang disampaikan pada RUA 14-Sep-2019. Sudah ada tambahan kerjasama dengan First Media untuk untuk penyediaan layanan Internet dan TV Berbayar. Saat ini lagi dijajaki kerjasama dengan Biznet dan Greenet. Sehingga warga ASR akan punya beberapa pilihan untuk langganan Internet dan TV berbayar. Segera akan dibuka Ruang Praktik Dokter / Klinik, saat ini dalam proses pengurusan perijinan. Indomaret telah dibuka dilantai 1 Tower, tambahan pilihan bagi warga untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari. Kedepannya akan diupayakan lebih banyak pemanfaatan aset untuk optimalisasi pendapatan, efisiensi biaya dan transparansi pengelolaan keuangan seperti program kerja P3SRS (2019-2022) yang telah dijanjikan.
6. Berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) dari KSO kepada P3SRS (2019-2022) pada 3-Jul-2020, KSO berjanji akan menyampaikan Laporan Keuangan yang telah diaudit oleh KAP paling lambat 3-Sep-2020. Namun demikian, Laporan KAP Auditor baru diselesaikan tanggal 6-Okt-2020, dengan opini **DISCLAIMER**.
7. Auditor memberikan opini tersebut setelah P3SRS (2019-2022) mengirimkan surat yang menyatakan tidak bisa menerima beberapa angka dalam laporan keuangan tersebut (surat No.84/Okt/KAP-Rexon-P3SRS ASR/2020 tanggal 6-Okt-2020 dan surat No.85/Okt/KAP-Rexon-P3SRS ASR/2020 tanggal 6-Okt-2020). Beberapa angka yang tidak dapat diterima/diyakini kebenarannya oleh P3SRS (2019-2022) yakni adanya hutang Pengelola kepada KSO (atau Piutang KSO kepada Pengelola/Building Management) sebesar Rp 5,590 Milyar. Hutang tersebut telah terbentuk sejak tahun 2010 (periode pengelolaan keuangan ASR oleh KSO selaku Pengembang), jauh sebelum P3SRS (2015–2019) terbentuk pada tanggal 13-Jan-2015. Hutang tersebut terus tercatat dalam Laporan Keuangan selama

Pengelolaan oleh KSO. Hal lainnya adalah pengelolaan sinking fund (SF) yang tidak transparan dan tidak sesuai dengan AD/ART (2015-2019) pasal 19 ayat 2, sehingga menyebabkan lenyapnya saldo SF sebesar Rp.1,415 Milyar.

8. Melalui beberapa kali surat dan pada saat serah terima, P3SRS (2019-2022) juga menagih KSO untuk menyerahkan saldo rekening di Bank Mandiri a/n KSO yang dipergunakan sebagai rekening penampungan pembayaran IPL, SF, Tagihan Air dan Listrik sewaktu pengelolaan ASR dilakukan oleh KSO. Akhirnya pada tanggal 23-Des-2020 KSO menyerahkan saldo rekening Bank Mandiri sebesar Rp. Rp.83.811.441,-
9. Atas opini disclaimer tersebut, dan khususnya terhadap angka hutang Pengelola kepada KSO sebesar Rp 5,590 Milyar serta penggunaan SF Rp.1,415 Milyar yang tidak sesuai peruntukannya, P3SRS (2019-2022) bermaksud menindaklanjuti dengan investigasi melalui Agreed Upon Procedure audit.

LAPORAN KEGIATAN PENGURUS P3SRS (2019-2022)

Maka Pengurus P3SRS (2019-2022) ASR dengan ini menyampaikan Laporan Pertanggungjawaban mengenai kepengurusan P3SRS ASR dan Laporan Keuangan Tahun 2019-2020, sebagai berikut:

1. TUGAS PENGURUS DAN PENGAWAS SESUAI AKTA NOTARIS

KANTOR NOTARIS & PPAT
HJ. OFIYATI SOBRIYAH, SH.
Jl. Ergano No. 15 Blok B-4
Tanjung Priok, Jakarta Utara 14310
Telp. : (021) 4390 2383-4393 3235, Fax. : 4390 3346

- Selanjutnya masuk kepada agenda pertama pengesahan---
Struktur Organisasi PPPSRS dan Uraian Tugas Pengurus---
dan Pengawas, Struktur Organisasi PPPSRS adalah-----
terdiri dari Pengurus dan Pengawas, Pengurus PPPSRS---
sekurang-kurangnya berjumlah ganjil terdiri dari-----
Ketua, Sekretaris, Bendahara, Bidang Kepenghunan dan--
Bidang Pengelolaan, adapun uraian tugas Pengurus dan---
pengawas adalah sebagai berikut:-----

1. **Membuka rekening atas nama P3SRS**, setidaknya 3(tiga) buah, untuk keperluan mengelola dana Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), Dana Endapan (Sinking Fund), tagihan listrik dan air, dan dana lainnya

- yang berkaitan dengan kegiatan Perhimpunan, baik ke dalam maupun ke luar.-----
2. **Membentuk satuan tugas audit keuangan** dari para pemilik untuk menelusuri penggunaan Dana Endapan yang telah dikumpulkan oleh para pemilik/penghuni sejak 2008 sampai dengan 2019 dengan memperhatikan peraturan dan hukum yang berlaku.-----
 3. **Memastikan terpenuhinya hak informasi para-----
pemilik dan penghuni** untuk hal-hal yang berkaitan -- dengan kepenghunian dan pengelolaan aset serta --- administrasi keuangan dengan membuat papan ----- pengumuman di tempat-tempat yang dapat dicapai oleh para penghuni dan dengan mengadakan pertemuan ----- dengan warga, sesuai dengan yang ditetapkan di ----- Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.-----
 4. **Melakukan pengumpulan dana yang bersumber dari-----
Iuran Pengelolaan Lingkungan secara proaktif**, baik - yang lampau (**tertunggak**) maupun yang ke depan, ----- dengan memperhatikan peraturan dan hukum yang ----- berlaku.-----
 5. **Melibatkan pihak ketiga yang profesional** dalam----- mengelola hunian vertikal, setara dengan **Colliers -- atau Jones Lang La Salle**, untuk melakukan evaluasi - potong lintang terhadap kondisi pengelolaan saat --- ini dan masukan terhadap apa yang bisa diperbaiki -- dalam jangka waktu 12 bulan ke depan.-----
 6. **Membentuk Badan Pengelola** dengan cara merekrut-----



KANTOR NOTARIS & PPAT
Hj. OFIYATI SOBRIYAH, SH.
Jl. Enggano No. 15 Blok B-4
Tanjung Priok, Jakarta Utara 14310
Telp. : (021) 4390 2383-4393 3233, Fax. : 4390 334E

staf pengelola **administrasi dan teknis yang -----**
profesional dan melakukan **penelusuran latar -----**
belakang pendidikan serta pekerjaan yang sesuai -----
dengan posisi yang diembannya.-- -----

7. **Membentuk satuan tugas, atau memperpanjang masa-----**
tugas Tim Khusus, untuk menindak lanjuti serah -----
terima yang patut dari pelaku pembangunan kepada ----
PPPSRS atas **dokumen asli** dan copy serta semua **jenis -**
aset gedung ASR, serta **pemenuhan persyaratan -----**
terhadap semua komponen Sertifikat Laik Fungsi -----
(SLF) . -----

8. Memastikan layak nya fasilitas yang berkaitan-----
Dengan **keselamatan penghuni dan pekerja** berupa-----
Asuransi Gedung termasuk Asuransi Kebakaran, dan----
semua komponen yang menjadi.-----

-Selanjutnya Pimpinan Rapat bertanya: Apakah-----
pengelesaian Struktur Organisasi PPPSRS dan uraian Tugas-
Pengurus dan Pengawas yang tadi telah dibacakan dapat--
disetujui?,------

- Dijawab oleh peserta Rapat, SETUJUUUUU, lalu di ketuk-
palu 1 (satu) X sebagai tanda telah disetujuinya-----
Struktur Organisasi PPPSRS dan uraian Tugas Pengurus---
dan Pengawas.-----

- Selanjutnya Pimpinan Rapat menyampaikan acara agenda-
Pertama telah kita setuju maka kita akan memasuki-----
agenda Kedua yaitu penyelesaian Anggaran Dasar dan-----
Anggaran Rumah Tangga.-----

EVALUASI TERHADAP TUGAS – TUGAS YANG DIPUTUSKAN DALAM RUA 14-SEP-2019:

1. Tugas Pertama:

Telah dilakukan pembukaan 3 (tiga) Rekening di Bank BNI atas nama P3SRS Apartemen Salemba Residence;

- a. Rek No.89897766-3 – dipergunakan sebagai rekening induk, untuk menampung pembayaran tagihan IPL, SF, Listrik dan Air, menggunakan Virtual Account untuk setiap unit di ASR
- b. Rek No.89892235-3 – dipergunakan sebagai rekening penampungan dana SF dan bunga pendapatan dari dana SF yang di depositokan
- c. Rek No.898900123 – dipergunakan sebagai rekening Petty cash – BNI Virtual Account Debit.

2. Tugas Kedua:

Telah memberikan kuasa kepada Pengacara yang juga Pemilik Unit di ASR untuk menggugat penggunaan SF (Dana Endapan) yang dipergunakan tanpa melalui RUA. Masih dalam proses somasi.

3. Tugas Ketiga:

Telah lengkap dan tersusun rapi di Web www.salembaresidence.co.id semua aktifitas Pengurus P3SRS (2019-2022) ASR, informasi yang penting, seperti: Tagihan Bulanan, Iuran Modernisasi Lift, Laporan Keuangan, membantu warga pemilik yang ingin unit nya disewakan atau dijual untuk di posting di web tanpa dipungut biaya. Disediakan juga sarana Work Order online (W/O), yang memudahkan Pemilik atau Penyewa bila memerlukan perbaikan / pergantian di unit nya atau mempunyai keluhan atau laporan tentang apa saja melalui W/O ini tanpa harus datang ke Bagian TR

4. Tugas Keempat:

Pengurus P3SRS (2019-2022) ASR telah melakukan perubahan yang fundamental terhadap system penagihan dari yang sebelumnya dilakukan secara manual, tagihan dicetak dan diletakan di mailbox unit masing-masing, menjadi tagihan yang dikirim

secara elektronik, dan pembayaran dilakukan ke rekening Virtual Account (VA) yang khusus dan berbeda untuk setiap unit. Penggunaan rekening VA ini memudahkan Pengurus / Badan Pengelola melakukan verifikasi siapa yang telah melunasi tagihan dan siapa yang belum.

Selanjutnya terhadap yang mempunyai tunggakan, dilakukan komunikasi yang persuasive, dan tetap menerapkan sanksi pemutusan utilitas dan fasilitas lainnya. Hasil cukup membuahkan hasil yang memadai, seperti terlihat dari data collection terlampir. Tunggakan tagihan terhadap Pengembang PT Adhi Persada Properti (APP) dilakukan oleh kuasa hukum Pengurus P3SRS (2019-2022), sejauh ini hasilnya APP telah melakukan pembayaran sekali sebesar Rp.127.534.564,- pada tanggal 3-Des-2020.

5. Tugas Kelima:

Mengingat kondisi keuangan yang belum mencukupi untuk menunjuk konsultan untuk mengevaluasi kondisi pengelolaan ASR, maka pengurus berinisiatif untuk mengevaluasi sendiri secara bersama-sama dengan tim relawan kondisi pengelolaan dan menetapkan langkah-langkah prioritas yang harus dilakukan sesuai dengan kondisi keuangan yang ada. Hasilnya dapat dilihat pada daftar pencapaian yang telah dilakukan oleh Pengurus dan Badan Pengelola.

6. Tugas Keenam:

Hal pertama dilakukan Pengurus adalah membentuk Tim SDM (Sumber Daya Manusia) yang dipimpin oleh Pengurus Bidang Pengelolaan. Tim SDM melakukan interview terhadap semua karyawan Badan Pengelola Sementara bentuk Pengembang KSO. Hasil akhirnya terbentuklah struktur Badan Pengelola lengkap dengan personil-personil yang dipercaya Tim SDM telah mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk mengemban tugas-tugas Badan Pengelola. Pengurus P3SRS (2019-2022) ASR menunjuk Sekretaris dan relawan Ibu Patrisia Kusumaningrum menjadi Manager Badan Pengelola sampai kemudian terbentuk Badan Pengelola yang definitive.

7. Tugas Ketujuh:

Pengurus P3SRS (2019-2022) ASR tidak membentuk Satuan Tugas atau memperpanjang Tim Khusus untuk menindak lanjuti serah terima yang patut dari pelaku pembangunan kepada P3SRS ASR (2019-2022) atas dokumen asli dan copy serta semua jenis asset gedung ASR, serta pemenuhan persyaratan terhadap semua komponen Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Tetapi Pengurus memberi Kuasa kepada Pengacara yang juga Pemilik Unit di ASR untuk melakukan Somasi-Somasi yang diperlukan. Hasilnya sangat menggembirakan, melalui 2 (dua) tahap pertemuan terjadi Berita Acara Serah Terima (BAST) Pengelolaan & Dokumen Apartemen Salemba Residence dihadapan Notaris. BAST Tahap Pertama terjadi tanggal 3-Jul-2020 dan BAST Tahap Kedua terjadi tanggal 22-Des-2020. Pada BAST Tahap Kedua ini telah diserahkan dokumen asli SLF dan semua dokumen pendukungnya.

8. Tugas Kedelapan:

Fasilitas utama yang menjadi masalah dari awal adalah Lift. Sesuai dengan Visi Misi Pengurus P3SRS ASR (2019-2022) maka telah dilakukan modersinsasi Lift 3A dan 3B dengan biaya swasembada pemilik ASR, dengan besar iuran Rp.1.500.000,- untuk setiap unit ASR. Hasilnya sangat menggembirakan, Lift 3A dan 3B menjadi sangat baik kondisinya hampir tidak ada masalah, tidak ada down-time kecuali untuk perawatan. Yang membuat ke enam Lift berfungsi baik adalah melakukan perbaikan terhadap 4 Lift yang lain menggunakan parts / komponen dari Lift 3A dan 3B, tentunya hal ini menghemat biaya pembelian komponen baru.

9. DATA PROPERTY

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Nama Gedung: | Apartemen Salemba Residence
Konstruksi mulai dibangun pada tahun 2008 |
| 2. Lokasi: | Jalan Salemba Tengah II No.10, Kelurahan
Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat 10440 |
| 3. Fungsi Bangunan: | Residential (Strata Title) |
| 4. IMB: | No. 03930/IMB/2006 |
| 5. SLF: | No.103/C.39a/31.71.04.1003.02.017.R.7/1/-
1.785.51/2020 |
| 6. Luas Lantai Bangunan: | 35.487 M ² |
| 7. Luas Lahan: | 9.550 M ² |

- | | |
|-----------------------------|---|
| 8. Jumlah Tower: | 2 Tower (Tower A dan Tower B) |
| 9. Jumlah Unit: | 716 |
| 10. Pengelola Gedung: | Dibentuk oleh Pengurus P3SRS ASR |
| 11. Lift: | 6 unit terpasang sejak tahun 2009, 2 unit sudah di rekondisi total. |
| 12. Kapasitas Daya Listrik: | B3/ |
| 13. Back-up Power: | Mempunyai 1 unit Gen-Set Cummins, kapasitas 550 kva |
| 14. Pengelolaan Limbah: | 1 unit Sewage Treatment Plant (STP), menggunakan system aerator |
| 15. Capacitor Bank: | 12 unit panel Capacitor Bank dengan kapasitas 1200 kVar |
| 16. Fasilitas PABX: | 1 unit PABX merk Panasonic type KX TDA 100 |
| 17. Panel-panel Elektrikal: | Terdapat di lantai SB Tower A |
| 18. Sistem Tata Udara: | Lobby menggunakan AC Split 2 unit kapasitas 2PK, 2 unit baru merk Daikin, 1 unit merk Panasonic, perlu pembelian baru 3 unit AC kapasitas 2PK. Kantor Badan Pengelola menggunakan AC Split 3 unit kapasitas 3/4 PK (2 unit merk Panasonic, 1 unit merk LG), Engineering 1 unit AC kapasitas 3/4 PK merk LG, Ruang Kontrol 2 unit AC kapasitas 2 PK merk Daikin. |
| 19. Alat komunikasi: | Handy Talky (HT) total 23 unit (Security 8 unit, Engineering 11 unit, House Keeping 1 unit, GB Parking 1 unit, Badan Pengelola 2 unit) |
| 20. Fire Pump System: | Dilengkapi dengan Fire Pump 3 unit merk Groundfos, kapasitas 25 GPM, Motor Listrik 3KW. Pompa Cadangan Diesel Pump merk SPP/TE 10D, kapasitas 750 GPM |

10. BIDANG ADMINISTRASI

A. TENANT RELATION

Apartemen Salemba Residence terdiri dari 2 Tower, yaitu:

Tower A: 360 unit
Tower B: 356 unit

Berdasarkan data Akses Card yang telah di terbitkan oleh Bada Pengelola, Daftar Pemilik dan Penghuni sampai dengan bulan Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Tabel

Jumlah Akses Card yang di keluarkan: 1331

	Pemilik	Keluarga	Penyewa	TOTAL
Tower A	178	378	150	706
Tower B	173	328	124	625

B. ADMIN & FINANCE

B.1 Penyewaan Commercial & Roof Top Area

Tabel Penyewaan Commercial & Roof Top area dapat dilihat pada table di bawah ini:

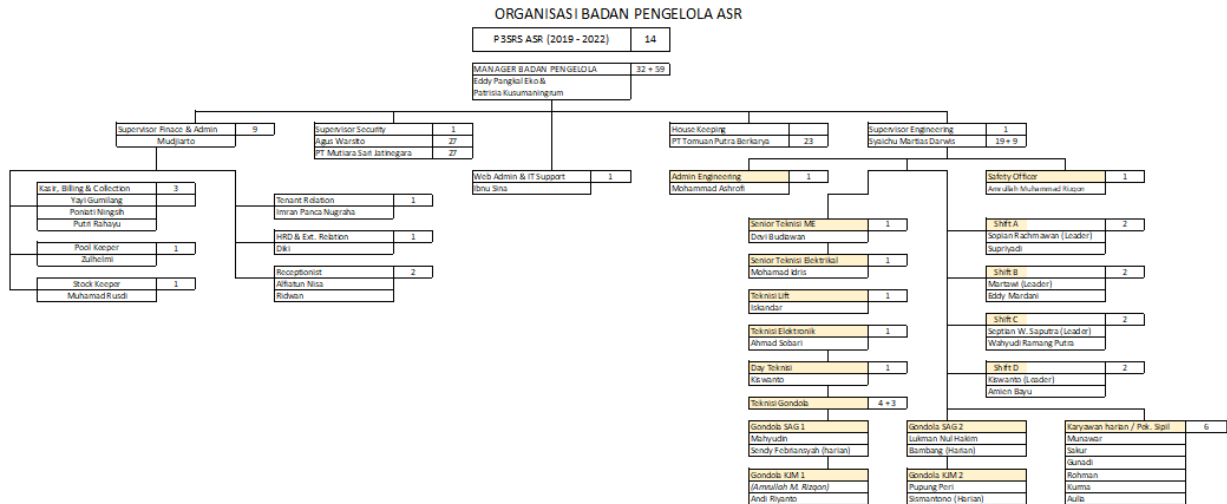
Tabel

No	Perusahaan	Lokasi	Jenis Kerjasama	Masa Kontrak	Periode Kontrak	Keterangan
1	PT Hawk Teknologi Solusi	Rooftop Tower	Intenet Broadband	3 Tahun	1-Jun-20	Proses Perpanjangan dan Negoisasi Harga
2	PT Inet Global Indo	Rooftop Tower	Intenet Broadband	3 Tahun	31-Des-18	Periode 2019-2021 sudah dibayar sewa lahan, 2021 dalam proses perpanjangan
3	PT Hipernet Indodata	Rooftop Tower	Intenet Broadband	2 Tahun	31-Mar-21	Proses komunikasi Kontrak Perpanjangan
No	Perusahaan	Lokasi	Jenis Kerjasama	Masa Kontrak	Periode Kontrak	Keterangan
4	Pemprov DKI Jakarta / CC-PT Jaya Teknik	Rooftop Tower A	Radio Trunking	5 Tahun	1-Aug-21	Tahun 2021 CC-di alihkan ke PT Pratama Wahyu Teknik
5	PT Telkom Indonesia	Ruang Kontrol Engineering	Perangkat Jaringan Telepon	3 Tahun	1-Jun-17	Info terakhir tdk akan diteruskan karena perubahan jaringan ke Fiber
6	PT MAC Sarana Djaya	Basement &	BTS - GSM XL & Indosat	11 Tahun	31-Dec-21	
7	PT. Telkom Indonesia	Ruang Kontrol Engineering & Shaft ME	ISP - Indihome	2 Tahun	13-Nov-21	
8	PT. Link Net	Ruang Kontrol Engineering & Shaft ME	ISP - First Media			
9	PT. Gerbang Berkah Solusi Internasional	Area Parkir	Pengelolaan Parkir Berbayar	5 Tahun	30-Sep-25	
10	PT. Target Media Nusantara	Lobby Lift Lt 1 & 2, Car Lift 1 & 2	Media Promosi LED	2 tahun	31 Mei 2022	

B.2 Personalia & Manpower

Data jumlah karyawan P3SRS ASR / Badan Pengelola per Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Karyawan Tetap: 32 personil
Karyawan Harian: 8 personil



B.3 Kerjasama dengan Pihak Ketiga

Data Perusahaan yang mempunyai kontak kerjasama dengan P3SRS ASR dapat dilihat pada table berikut ini:

Tabel

No	NAMA	ALAMAT	JENIS PEKERJAAN
1	PT MUTIARA SARI JATINEGARA	Jl Raya Jatinegara No.57 Jakarta Timur	Jasa Security
2	PT TOMUAN PUTRA BERKARYA	Jl. Poncol Jaya Gg VII No.3 Rt 003/004 Jakarta Selatan	Jasa Kebersihan / Perawatan
3	PT BIOSANT TIRTA LESTARI	Jl. Raya Hankam No.7, RT.004/RW.008, Jatirahayu Bekasi	Jasa pengolahan limbah (STP)
4	PT GERBANG BERKAH SOLUSI INTERNATIONAL	Jl. Utan Kayu No 70A, Matraman, Utan Kayu, Jakarta Timur	Badan Pengelola Parkir
5	PT LOUSERINDO MEGAH PERMAI	Jl. Kebayoran Lama No. 194A Block B IV-V, Jakarta Selatan	Jasa Perawatan Lift

6	CV INDO KARYA MANDIRI	Ruko Banjar Wijaya B-1/28, Jl KH Hasyim Ashari, Jakarta	Sewa Mesin Fotocopy
7	CV SUMBER BERKAT LANGGENG	Jl. Perintis Kemerdekaan, Komplek Perkantoran Pulomas III No.05, Pulo Gadung, Jakarta Timur.	Sewa Gondola SAG 1 & 2
8	PT KARYA SINDO MAKMUR	Jl. Kedung Cowek No.174, Surabaya	Sewa Gondola KJM 1 & 2

11. OPERASIONAL

A. ENGINEERING

Departemen Engineering bertanggung jawab terhadap kelayakan operasional semua peralatan mekanikal, elektrik dan sipil sehari-hari baik dari segi perawatan, maupun perbaikan dan penggantian,

Departemen Engineering juga bertanggung jawab terhadap akurasi KWH Meter Listrik dan Flow Meter air dari unit-unit Apartemen. Setiap diadakan review terhadap pemakaian Listrik dan air.

A.1 Berikut ini Tabel Pemakaian Listrik, periode September 2019 s/d Desember 2020:

Tabel

Bulan	Tagihan Listrik	Terima Biaya Listrik	Bayar Listrik ke PLN	Nunggak Tagihan Listrik	Kekurangan Bayar Listrik
Oct-19	236,310,084	133,578,061	286,512,591	102,732,023	152,934,530
Nov-19	233,476,328	174,383,783	313,473,026	59,092,545	139,089,243
Dec-19	239,907,922	198,614,147	297,319,499	41,293,775	98,705,352
Jan-20	268,828,288	217,130,624	287,118,367	51,697,664	69,987,743
Feb-20	302,318,464	166,928,256	273,504,160	135,390,208	106,575,904
Mar-20	248,529,024	199,039,744	294,109,371	49,489,280	95,069,627
Apr-20	249,667,584	196,381,312	282,690,432	53,286,272	86,309,120
May-20	268,305,664	211,492,352	282,687,432	56,813,312	71,195,080
Jun-20	269,045,248	216,989,184	285,848,135	52,056,064	68,858,951
Jul-20	275,228,416	226,279,040	277,981,195	48,949,376	51,702,155
Aug-20	257,469,440	222,455,552	284,461,698	35,013,888	62,006,146
Sep-20	234,605,903	217,171,840	280,940,378	17,434,063	63,768,538
Oct-20	278,974,720	227,979,520	274,831,099	50,995,200	46,851,579
Nov-20	255,307,750	218,987,494	267,046,010	36,320,256	48,058,516

Dec-20	250,049,601	208,797,761	264,161,073	41,251,840	55,363,312
Total	3,868,024,436	3,036,208,670	4,252,684,466	831,815,766	1,216,475,796

A.2 Berikut ini Tabel Pemakaian Air, periode Oktober 2019 s/d Desember 2020:

Tabel

Bulan	Tagihan Air	Terima Biaya Air	Bayar Air ke PT Aetra	Nunggak Tagihan Air	Kekurangan Bayar Air
Oct-19	79,756,569	42,906,520	61,371,127	36,850,049	18,464,607
Nov-19	65,782,396	51,824,750	63,529,727	13,957,646	11,704,977
Dec-19	66,313,762	56,694,375	60,015,727	9,619,387	3,321,352
Jan-20	71,503,525	64,574,885	56,589,577	6,928,640	(7,985,308)
Feb-20	83,340,935	56,015,685	49,724,727	27,325,250	(6,290,958)
Mar-20	73,419,785	61,336,760	63,730,527	12,083,025	2,393,767
Apr-20	96,451,420	75,499,920	66,340,927	20,951,500	(9,158,993)
May-20	78,287,930	65,332,790	66,340,927	12,955,140	1,008,137
Jun-20	68,980,976	59,281,796	61,597,027	9,699,180	2,315,231
Jul-20	71,240,101	59,004,316	49,112,277	12,235,785	(9,892,039)
Aug-20	70,019,865	61,073,914	58,334,027	8,945,951	(2,739,887)
Sep-20	75,984,676	69,581,821	63,680,327	6,402,855	(5,901,494)
Oct-20	73,811,345	66,155,920	60,944,427	7,655,425	(5,211,493)
Nov-20	70,678,490	63,207,295	62,023,727	7,471,195	(1,183,568)
Dec-20	67,518,023	57,828,367	61,559,377	9,689,656	3,731,010
Total	1,113,089,798	910,319,114	904,894,455	202,770,684	(5,424,659)

A.3 Berikut ini jumlah pemakaian / pembelian solar, periode September 2019 s/d Desember 2020:

21 Des 2019: 400 liter
 23 Des 2020: 400 liter

A.4 Perawatan, Perbaikan & Penggantian / Pembelian Baru

Selama periode Oktober 2019 s/d Desember 2020 telah dilaksanakan beberapa pekerjaan perbaikan, perawatan dan penggantian yang bertujuan untuk pengembangan dan modifikasi yang diperlukan agar peralatan-peralatan

tersebut layak beroperasi dan efisien dalam penggunaan energy dengan tujuan akhir agar gedung menjadi lebih baik dan nyaman di huni.

Tabel

Jenis Pekerjaan	Jumlah
Pembelian Lampu Koridor LED yang hemat energy	283
Pembelian Lampu Parkir Basemen LED yang hemat energy	30
Pembelian Lampu Parkir Halaman Solarcell	26
Service / Overhauled Pompa	6
Pembelian Pompa Kolam Renang	1
Pembelian Pompa Celup - antisipasi banjir	3
Pembelian Komputer dan Monitor	6
Pembelian 1 Printer merk HP	1

A.5 Perbaikan Dinding Luar Exterior dengan Gondola

Secara bertahap mengoperasikan Gondola untuk perbaikan dinding luar dari kebocoran disaat hujan karena telah lama tidak ada perbaikan atau pergantian sealant pre-cast. Mulai 20 September 2020 telah dioperasikan 4 unit Gondola secara bertahap untuk mempercepat perbaikan-perbaikan unit-unit yang bocor, pemberian cat dasar dan pembersihan kaca-kaca jendela.

Berikut ini adalah unit-unit yang telah selesai diperbaiki dari lantai 2 s/d lantai 30:

Tabel

Tower A	Tower B
Unit 09	Unit 09
Unit 08	Unit 10
Unit 07	Unit 03 (sebagian)
Unit 04	Unit 11 (sebagian)
Unit 03	
Unit 02	
Unit 01 (sebagian)	
Unit 06 (sebagian)	

B. HOUSEKEEPING

Kontrak jasa pekerjaan House Keeping dan Cleaning Service diberikan kepada PT Tomuan dengan nilai kontrak sebesar Rp.1.030.470.276,- per tahun dengan jumlah personil sebanyak 23 orang.

Penempatan Tenaga Kerja sebagai berikut:

Supervisor:	1 Personil
Leader:	2 Personil
Gardener:	2 Personil
Cleaner:	18 Personil

C. SECURITY

Kontrak penyediaan Jasa Security (keamanan) diberikan kepada PT Mutiara Sari Jatinegara dengan nilai kontrak sebesar Rp.1.574.203.008,- per tahun dengan jumlah personil sebanyak 27 orang, terdiri dari 3 regu, untuk pengamanan area ASR.

Kamandan Regu:	3 Personil
Anggota:	24 Personil

D. JASA PENGOLAHAN LIMBAH (STP) SEWAGE TREATMENT PLANT

Kontrak Jasa Pengolahan Limbah (STP) diberikan kepada PT Multi Inti Pratama dengan nilai kontrak sebesar Rp.90.000.000,- per tahun dengan jumlah personil sebanyak 1 orang. Kontrak ini hanya menyediakan jasa pengolahan limbah termasuk penyediaan personil dan bahan chemical: bakteri, water treatment dan polymer sesuai kebutuhan, tidak termasuk perawatan peralatan pendukungnya.