

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**

Laporan keuangan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
dan
Laporan auditor independen



PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPSRS) GATEWAY PESANGGRAHAN

SURAT PERNYATAAN MANAJEMEN TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN 31 DESEMBER 2022 PPSRS GATEWAY PESANGGRAHAN

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mohamad Sugiono
Alamat Kantor : Gateway Pesanggrahan C 12-07
Jl. Ciledug Raya No. 15, Petukangan Selatan, Pesanggrahan
Jakarta Selatan, DKI Jakarta
Nomor Telepon : -
Jabatan : Ketua Pengurus

Menyatakan Bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan PPSRS GATEWAY PESANGGRAHAN;
2. Laporan keuangan PPSRS Gateway Pesanggrahan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) di Indonesia serta sesuai dengan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) No. 35 "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Non Laba";
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan PPSRS Gateway Pesanggrahan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan PPSRS Gateway Pesanggrahan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
c. Semua dokumen transaksi, catatan keuangan dan pembukuan serta dokumen pendukung telah lengkap disusun dan simpan sesuai perundang-undangan yang berlaku.
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal, pencegahan dan penanggulangan kecurangan, serta patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan bagi PPSRS Gateway Pesanggrahan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 31 Juli 2023

Monamta Sugiono
Ketua Pengurus PPSRS

APARTEMEN GATEWAY PESANGGRAHAN
Jl. Ciledug Raya No. 15,
Petukangan Selatan
Pesanggrahan, Jakarta Selatan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN
Laporan keuangan dan laporan auditor independen
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
Daftar isi**

	<u>Halaman</u>
Surat pernyataan manajemen	
Laporan auditor independen	i - iii
Laporan posisi keuangan	1 - 2
Laporan penghasilan komprehensif	3 - 4
Laporan perubahan aset neto	5
Laporan arus kas	6
Catatan atas laporan keuangan	7 - 18



IRFAN ZULMENDRA
REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
Licensi No. 485/KM.1/2018

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00273/2.1222/AU.1/05/1577-2/0/VII/2023

Kepada Yth,
Dewan Pengawas dan Pengurus
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gateway Pesanggrahan

Opini wajar dengan pengecualian

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gateway Pesanggrahan ("Perhimpunan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, kecuali untuk dampak hal yang dijelaskan dalam paragraf basis untuk opini wajar dengan pengecualian pada laporan kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis untuk opini wajar dengan pengecualian

Sebagaimana telah dijelaskan pada catatan penjelasan 2.j dan 2.k, atas laporan keuangan. Perhimpunan belum menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 24 tentang "Imbalan Kerja", dan PSAK 46 tentang "Pajak Penghasilan" sebagaimana diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. 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 Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Gateway Pesanggrahan 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 wajar dengan pengecualian kami.

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 Pernyataan 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 Perhimpunan 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 Perhimpunan 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 Perhimpunan.

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk 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 profesional 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 Perhimpunan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan – lanjutan

- 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 Perhimpunan 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 Perhimpunan 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 mengkomunikasikan 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
"IRFAN ZULMENDRA"**



Irfan Alim Waluyo H, S.E., CPA

**AP : 1577
Pimpinan Rekan**



Depok, 31 Juli 2023

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Laporan posisi keuangan
Per 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

<u>Keterangan</u>	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Aset			
<u>Aset lancar</u>			
Kas dan bank	2.a.d,4	1.042.018.542	373.303.522
Piutang usaha	2.a.e,5	1.647.494.673	1.801.761.542
Persediaan	2.a,6	24.407.002	17.717.633
Jumlah aset lancar		2.713.920.217	2.192.782.697
 <u>Aset tidak lancar</u>			
Aset tetap - harga perolehan setelah - <i>dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp1.379.759.581,- untuk tahun 2022 dan Rp942.868.544,- untuk tahun 2021.</i>			
	2.a.f,7	840.779.096	1.145.933.035
Jumlah aset tidak lancar		840.779.096	1.145.933.035
 Jumlah aset		3.554.699.313	3.338.715.732

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Laporan posisi keuangan - lanjutan
Per 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

<u>Keterangan</u>	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Liabilitas dan aset neto			
<u>Liabilitas jangka pendek</u>			
Biaya yang masih harus dibayar	2.a.i,8	630.217.408	970.209.428
Deposit	2.a,9	21.000.000	23.000.000
Pendapatan diterima dimuka	2.a.g,10.a	168.999.996	142.105.631
Jumlah liabilitas jangka pendek		820.217.404	1.135.315.059
<u>Liabilitas jangka panjang</u>			
Pendapatan diterima dimuka	2.a.g,10.b	347.616.022	97.949.356
Jumlah liabilitas jangka panjang		347.616.022	97.949.356
Jumlah liabilitas		1.167.833.426	1.233.264.415
<u>Aset neto</u>			
Tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya	2.a.h	476.907.144	441.758.674
Dengan pembatasan dari pemberi sumber daya		1.909.958.743	1.663.692.643
Jumlah aset neto		2.386.865.887	2.105.451.317
Jumlah liabilitas dan aset neto		3.554.699.313	3.338.715.732

*Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan*

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Laporan penghasilan komprehensif
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

<u>Keterangan</u>	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Tanpa pembatasan dari - pemberi sumber daya			
<u>Pendapatan</u>	2.a.i,11		
Pendapatan jasa layanan		4.267.862.380	4.271.978.088
Pendapatan listrik		3.593.167.521	3.436.902.623
Pendapatan air		699.256.954	670.905.600
Pendapatan parkir		352.434.049	206.615.000
Pendapatan kemitraan		265.791.338	384.253.220
Pendapatan utilitas		206.737.587	151.339.934
Pendapatan denda		136.724.324	375.134.871
Pendapatan <i>work order</i>		29.125.418	28.558.000
Pendapatan lainnya		19.859.927	1.500.000
Jumlah pendapatan		9.570.959.498	9.527.187.336
<u>Beban</u>	2.a.i,12		
Beban operasional		5.097.225.372	5.172.336.774
Beban karyawan		3.078.025.418	3.077.677.619
Beban penyusutan		436.891.037	420.656.082
Beban pemeliharaan / perawatan gedung		304.772.770	402.611.495
Beban suplai perawatan gedung		172.962.532	201.418.874
Beban utilitas		172.097.100	81.109.200
Beban administrasi dan umum		97.797.982	126.289.208
Beban kepengurusan PPPSRS		74.422.430	65.477.897
Beban kontrak jasa		37.347.500	66.000.000
Beban sosial dan lingkungan		35.135.082	51.257.123
Beban <i>professional fee</i>		10.002.900	76.775.500
Beban operasional lainnya		19.130.905	20.982.616
Jumlah beban		9.535.811.028	9.762.592.388
Surplus (defisit)		35.148.470	(235.405.052)
Penghasilan komprehensif lain		-	-
Total penghasilan komprehensif		35.148.470	(235.405.052)

*Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan*

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Laporan penghasilan komprehensif - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

<u>Keterangan</u>	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Dengan pembatasan dari - pemberi sumber daya			
<u>Pendapatan</u>			
Pendapatan operasional	2.a.i	-	-
Jumlah pendapatan		-	-
<u>Beban</u>			
Beban operasional	2.a.i	-	-
Jumlah beban		-	-
Surplus (defisit)		-	-
Penghasilan komprehensif lain		-	-
Total penghasilan komprehensif		-	-

*Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan*

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Laporan perubahan aset neto
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

<u>Keterangan</u>	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Aset neto tanpa pembatasan dari - pemberi sumber daya		
Saldo awal	441.758.674	127.563.296
Pemindahan saldo dari aset neto dengan pembatasan	-	549.600.430
Defisit tahun berjalan	35.148.470	(235.405.052)
Saldo akhir	476.907.144	441.758.674
Penghasilan komprehensif lain		
Saldo awal	-	-
Penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-
Saldo akhir	-	-
Aset neto dengan pembatasan dari - pemberi sumber daya		
Saldo awal	1.663.692.643	549.600.430
Pemindahan saldo dari aset neto tanpa pembatasan	-	(549.600.430)
Pemindahan saldo dana cadangan (<i>sinking fund</i>)	-	1.417.426.543
Penambahan dana cadangan (<i>sinking fund</i>)	246.266.100	246.266.100
Saldo akhir	1.909.958.743	1.663.692.643
Penghasilan komprehensif lain		
Saldo awal	-	-
Penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-
Saldo akhir	-	-
Jumlah aset neto	2.386.865.887	2.105.451.317

*Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian
yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan*

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Laporan arus kas
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Arus kas neto dari aktivitas operasi		
Surplus (defisit) tahun berjalan	35.148.470	(235.405.052)
Penyesuaian untuk merekonsiliasi surplus (defisit) menjadi kas neto yang digunakan untuk aktivitas operasi :		
Pemindahan saldo dana cadangan (<i>sinking fund</i>)	-	1.417.426.543
Penambahan dana cadangan (<i>sinking fund</i>)	246.266.100	246.266.100
Penyusutan aset tetap	436.891.037	420.656.082
(Peningkatan) penurunan pada:		
Piutang usaha	154.266.869	(356.637.074)
Persediaan	(6.689.369)	5.227.061
Peningkatan (penurunan) pada:		
Utang usaha	(339.992.020)	6.269.711
Deposit	(2.000.000)	(2.000.000)
Pendapatan diterima dimuka (jangka pendek)	26.894.365	(83.553.907)
Pendapatan diterima dimuka (jangka panjang)	249.666.666	18.918.860
Arus kas neto yang diperoleh dari aktivitas operasi	<u>800.452.118</u>	<u>1.437.168.324</u>
Arus kas neto dari aktivitas investasi		
Pembelian aset tetap	<u>(131.737.098)</u>	<u>(29.551.000)</u>
Arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(131.737.098)	(29.551.000)
Arus kas neto dari aktivitas pendanaan		
Dana cadangan (<i>sinking fund</i>)	<u>-</u>	<u>(1.417.426.543)</u>
Arus kas neto yang digunakan untuk aktivitas pendanaan	-	(1.417.426.543)
Kenaikan (penurunan) neto kas dan bank	<u>668.715.020</u>	<u>(9.809.219)</u>
Kas dan bank awal tahun	373.303.522	383.112.741
Kas dan bank akhir tahun	<u>1.042.018.542</u>	<u>373.303.522</u>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. Umum

a. Pendirian perhimpunan

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Pesanggrahan dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 16 tahun 1985, dimana pada pasal 19 ayat 1, tertulis bahwa "penghuni rumah susun wajib membentuk perhimpunan penghuni". Berdasarkan UU No. 16 tahun 1985 tersebut, maka pada hari Sabtu, tanggal 8 September 2012 dilaksanakan rapat penghuni dan pemilik yang bertujuan untuk membentuk Perhimpunan Penghuni. Rapat memutuskan terbentuknya perhimpunan penghuni. Pada rapat tersebut juga dilakukan pemilihan ketua perhimpunan. Secara aklamasi rapat memutuskan melakukan pemilihan ketua perhimpunan. Dari hasil pemilihan secara terbuka dan langsung, maka terpilih sebagai ketua perhimpunan adalah Tn. Muljadi Nasir. Juga diputuskan dalam rapat menunjuk pula ketua perhimpunan sebagai ketua formatur penyusunan pengurus perhimpunan dan mengurus semua prosedur yang diperlukan untuk peresmian secara formal oleh instansi pemerintah yang berwenang.

Berdasarkan UU No. 16 tahun 1985, pasal 19 ayat 2, bahwa perhimpunan penghuni diberikan kedudukan sebagai badan hukum. Untuk mendapatkan landasan hukum yang digunakan sebagai pedoman dalam menjalankan manajemen (pengelolaan) Satuan Rumah Susun Gateway Pesanggrahan, maka dibuat akta pendirian yang disebut dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Pesanggrahan, didirikan berdasarkan akta notaris Hotman Syukur Nasution, S.H., No. 4 tertanggal 29 Agustus 2013.

Anggaran dasar ini telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 25 tanggal 17 Januari 2022 oleh Notaris Sindian Osaputra, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta mengenai perubahan Dewan Pengurus Perhimpunan dalam Keputusan Rapat Umum Anggota Luar Biasa II (RUALB II) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ("PPPSRS") Gateway Pesanggrahan.

b. Aktivitas operasional

Kegiatan Perhimpunan saat ini adalah menyelenggarakan dan mengkoordinasikan seluruh pengelolaan Gateway Pesanggrahan oleh pemilik dan atau penghuni dengan beralamat di Jl. Ciledug Raya No. 15, Kel. Petungkang Selatan, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan.

Maksud dan tujuan Perhimpunan sebagai berikut :

1. Mendaftarkan Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Pesanggrahan ke Notaris untuk diproses lebih lanjut menjadi bahan hukum atau memenuhi peraturan dan / atau ketentuan yang berlaku.
2. Menciptakan para anggota kearah kesadaran hidup yang serasi, selaras dan seimbang dalam dan lingkungannya.
3. Menyelenggarakan tugas-tugas administrasi penghuni yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
4. Melaksanakan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.
5. Menunjuk dan membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan dan lingkungannya.
6. Menyelenggarakan pembukuan dan administrasi keuangan secara terpisah sebagai kekayaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Pesanggrahan.
7. Menetapkan aturan-aturan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga serta ketentuan-ketentuan lain yang ditetapkan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Gateway Pesanggrahan.

c. Dewan pengurus perhimpunan

Susunan dewan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Dewan pengawas:</u>		
1. Ketua	: Tn. Ir. Azhari	Ny. Musmen
2. Sekretaris	: Tn. Alit Gurmilang	Tn. ST. Fajar Paripurno
3. Anggota	: Ny. Elisabet Hosea	Ny. Dewi Sri Rahayu

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. Umum - lanjutan

c. Dewan pengurus perhimpunan - lanjutan

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Dewan pengurus:</u>		
1. Ketua	: Tn. Ir. Mohamad Sugiono	Tn. Drs. Budi Winarno
2. Sekretaris	: Tn. Uug Nugraha	Tn. Alfian Jauhari
3. Bendahara	: Ny. Sugiyati	Tn. Adi Puas Mulyo

Seksi-seksi:

1. Bidang penghunian	: Ny. Veronica Sulistyono	Ny. Dini Wardani
2. Bidang pengelolaan	: Tn. Jun Cesar Haposan Meha	Tn. Drajat Budiarto

Perhimpunan memiliki karyawan tetap pada 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebanyak 74 dan 72 karyawan.

2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan Perhimpunan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

a. Dasar penyajian laporan keuangan

Laporan Keuangan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) di Indonesia, yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI). Mata uang pelaporan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah.

Dasar pengukuran laporan keuangan ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu disusun berdasarkan pengukuran lain, sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Laporan keuangan ini disusun dengan metode akrual, kecuali laporan arus kas.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode tidak langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Penerbitan amandemen dan penyesuaian SAK, PSAK dan ISAK baru

DSAK-IAI telah menerbitkan amendemen dan penyesuaian SAK, PSAK dan ISAK baru yang akan berlaku efektif atas laporan keuangan untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 31 Desember 2022.

Laporan keuangan telah disusun berdasarkan SAK dan ISAK No. 35, "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba".

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)

Standar akuntansi revisian berikut, yang relevan untuk Perusahaan, berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2022 dan tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan:

- PSAK No. 22 (Amandemen 2020), mengenai "Kombinasi Bisnis terhadap Referensi ke Kerangka Konseptual Pelaporan Keuangan".
- PSAK No. 57 (Amendemen 2019), mengenai "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak yang Merugi – Biaya Memenuhi Kontrak".
- PSAK No. 71 (Penyesuaian 2020), mengenai "Instrumen Keuangan".
- PSAK No. 73 (Penyesuaian Tahunan 2020), mengenai "Sewa".

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting - lanjutan

b. Instrumen keuangan

Aset dan liabilitas keuangan diakui saat Perhimpunan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Aset keuangan dihentikan pengakuannya saat hak Perhimpunan untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau saat seluruh risiko dan manfaat dari aset keuangan tersebut ditransfer secara substansial kepada pihak lain. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya saat liabilitas Perhimpunan kadaluarsa, atau dilepaskan, atau dibatalkan.

Aset keuangan

Pengakuan awal

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga (SPPI).

Aset keuangan diklasifikasikan dalam tiga kategori sebagai berikut:

1. Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi;
2. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi; dan
3. Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

Penilaian model bisnis

Perhimpunan menentukan model bisnisnya berdasarkan tingkat yang paling mencerminkan bagaimana Perhimpunan mengelola aset keuangannya untuk mencapai tujuan bisnisnya.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perhimpunan hanya memiliki aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi meliputi kas dan bank dan piutang usaha.

Liabilitas keuangan

Perhimpunan dapat mengklasifikasikan liabilitas keuangannya dalam dua kategori (i) pada nilai wajar melalui laba rugi atau (ii) liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Perhimpunan hanya memiliki liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi yang meliputi akun biaya masih harus dibayar.

Setelah pengakuan awal di mana liabilitas keuangan diukur sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi, Perhimpunan mengukur seluruh liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengakuan liabilitas keuangan dihentikan, jika dan hanya jika, liabilitas tersebut berakhir di mana kewajiban yang ditetapkan di dalam kontrak telah dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran. Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- Di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut, atau
- Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Semua aset dan liabilitas dimana nilai wajar diukur atau diungkapkan dalam laporan keuangan konsolidasi dapat dikategorikan pada level hirarki nilai wajar, sebagaimana dijelaskan di bawah ini, berdasarkan tingkatan input terendah yang signifikan atas pengukuran nilai wajar secara keseluruhan:

- Level 1 – Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik;
- Level 2 – Teknik penilaian dimana input level terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar yang dapat diobservasi baik secara langsung atau tidak langsung;
- Level 3 – Teknik penilaian dimana input level terendah yang signifikan terhadap pengukuran yang tidak dapat diobservasi.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting - lanjutan

c. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Perhimpunan (entitas pelapor):

1. Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - b. Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor atau;
 - c. Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk pelapor.
2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - b. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - c. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - d. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - e. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - f. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a);
 - g. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas);
 - h. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Transaksi signifikan yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengankondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan padalaporan keuangan.

d. Kas dan bank

Kas dan bank terdiri dari kas dan kas di bank, tidak dipergunakan sebagai jaminan dan tidak dibatasi penggunaannya.

Sesuai dengan PSAK No. 2, mengenai "Laporan Arus Kas", kas dan bank dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya serta dapat segera dijadikan kas tanpa terjadi perubahan nilai yang signifikan. Kas dan bank tidak digunakan sebagai jaminan atas liabilitas dan pinjaman lainnya dan tidak dibatasi penggunaannya.

e. Piutang usaha

Pada saat pengakuan awal piutang diukur sebesar nilai wajar dan setelah pengakuan awal diukur pada biaya perolehan diamortisasi setelah dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

Penyisihan piutang ragu-ragu dibentuk berdasarkan evaluasi manajemen terhadap status piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

f. Aset tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan. Aset tetap disusutkan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) dengan taksiran masa manfaat ekonomis untuk masing-masing aset tetap sebagai berikut :

<u>Jenis aset tetap</u>	<u>Masa manfaat</u>	<u>Tarif penyusutan</u>
Bangunan	20 Tahun	5%
Lift	8 Tahun	12,5%
Peralatan dan perlengkapan	4 Tahun	25%

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting - lanjutan

f. Aset tetap - lanjutan

Pengeluaran untuk perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laporan laba rugi pada saat terjadinya. Pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomis dimasa yang akan datang dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi atau peningkatan standar kinerja dikapitalisasi.

Aset tetap yang tidak digunakan lagi atau dijual, dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan, dan laba atau rugi dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

g. Pendapatan diterima dimuka

Pendapatan diterima dimuka merupakan suatu pembayaran awal yang dilakukan oleh Perhimpunan dalam satu periode yang tidak ditentukan. Pendapatan diterima dimuka ini akan dikreditkan apabila pekerjaannya telah selesai dan dapat dipertanggungjawabkan.

h. Aset neto

Berdasarkan ISAK No. 35 tentang Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba, aset neto dibagi menjadi 2 (dua) jenis:

- a. Tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya.
- b. Dengan pembatasan dari pemberi sumber daya.

i. Pengakuan pendapatan dan beban

Perseroan menerapkan PSAK No. 72 yang mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

- Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
- Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
- Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Perseroan membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
- Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak;
- Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi:

- Pada suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke (pelanggan).

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

j. Imbalan kerja

Berdasarkan PSAK 24 "Imbalan Kerja", imbalan kerja diakui sebesar jumlah yang diukur dengan menggunakan dasar diskonto ketika pekerja telah memberikan jasanya kepada Perhimpunan dalam suatu periode akuntansi, liabilitas dan beban diukur dengan menggunakan teknik aktuarial yang mencakup pula liabilitas konstruktif yang timbul dari praktik kebiasaan Perhimpunan. Dalam perhitungan liabilitas, imbalan harus didiskontokan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan "*Omnibus Law*" No.11/2020 tentang penciptaan kerja ("Cipta Kerja").

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. Ikhtisar kebijakan akuntansi penting - lanjutan

j. Imbalan kerja - lanjutan

Pada tahun 2022 dan 2021 Perhimpunan belum menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 24 sehingga tidak menghitung kewajiban imbalan kerja.

k. Perpajakan

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan estimasi penghasilan kena pajak untuk periode berjalan dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Perhimpunan belum 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, Perhimpunan harus mengakui kelebihan tersebut sebagai aset. Sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 46 mengenai "Pajak Penghasilan".

3. Pertimbangan, estimasi dan asumsi akuntansi signifikan

Penyusunan laporan keuangan mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang akan mempengaruhi jumlah-jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan, serta pengungkapan atas liabilitas kontinjensi pada akhir periode pelaporan.

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perhimpunan, manajemen telah membuat pertimbangan-pertimbangan berikut ini, selain dari yang mengakibatkan estimasi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Penyusutan aset tetap

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dari aset yang bersangkutan yang berkisar antara 4 hingga 20 tahun. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai residu dari aset tetap.

4. Kas dan bank

Saldo kas dan bank per 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Kas:</u>		
Kas besar	20.391.278	38.400.314
Kas kecil	4.000.000	9.850.000
Jumlah kas	<u>24.391.278</u>	<u>48.250.314</u>
<u>Bank:</u>		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk a/c.101-00-0748203-5	498.846.166	76.985.405
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk a/c.101-00-0745101-4	324.411.534	107.311.200
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk a/c.101-00-1056680-8	194.369.564	140.756.603
Jumlah bank	<u>1.017.627.264</u>	<u>325.053.208</u>
Jumlah kas dan bank	<u>1.042.018.542</u>	<u>373.303.522</u>

Tidak terdapat pembatasan atas penggunaan dana kas dan bank serta tidak ada penempatan kas dan bank pada pihak berelasi.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. Piutang usaha

Saldo piutang usaha per 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember 2022	31 Desember 2021
<u>Pihak ketiga:</u>		
Piutang penghuni	1.639.944.673	1.798.461.542
Piutang karyawan	7.550.000	3.300.000
Jumlah piutang usaha	1.647.494.673	1.801.761.542

Berdasarkan pengalaman dan hasil penelaahan terhadap keadaan dan kolektibilitas masing-masing piutang pada akhir periode pelaporan, manajemen tidak membentuk cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang usaha yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang kepada pihak ketiga karena manajemen berpendapat seluruh piutang tersebut dapat ditagih.

6. Persediaan

Saldo persediaan per 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember 2022	31 Desember 2021
Peralatan kantor	24.407.002	14.987.933
Lampu	-	1.715.000
Meteran listrik	-	500.000
Meteran air	-	350.000
Kantong sampah	-	90.000
Alat kimia dan pelayanan kamar	-	74.700
Jumlah persediaan	24.407.002	17.717.633

7. Aset tetap

Jumlah tersebut merupakan nilai buku bersih aset tetap per 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	Per 31 Desember 2022			
	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo akhir
<u>Harga perolehan</u>				
Bangunan	314.280.000	-	-	314.280.000
Lift	394.152.000	-	-	394.152.000
Peralatan dan perlengkapan	1.380.369.579	131.737.098	-	1.512.106.677
Jumlah	2.088.801.579	131.737.098	-	2.220.538.677
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	62.856.000	31.428.000	-	94.284.000
Lift	205.287.500	49.269.000	-	254.556.500
Peralatan dan perlengkapan	674.725.044	356.194.037	-	1.030.919.081
Jumlah	942.868.544	436.891.037	-	1.379.759.581
Nilai buku - bersih	1.145.933.035			840.779.096

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. Aset tetap - lanjutan

	Per 31 Desember 2021			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Harga perolehan</u>				
Bangunan	314.280.000	-	-	314.280.000
Lift	394.152.000	-	-	394.152.000
Peralatan dan perlengkapan	1.350.818.579	29.551.000	-	1.380.369.579
Jumlah	2.059.250.579	29.551.000	-	2.088.801.579
<u>Akumulasi penyusutan</u>				
Bangunan	31.428.000	31.428.000	-	62.856.000
Lift	156.018.500	49.269.000	-	205.287.500
Peralatan dan perlengkapan	334.765.962	339.959.082	-	674.725.044
Jumlah	522.212.462	420.656.082	-	942.868.544
Nilai buku - bersih	1.537.038.117			1.145.933.035

Beban penyusutan dibebankan pada beban usaha masing-masing sebesar Rp436.891.037,- dan Rp420.656.082,- pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 (Catatan 11c).

8. Biaya yang masih harus dibayar

Saldo biaya yang masih harus dibayar per 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Tagihan listrik	314.810.532	337.593.162
Gaji dan THR karyawan	200.000.000	370.693.611
Kontrak jasa / <i>Outsourcing</i>	28.581.245	136.772.115
Tagihan air	78.098.085	74.767.315
Insentif PPPSRS	4.950.946	4.542.716
Pajak parkir	3.776.600	3.208.400
Pajak air tanah	-	42.386.437
Tagihan telepon	-	245.672
Jumlah biaya yang masih harus dibayar	630.217.408	970.209.428

9. Deposit

Saldo deposit per 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Deposit broker	21.000.000	21.000.000
Deposit penghuni	-	2.000.000
Jumlah deposit	21.000.000	23.000.000

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. Pendapatan diterima dimuka

Saldo pendapatan diterima dimuka per 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
a. <u>Jangka pendek:</u>		
PT Mac Sarana Djaya	76.500.000	26.680.594
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	29.999.996	1.233.871
PT Asianet Media Teknologi	20.000.000	-
PT Mega Akses Persada	12.000.000	12.000.000
PT Target Media Nusantara	11.666.667	12.783.751
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.833.329	47.000.004
PT Link Net Tbk	6.000.000	6.000.000
PT Indosat Mega Media	5.000.004	5.000.004
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	24.000.000
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	7.407.407
Jumlah jangka pendek	<u>168.999.996</u>	<u>142.105.631</u>
b. <u>Jangka panjang:</u>		
PT Mac Sarana Djaya	254.999.999	-
PT Link Net Tbk	41.999.999	48.000.000
PT Asianet Media Teknologi	31.666.666	-
PT Indosat Mega Media	10.632.150	15.632.156
PT Target Media Nusantara	6.483.869	18.483.871
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1.833.339	8.000.000
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-	7.833.329
Jumlah Jangka Panjang	<u>347.616.022</u>	<u>97.949.356</u>
Jumlah pendapatan diterima dimuka	<u>516.616.018</u>	<u>240.054.987</u>

11. Pendapatan

Pendapatan selama periode 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya</u>		
Pendapatan jasa layanan	4.267.862.380	4.271.978.088
Pendapatan listrik	3.593.167.521	3.436.902.623
Pendapatan air	699.256.954	670.905.600
Pendapatan parkir	352.434.049	206.615.000
Pendapatan kemitraan	265.791.338	384.253.220
Pendapatan utilitas	206.737.587	151.339.934
Pendapatan denda	136.724.324	375.134.871
Pendapatan <i>work order</i>	29.125.418	28.558.000
Pendapatan lainnya	19.859.927	1.500.000
Jumlah pendapatan	<u>9.570.959.498</u>	<u>9.527.187.336</u>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. Beban

Beban untuk periode 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2022 dan 2021, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya</u>		
a. <u>Beban operasional:</u>		
Beban listrik	4.053.751.235	4.030.474.913
Beban air	999.653.160	1.072.109.940
Beban pajak	43.820.977	69.751.921
Jumlah beban operasional	<u>5.097.225.372</u>	<u>5.172.336.774</u>
b. <u>Beban karyawan:</u>		
Beban gaji karyawan dan tunjangan	2.807.697.299	2.858.902.114
Beban Tunjangan Hari Raya (THR)	258.607.494	205.870.505
Beban pakaian seragam	10.720.625	8.505.000
Beban pelatihan karyawan	1.000.000	4.400.000
Jumlah beban karyawan	<u>3.078.025.418</u>	<u>3.077.677.619</u>
c. <u>Beban penyusutan:</u>		
Peralatan dan perlengkapan	356.194.037	339.959.082
Lift	49.269.000	49.269.000
Bangunan	31.428.000	31.428.000
Jumlah beban penyusutan	<u>436.891.037</u>	<u>420.656.082</u>
d. <u>Beban pemeliharaan / perawatan gedung:</u>		
Beban R&M ME - lift	109.927.197	256.111.518
Beban R&M ME - gedung	68.932.539	37.811.377
Beban R&M ME - mekanikal	31.936.747	21.634.400
Beban R&M ME - plumbing air bersih	30.791.050	24.818.500
Beban R&M ME - elektrikal	24.392.175	19.489.500
Beban R&M parkir	14.699.600	6.690.000
Beban R&M kolam renang	7.394.100	9.747.900
Beban R&M fasilitas publik	5.732.033	-
Beban R&M Sipil - plumbing hidrant / sprinkler	-	6.678.000
Beban lainnya (saldo dibawah Rp5.000.000,-)	10.967.329	19.630.300
Jumlah beban pemeliharaan / perawatan gedung	<u>304.772.770</u>	<u>402.611.495</u>
e. <u>Beban suplai perawatan gedung:</u>		
Beban suplai <i>housekeeping</i>	150.282.657	159.000.020
Beban suplai ME - elektrikal	14.202.800	4.820.000
Beban lainnya (saldo dibawah Rp5.000.000,-)	8.477.075	37.598.854
Jumlah beban suplai perawatan gedung	<u>172.962.532</u>	<u>201.418.874</u>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. Beban - lanjutan

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
<u>Tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya - lanjutan</u>		
f. <u>Beban administrasi dan umum:</u>		
Beban alat tulis kantor	50.411.365	54.281.401
Beban konsumsi dan <i>pantry</i> dapur	23.165.092	13.483.500
Beban fotokopi	11.086.615	10.992.432
Beban pengiriman / transportasi	9.630.200	6.652.000
Beban <i>software</i> management pengelola	-	36.000.000
Beban lainnya (saldo dibawah Rp5.000.000,-)	3.504.710	4.879.875
Jumlah beban administrasi dan umum	97.797.982	126.289.208
g. <u>Beban professional fee :</u>		
Beban jasa hukum	10.002.900	56.500.000
Beban jasa auditor	-	15.000.000
Beban lainnya (saldo dibawah Rp5.000.000,-)	-	5.275.500
Jumlah beban <i>professional fee</i>	10.002.900	76.775.500
h. <u>Beban utilitas:</u>		
Beban iuran sampah	134.000.000	68.120.000
Beban lainnya	38.097.100	12.989.200
Jumlah beban utilitas	172.097.100	81.109.200
i. <u>Beban kontrak jasa:</u>		
Beban kontrak sistem informasi / IT	37.347.500	-
Beban pembuangan air limbah	-	66.000.000
Jumlah beban kontrak jasa	37.347.500	66.000.000
j. <u>Beban kepengurusan PPPSRS:</u>		
Beban honorarium PPPSRS dan tim AdHoc	69.693.430	51.452.997
Beban lainnya (saldo dibawah Rp5.000.000,-)	4.729.000	14.024.900
Jumlah beban kepengurusan PPPSRS	74.422.430	65.477.897
k. <u>Beban sosial dan lingkungan:</u>		
Beban koordinasi lingkungan	21.600.000	9.150.000
Beban sumbangan sosial dan bencana alam	6.590.000	37.050.750
Beban lainnya (saldo dibawah Rp5.000.000,-)	6.945.082	5.056.373
Jumlah beban sosial dan lingkungan	35.135.082	51.257.123
l. <u>Beban operasional lainnya:</u>		
Beban penghapusan piutang	9.255.000	-
Beban administrasi bank	5.745.700	3.486.814
Beban lainnya (saldo dibawah Rp5.000.000,-)	4.130.205	17.495.802
Jumlah beban operasional lainnya	19.130.905	20.982.616
Jumlah beban	9.535.811.028	9.762.592.388

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN
RUMAH SUSUN GATEWAY PESANGGRAHAN**
Catatan atas laporan keuangan - lanjutan
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022
Dengan angka perbandingan tahun 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. Dana cadangan (*sinking fund*)

Dana cadangan (*sinking fund*) merupakan pengalokasian pendapatan dana yang dikelola oleh PPPSRS yang sifatnya merupakan deposit bersama dari para pemilik/penghuni dan dicatat sebagai bagian dari pendapatan PPPSRS serta penggunaannya digunakan untuk tujuan rehabilitas benda dan bagian bersama yang bersifat signifikan. Penggunaan dana cadangan (*sinking fund*) bersifat terbatas dan pemanfaatannya memerlukan kesepakatan bersama melalui Rapat Umum Anggota.

	<u>31 Desember 2022</u>	<u>31 Desember 2021</u>
Saldo awal	1.663.692.643	549.600.430
Reklasifikasi	-	867.826.113
Penambahan	246.266.100	246.266.100
Pengurangan	-	-
Saldo akhir	<u>1.909.958.743</u>	<u>1.663.692.643</u>

Saldo penambahan dana cadangan (*sinking fund*) merupakan representasi dari iuran deposit keseluruhan unit yang dikelola, yang penerimaan dana aktualnya secara tunai dipengaruhi oleh tingkat penerimaan (*collection rate*) tahun berjalan, dimana pengelolaan dana aktual penerimaan dana cadangan (*sinking fund*) disimpan pada rekening terpisah di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk a/c. 101-00-1056680-8. Saldo tercatat pada akhir tahun 31 Desember 2022 adalah sebesar Rp194.369.564,- (2021 : Rp140.756.603,-). Perbedaan saldo bank dengan dana cadangan (*sinking fund*) dipengaruhi oleh adanya penggunaan pada tahun 2020 sebelumnya untuk perbaikan, pergantian dan perawatan fasilitas umum bernilai signifikan dan selisih penambahan dana cadangan (*sinking fund*) dengan penambahan aktual pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk a/c. 101-00-1056680-8 dicatat pada akun piutang penghuni.

14. Penyelesaian laporan keuangan

Manajemen Perhimpunan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diselesaikan pada tanggal 31 Juli 2023.

