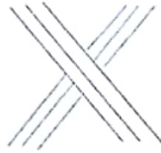


**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT**

**LAPORAN KEUANGAN  
DAN  
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
31 DESEMBER 2023**



**SURAT PERNYATAAN PENGURUS  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 DESEMBER 2023  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Irma Widaningsih  
Alamat Kantor : Jalan Soekarno Hatta Nomor 689 B  
Alamat Domisili : Apartemen The Suites B. 11 No. 3, Kel. Jatisari, Kec. Buah Batu  
Nomor telepon : 0818-217-250  
Jabatan : Ketua
2. Nama : Maizir Abdul Kadir  
Alamat Kantor : Jalan Soekarno Hatta Nomor 689 B  
Alamat Domisili : Komp. Eastern Hill Blok J No. 13, Kel. Cipadung, Kec. Cibiru  
Nomor telepon : 0813-2112-3426  
Jabatan : Sekretaris
3. Nama : Wahyu Rahmini  
Alamat Kantor : Jalan Soekarno Hatta Nomor 689 B  
Alamat Domisili : Jalan Saturnus Selatan 9 No. 21, Kel. Margasari, Kec. Buah Batu  
Nomor telepon : 0812-2427-284  
Jabatan : Bendahara

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Suites @Metro Apartment.
2. Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Suites @Metro Apartment 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 Campuran The Suites @Metro Apartment telah dimuat secara lengkap dan benar.  
b. Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Suites @Metro Apartment tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun The Suites @Metro Apartment.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Bandung, 22 April 2024



Irma Widaningsih  
Ketua



Maizir Abdul Kadir  
Sekretaris

Wahyu Rahmini  
Bendahara

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor: 00007/2.1442/AU.2/11/1956-1/1/IV/2024

Kepada:

**Dewan Pengurus**

**Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Susun The Suites @Metro Apartment**

### **Opini Wajar dengan Pengecualian**

Kami telah mengaudit laporan keuangan **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Satuan Susun The Suites @Metro Apartment** ("Entitas"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, 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 kemungkinan 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 Entitas tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

### **Basis Opini Wajar dengan Pengecualian**

Nilai tercatat piutang iuran pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp.1.392.038.961. Kami belum sepenuhnya memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat atas nilai tercatat piutang iuran tersebut. Serta, tidak terdapat bukti bahwa entitas telah melakukan evaluasi umur piutang dan rekonsiliasi atas nilai tercatat piutang tersebut.

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 Perusahaan 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.

### **Hal Lain**

Laporan keuangan Entitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain dengan opini modifikasian dalam laporannya pada tanggal 11 Desember 2023.

### **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 Entitas 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 Entitas atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

## 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 Entitas.
- 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 Entitas 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 Entitas 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.



**Ayi Mohamad Sudrajat, CPA**  
No.Reg. Izin AP.1956



22 April 2024

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
Per 31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>Catatan</b>	<b>31 Desember 2023</b>	<b>31 Desember 2022</b>
<b>Aset Lancar</b>			
Kas dan bank	3b, 4	2.129.588.116	577.475.559
Piutang iuran	3c, 5	1.392.038.961	1.255.629.645
Piutang lain-lain	6	70.439.600	-
Persediaan	3f, 7	1.140.200	5.210.000
Uang muka	3h, 8	124.249.405	-
Beban dibayar di muka	3g, 9	8.341.342	-
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>3.725.797.624</b>	<b>1.838.315.204</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Aset tetap - bersih	3e, 11	102.427.366	12.875.001
Aset bersama - bersih	12	468.906.665	-
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>571.334.030</b>	<b>12.875.001</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>4.297.131.654</b>	<b>1.851.190.205</b>
<b>LIABILITAS DAN ASET NETO</b>			
<b>Liabilitas Lancar</b>			
Utang usaha	13	240.853.387	-
Utang titipan	14	1.915.867.239	-
Utang pajak	3l.15, 10	1.436.382	989.232
Deposit <i>utility</i>	16	-	276.679.138
Utang lain-lain	17	9.347.236	-
Beban yang masih harus dibayar	18	556.105.575	-
<b>Jumlah Liabilitas Lancar</b>		<b>2.723.609.818</b>	<b>277.668.370</b>
<b>Aset Neto</b>			
Tanpa pembatasan	3k, 19	1.573.521.835	1.573.521.835
Dengan pembatasan		-	-
<b>Jumlah aset neto</b>		<b>1.573.521.835</b>	<b>1.573.521.835</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO</b>		<b>4.297.131.654</b>	<b>1.851.190.205</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>TANPA PEMBATAAN</b>			
<b>Pendapatan</b>			
Pendapatan <i>service charge</i>	3j, 19	6.192.037.401	2.003.863.850
Pendapatan lain-lain	3j, 20	4.813.089.486	1.650.486.904
Lainnya	3j, 21	99.673.531	2.329.360
<b>Jumlah Pendapatan</b>		<b><u>11.104.800.418</u></b>	<b><u>3.656.680.114</u></b>
<b>Beban</b>			
Penjualan kartu	3j, 22	19.979.800	13.315.000
Beban <i>engineering</i>	3j, 23	333.038.061	50.257.557
Beban umum	3j, 24	10.694.424.313	3.729.055.185
Beban lainnya	3j, 25	57.358.244	610.670
<b>Jumlah Beban</b>		<b><u>11.104.800.418</u></b>	<b><u>3.793.238.412</u></b>
<b>Surplus</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>(136.558.298)</u></b>
<b>DENGAN PEMBATAAN</b>			
<b>Pendapatan</b>			
Pendapatan <i>sinking fund</i>	3j, 26	579.010.727	200.715.585
<b>Jumlah Pendapatan</b>		<b><u>579.010.727</u></b>	<b><u>200.715.585</u></b>
<b>Beban</b>			
Beban pemeliharaan gedung	3j, 27	579.010.727	70.026.090
<b>Jumlah Beban</b>		<b><u>579.010.727</u></b>	<b><u>70.026.090</u></b>
<b>Surplus</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>130.689.495</u></b>
<b>SURPLUS ASET NETO SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b><u>-</u></b>	
Beban pajak penghasilan		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>SURPLUS ASET NETO SETELAH PAJAK PENGHASILAN</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>(5.868.803)</u></b>

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
<b>TANPA PEMBATAAN</b>		
Saldo awal	1.573.521.835	1.573.521.835
Surplus periode berjalan	-	-
<b>Saldo akhir</b>	<u><b>1.573.521.835</b></u>	<u><b>1.573.521.835</b></u>
<b>DENGAN PEMBATAAN</b>		
Saldo awal	-	-
Surplus periode berjalan	-	-
<b>Saldo akhir</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>JUMLAH ASET NETO</b>	<u><u><b>1.573.521.835</b></u></u>	<u><u><b>1.573.521.835</b></u></u>

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
LAPORAN ARUS KAS  
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

	<b>31 Desember 2023</b>	<b>31 Desember 2022</b>
<b>Kenaikan aset neto sebelum pajak penghasilan</b>	-	(5.868.803)
Penyesuaian unsur yang tidak mempengaruhi arus kas operasi:		
Beban penyusutan	29.842.501	724.999
Beban penyisihan piutang	-	-
Koreksi atas kesalahan tahun lalu	-	-
<b>Arus Kas dari Aktivitas Operasi</b>		
Piutang iuran - bersih	(136.409.316)	(1.255.629.645)
Piutang lain-lain	(70.439.600)	-
Persediaan	4.069.800	(5.210.000)
Uang muka	(124.249.405)	-
Beban dibayar di muka	(8.341.342)	-
Utang usaha	240.853.387	-
Utang titipan	1.915.867.239	-
Utang pajak	447.150	989.232
Deposit <i>utility</i>	(276.679.138)	276.679.138
Utang lain-lain	9.347.236	-
Beban yang masih harus dibayar	556.105.575	-
<b>Kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi</b>	<b>2.140.414.087</b>	<b>(988.315.079)</b>
<b>Arus Kas dari Aktivitas Investasi</b>		
Pembelian aset tetap	(588.301.530)	(13.600.000)
<b>Kas bersih digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>(588.301.530)</b>	<b>(13.600.000)</b>
<b>Kenaikan kas dan bank</b>	<b>1.552.112.557</b>	<b>(1.001.915.079)</b>
Kas dan bank pada awal periode	577.475.559	1.579.390.638
<b>KAS DAN BANK PADA AKHIR PERIODE</b>	<b>2.129.588.116</b>	<b>577.475.559</b>

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. INFORMASI UMUM**

**a. Pendirian**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) The Suites @Metro Apartment Bandung didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 001, tanggal 01 Juli 2022 di hadapan Notaris Muhammad Alie, S.H., M.Kn. dan telah disahkan melalui Surat Keputusan Pencatatan PPPSRS No.LH.01.07/2505-DPKP/VIII/2022.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) The Suites @Metro Apartment Bandung mulai beroperasi sejak tanggal 12 Agustus 2022.

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) The Suites @Metro Apartment Bandung berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 689 B, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Buahbatu Kota Bandung, Jawa Barat. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) The Suites @Metro Apartment Bandung telah terdaftar sebagai wajib pajak dengan NPWP : 60.724.516.4-429.000.

**b. Maksud dan Tujuan**

Berdasarkan ketentuan pasal 75 ayat 3 Undang-Undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, PPPSRS The Suites @Metro Apartment Bandung berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Benda Bersama, Bagian Bersama, Tanah Bersama, dan Penghunian.

**c. Susunan Anggota Badan Pengawas dan Pengurus PPPSRS The Suites @Metro Apartment**

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Pengurus dan Pengawas yang telah diaktakan oleh Akta Notaris Muhammad Alie, S.H., M.Kn No.001 tanggal 01 Juli 2022 susunan pengurus serta pengawas PPPSRS The Suites @Metro Apartement untuk periode Juni 2022 - Juni 2025 adalah sebagai berikut:

Pengawas:

Ketua : Drs. Iyer Sudaryana, S.H.  
Sekretaris : Fenny Aviani  
Anggota : Desi Yura Firoza  
Anggota : Ir. N. Loka Asri  
Anggota : Beatrik Blandina Parengkuan

Pengurus:

Ketua : Irma Widaningsih  
Sekretaris : Maizir Abdul Kadir  
Bendahara : Wahyu Rahmini  
Bidang Pengelolaan : Iwan Irawan  
Bidang Penghunian : Syamsu Alam Tirham

Perhimpunan memiliki karyawan tidak tetap pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebanyak 32 orang dan 15 orang.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. INFORMASI UMUM (lanjutan)**

**d. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)**

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, biaya pengelolaan lingkungan apartemen ditanggung oleh pemilik atau penghuni. PPPSRS The Suites @Metro Apartment menetapkan jenis dan besaran iuran pengelolaan yang ditanggung oleh dan ditagihkan kepada pemilik atau penghuni, meliputi:

- Iuran *service charge* ;
- Iuran *sinking fund* ;
- Iuran pembayaran air;
- Iuran pembayaran listrik; dan
- Iuran operasional lainnya

Iuran *service charge* merupakan pungutan yang dipergunakan untuk pemeliharaan bagian/benda/tanah bersama dan seluruh kegiatan operasional kantor, sedangkan iuran *sinking fund* merupakan pungutan yang dipergunakan untuk renovasi dan penggantian mekanikal gedung dan peralatan fasilitas umum yang sudah tidak layak pakai serta perbaikan gedung dan sarana dalam jumlah besar.

Besaran tarif *service charge* dan *sinking fund* ditentukan oleh PPPSRS selaku organisasi yang berwenang sebagai pengatur dan pengelola yang berjumlah masing-masing sebesar Rp 10.000 dan Rp 1.000 per m<sup>2</sup> yang ditagihkan setiap bulannya.

Iuran pembayaran air dan listrik merupakan pungutan yang dipergunakan untuk pengelolaan ketersediaan air dan listrik setiap bulannya. Besaran tarif iuran pembayaran air dan listrik ditagihkan kepada Pemilik dan/atau Penghuni sebesar pemakaiannya setiap bulan.

**2. PERNYATAAN KEPATUHAN PENYUSUNAN LAPORAN KEUANGAN**

Pengurus PPPSRS - The Suites @Metro Apartment menyatakan bahwa Laporan Keuangan tahun 2023 telah disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) dan mengacu pada interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK 35) tentang "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba" yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntansi Indonesia (DSAK IAI).

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan**

Sesuai dengan karakteristiknya sebagai entitas non laba, PPPSRS The Suites @Metro Apartment Bandung menyajikan laporan keuangan berdasarkan ISAK 35 "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Non laba" kecuali untuk pengaturan yang tidak diatur dalam ISAK tersebut mengacu kepada Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP).

Laporan keuangan tersebut meliputi laporan posisi keuangan, laporan pendapatan komprehensif, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas serta catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan (lanjutan)**

Laporan keuangan PPPSRS - The Suites @Metro Apartment Bandung, kecuali laporan arus kas, disusun dengan dasar akrual dan disajikan dengan menggunakan dasar pengukuran harga perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu menggunakan dasar pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan basis penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan kedalam aktivitas operasi, aktivitas investasi, dan aktivitas pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional Perhimpunan.

**b. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas adalah aset keuangan yang terdiri dari kas, bank, dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, tidak dijamin dan tidak dibatasi penggunaannya. Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya disajikan dalam aset lainnya.

**c. Piutang Iuran**

Piutang iuran adalah aset keuangan berupa klaim/tagihan iuran kepada pemilik atau penghuni apartemen yang terdiri dari *service charge*, *sinking fund*, dan iuran lainnya yang telah jatuh tempo tetapi belum dilunasi pada tanggal laporan. Piutang yang tidak memenuhi kategori tersebut dikelompokkan sebagai piutang lain-lain.

Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, dengan menggunakan metode bunga efektif setelah dikurangi provisi penurunan nilai piutang. Piutang jangka pendek tidak didiskontokan dan dicatat sebesar jumlah yang ditagihkan setelah dikurangi penurunan nilai piutang.

Jika pembayaran piutang diharapkan selesai dalam satu tahun atau kurang atau dalam siklus normal operasi, piutang dikelompokkan sebagai aset lancar. Jika tidak, maka piutang disajikan dalam kelompok aset tidak lancar.

Kolektibilitas piutang dievaluasi secara berkala dan provisi penurunan nilai piutang dibentuk pada saat risiko kerugian kredit ekspektasian dari piutang meningkat sedemikian rupa sehingga kecil kemungkinan piutang tersebut dapat tertagih. Piutang dihapusbukkan pada saat ditetapkan tidak dapat tertagih.

**d. Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan PPPSRS - The Suites @Metro Apartment Bandung terdiri dari utang kepada pihak ketiga dan utang lainnya termasuk biaya yang masih harus dibayar yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi dengan biaya transaksi yang bisa diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**e. Aset Tetap dan Penyusutan**

Aset tetap disajikan sebesar nilai perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai.

Biaya perolehan meliputi harga beli aset tetap termasuk biaya-biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang siap digunakan serta estimasi awal biaya pembongkaran aset, biaya pemindahan aset, dan biaya restorasi relokasi.

Pajak-pajak yang dapat dikreditkan dan semua diskon dikurangkan dalam menentukan biaya perolehan. Revaluasi aset tetap tidak diperkenankan, kecuali dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah. Penyusutan dimulai pada saat aset tetap tersedia untuk digunakan dan berhenti ketika aset tetap dihapuskan. Penyusutan tidak berhenti ketika aset tidak digunakan. Penyusutan diakui sebagai beban dalam laporan penghasilan komprehensif, kecuali memenuhi syarat untuk dikapitalisasi sebagai perolehan suatu aset berdasarkan SAK-ETAP.

Aset yang diperoleh melalui perjanjian sewa (leasing) diakui sebagai aset tetap hanya jika sewa tersebut mengandung pengalihan secara substansial seluruh risiko dan manfaat dari aset tersebut. Aset tetap sewa diakui sebesar nilai yang lebih rendah antara nilai wajar aset dan nilai kini pembayaran sewa minimum.

Secara periodik entitas melakukan penelaahan terhadap seluruh aset tetap untuk menentukan apakah terdapat kondisi yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tidak dapat diperoleh kembali.

Jika nilai tercatat aset tetap melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali, nilai tercatat aset tetap diturunkan sampai sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali.

Estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali ditentukan berdasarkan nilai tertinggi antara taksiran harga jual setelah dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.

Aset tetap yang tidak digunakan atau akan dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap dan disajikan dalam kelompok aset lancar sebesar nilai wajarnya yang ditentukan sebesar taksiran harga jual dikurangi biaya untuk menjual. Selisih yang timbul antara nilai buku dan nilai wajarnya diakui dalam laporan laba rugi komprehensif. Jika nilai wajar tidak dapat ditentukan maka aset tersebut dicatat sebesar nilai bukunya.

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

Penyusutan aset tetap dilakukan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dengan rincian sebagai berikut:

	<u>Tarif</u>
Inventaris kantor	12,5%-25%
<i>Furniture</i>	12,5%-25%

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**  
**THE SUITES @METRO APARTMENT**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**31 Desember 2023**  
**(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**f. Persediaan**

Persediaan dinyatakan dengan biaya atau nilai realisasi bersih yang lebih rendah. Penilaian biaya ditentukan berdasarkan metode masuk pertama keluar pertama (MPKP). Nilai realisasi bersih ditentukan sebesar harga jual dikurangi dengan biaya untuk menyelesaikan dan menjual. PPPSRS - The Suites @Metro Apartment Bandung mengakui kerugian penurunan nilai ketika nilai realisasi bersih lebih rendah daripada biaya perolehan dengan membentuk penyisihan untuk penurunan nilai persediaan.

**g. Beban dibayar dimuka**

Beban Dibayar dimuka diamortisasi berdasarkan periode penggunaannya dengan metode garis lurus.

**h. Uang Muka**

Yang dimaksud dalam kelompok ini ialah uang muka pembelian, uang muka perjalanan, uang untuk dipertanggungjawabkan, uang muka gaji dan uang muka lain-lain yang belum terealisasi pada akhir pelaporan keuangan.

**i. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi**

Seluruh transaksi yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam laporan keuangan ini sebagaimana yang diatur pada PSAK No.07 "Pengungkapan Pihak-Pihak Berelasi". Pihak-pihak berelasi diantaranya:

1. Orang atau anggota keluarga terdekat yang 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 entitas 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) Suatu 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 pelapor juga berelasi dengan entitas pelapor;
  - f) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf a);
  - g) Orang yang diidentifikasi dalam butir 1(a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**3. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING (lanjutan)**

**j. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan diakui pada saat terjadinya transaksi atau peristiwa yang menimbulkan pendapatan, atau realisasi penerimaan kas dari transaksi atau peristiwa yang menimbulkan pendapatan. Pendapatan disajikan dalam laporan penghasilan komprehensif sebagai penambah aset neto tanpa pembatasan atau penambah aset neto dengan pembatasan jika penggunaannya dibatasi.

**Pendapatan Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya**

Pendapatan tanpa pembatasan meliputi pendapatan yang diperoleh dari sumber yang tidak menentukan secara spesifik penggunaannya dan digunakan untuk membiayai operasional PPPSRS - The Suites @Metro Apartment Bandung. Pendapatan ini meliputi pendapatan iuran *service charge*, pendapatan pemakaian air, pendapatan pemakaian listrik, dan pendapatan dari bagi hasil perparkiran.

**Pendapatan Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya**

Meliputi pendapatan yang diperoleh dari sumber daya yang telah ditentukan peruntukkan penggunaannya, yaitu pendapatan iuran *sinking fund* dari pemilik/penghuni.

Beban diakui pada saat terjadinya penurunan manfaat ekonomi masa depan yang berkaitan dengan penurunan aset neto atau peningkatan kewajiban.

**k. Aset Neto**

Aset neto tanpa pembatasan adalah sumber daya entitas yang berasal dari pendapatan yang tidak dibatasi penggunaannya oleh pemberi sumber daya setelah dikurangi dengan beban-beban terkait.

Aset neto dengan pembatasan adalah sumber daya entitas yang berasal dari pendapatan yang dibatasi penggunaan atau waktunya oleh pemberi sumber daya setelah dikurangi dengan beban-beban terkait.

**l. Kewajiban Perpajakan**

PPPSRS - The Suites @Metro Apartment mengakui kewajiban atas pajak penghasilan pada periode berjalan yang sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku. Jika jumlah pembayaran terutang melebihi jumlah pajak pada periode sebelumnya, maka jumlah tersebut diakui sebagai aset. Koreksi atas jumlah kewajiban pajak dilakukan pada saat ditetapkannya dan diterbitkannya oleh instansi pajak atas jumlah terutang yang seharusnya. Sesuai SAK ETAP No. 24 Pajak Penghasilan Badan dihitung berdasarkan penghasilan kena pajak pada tahun yang bersangkutan dan merujuk kepada Surat Edaran Dirjen Pajak yaitu SE-01/PJ.33/1998 tentang "Perlakuan Perpajakan untuk Penghuni Rumah Susun yang "Strata Title".

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**4. KAS DAN BANK**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kas</b>	<b>211.970.880</b>	<b>26.786.799</b>
<b>Bank</b>		
PT Bank Central Asia, Tbk. - 0860912767	972.238.256	193.781.735
PT Bank Central Asia, Tbk. - 0860912741	595.053.598	311.235.271
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. - 1300000111693	350.325.382	35.545.185
PT Bank Mandiri (Persero), Tbk. - 1300000333693	-	10.126.569
<b>Jumlah Bank</b>	<b>1.917.617.236</b>	<b>550.688.760</b>
<b>Jumlah</b>	<b>2.129.588.116</b>	<b>577.475.559</b>

**5. PIUTANG IURAN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Service charge</i>	1.043.603.498	1.050.642.312
<i>Sinking fund</i>	105.225.700	103.783.638
Air	211.259.580	71.119.749
Denda keterlambatan	31.950.183	30.083.946
<b>Jumlah piutang iuran</b>	<b>1.392.038.961</b>	<b>1.255.629.645</b>
Cadangan penyisihan piutang	-	-
<b>Jumlah piutang iuran - bersih</b>	<b>1.392.038.961</b>	<b>1.255.629.645</b>

Piutang iuran adalah piutang yang dipungut dari penghuni/pemilik yang ditagihkan setiap bulannya, sedangkan piutang air ditagihkan kepada penghuni/pemilik berdasarkan pemakaiannya setiap

Perhimpunan berpendapat bahwa piutang tersebut dapat direalisasikan sehingga tidak diperlukan pencadangan/penyisihan atas piutang yang tidak tertagih.

**6. PIUTANG LAIN-LAIN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
PT Timur Raya Pratama Abadi	70.000.000	-
Coin Laundry	439.600	-
<b>Jumlah</b>	<b>70.439.600</b>	<b>-</b>

Piutang PT Timur Raya Pratama Abadi merupakan piutang atas pengelolaan perparkiran bulan Desember 2023.

Pada tahun 2023 piutang lain-lain merupakan piutang kepada Coin Laundry atas penggantian *sprinkle*.

**7. PERSEDIAAN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Token	1.115.000	5.210.000
Kartu akses biasa dan <i>lift</i>	25.200	-
<b>Jumlah</b>	<b>1.140.200</b>	<b>5.210.000</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**8. UANG MUKA**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uang muka	124.249.405	-
<b>Jumlah</b>	<b>124.249.405</b>	<b>-</b>

Pada tahun 2023 uang muka sebesar Rp 124.249.405 merupakan uang muka atas biaya pembuatan sumur bor PPPSRs yang belum terealisasi pada akhir pelaporan keuangan.

**9. BEBAN DIBAYAR DI MUKA**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Asuransi dibayar di muka	8.341.342	-
<b>Jumlah</b>	<b>8.341.342</b>	<b>-</b>

**10. PERPAJAKAN**

**a. Utang pajak**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pajak penghasilan pasal 23	1.413.370	510.512
Pajak penghasilan pasal 21	23.012	478.720
<b>Jumlah</b>	<b>1.436.382</b>	<b>989.232</b>

**b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan**

Pada tahun 2023 dan 2022, Pajak penghasilan badan diperhitungkan sebagai berikut:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kenaikan aset neto sebelum pajak penghasilan</b>	<b>-</b>	<b>(5.868.803)</b>
<b>Koreksi fiskal positif (negatif) beda tetap</b>		
Sumbangan dan donasi	7.750.000	1.904.277
Entertain	490.000	-
Beban pajak	13.893.966	500.000
Pendapatan bunga jasa giro	(1.120.608)	(329.360)
Lainnya	(18.020.169)	-
<b>Jumlah Koreksi fiskal positif (negatif) beda tetap</b>	<b>2.993.189</b>	<b>2.074.917</b>
<b>Taksiran kenaikan aset neto kena pajak</b>	<b>2.993.189</b>	<b>(3.793.886)</b>
<b>Taksiran kenaikan aset neto kena pajak (dibulatkan)</b>	<b>2.993.000</b>	<b>(3.793.000)</b>
Kompensasi kerugian fiskal	(3.793.000)	-
<b>Perhitungan taksiran pajak penghasilan</b>	<b>NIHIL</b>	<b>NIHIL</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**11. ASET TETAP**

<b>2023</b>	<b>Saldo per 1 Januari 2023</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Pengurangan/ reklasifikasi</b>	<b>Saldo per 31 Desember 2023</b>
<b>Biaya perolehan</b>				
Peralatan	13.600.000	-	13.600.000	-
Inventaris	-	96.142.500	-	96.142.500
Inventari kantor	-	29.060.500	-	29.060.500
<b>Jumlah</b>	<b>13.600.000</b>	<b>125.203.000</b>	<b>13.600.000</b>	<b>125.203.000</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>				
Peralatan	724.999	-	724.999	-
Inventaris	-	16.254.115	-	16.254.115
Inventari kantor	-	6.521.520	-	6.521.520
<b>Jumlah</b>	<b>724.999</b>	<b>22.775.634</b>	<b>724.999</b>	<b>22.775.634</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>12.875.001</b>			<b>102.427.366</b>
<hr/>				
<b>2022</b>	<b>Saldo per 12 Agustus 2022</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Pengurangan/ reklasifikasi</b>	<b>Saldo per 31 Desember 2022</b>
<b>Biaya perolehan</b>				
Peralatan	-	13.600.000	-	13.600.000
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>13.600.000</b>	<b>-</b>	<b>13.600.000</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>				
Peralatan	-	724.999	-	724.999
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>724.999</b>	<b>-</b>	<b>724.999</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>-</b>			<b>12.875.001</b>

**12. ASET BERSAMA**

<b>2023</b>	<b>Saldo per 1 Januari 2023</b>	<b>Penambahan</b>	<b>Pengurangan/ reklasifikasi</b>	<b>Saldo per 31 Desember 2023</b>
<b>Biaya perolehan</b>				
Sarana prasarana	-	221.571.500	-	221.571.500
Mesin dan Peralatan	-	255.127.030	-	255.127.030
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>476.698.530</b>	<b>-</b>	<b>476.698.530</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>				
Sarana prasarana	-	2.473.661	-	2.473.661
Mesin dan Peralatan	-	5.318.204	-	5.318.204
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>7.791.865</b>	<b>-</b>	<b>7.791.865</b>
<b>Nilai buku</b>	<b>-</b>			<b>468.906.665</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**13. UTANG USAHA**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
PT Satria Jingga Perkasa	123.632.427	-
PT Cipta Karya Lazuardi	111.720.960	-
CV Liveindo Arya Utama	5.500.000	-
<b>Jumlah</b>	<b>240.853.387</b>	<b>-</b>

**14. UTANG TITIPAN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Titipan listrik	586.640.546	-
Titipan air	533.918.787	-
Titipan <i>sinking fund</i>	199.733.777	-
Titipan lainnya	595.574.129	-
<b>Jumlah</b>	<b>1.915.867.239</b>	<b>-</b>

**15. DEPOSIT UTILITY**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Deposit utility</i>	-	276.679.138
<b>Jumlah</b>	<b>-</b>	<b>276.679.138</b>

**16. UTANG LAIN-LAIN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lain-lain	9.347.236	-
<b>Jumlah</b>	<b>9.347.236</b>	<b>-</b>

Utang lain-lain merupakan penerimaan atas uang dari penghuni yang belum teridentifikasi sumber dan peruntukannya. Jumlah ini akan diakui sebagai penerimaan pembayaran iuran ketika telah teridentifikasi.

**17. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Listrik	338.962.218	-
Gaji	189.331.667	-
PDAM	10.671.600	-
Sampah	8.687.250	-
Air tanah	7.427.840	-
Telepon dan internet	1.025.000	-
<b>Jumlah</b>	<b>556.105.575</b>	<b>-</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**18. ASET NETO TANPA PEMBATAAN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Surplus (Defisit) akumulasian</b>		
Saldo awal	1.573.521.835	1.573.521.835
Kenaikan (penurunan) Aset Neto	-	-
<b>Saldo akhir</b>	<b>1.573.521.835</b>	<b>1.573.521.835</b>

Aset neto tanpa pembatasan terutama berasal dari iuran *service charge*, pemakaian air, listrik, dan bagi hasil jasa parkir.

**TANPA PEMBATAAN**

**19. PENDAPATAN SERVICE CHARGE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pendapatan <i>service charge</i>	6.192.037.401	2.003.863.850
<b>Jumlah</b>	<b>6.192.037.401</b>	<b>2.003.863.850</b>

**20. PENDAPATAN LAIN-LAIN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pendapatan listrik	3.831.673.765	905.985.848
Pendapatan Parkir	238.748.987	126.914.920
Pendapatan air	430.971.640	435.347.351
Pendapatan denda <i>jumper</i> listrik	95.250.000	-
Pendapatan <i>provider</i>	78.358.564	102.103.600
Pendapatan <i>car wash</i> , UMKM, dan pengelolaan sampah	34.250.000	-
Pendapatan kartu token	26.880.000	-
Pendapatan iuran sampah ruko	26.500.000	-
Pendapatan <i>working order</i>	22.831.530	28.270.185
Pendapatan kartu akses <i>lift</i>	16.300.000	21.865.000
Pendapatan kartu akses	11.325.000	-
Pendapatan iklan reklame	-	30.000.000
<b>Jumlah</b>	<b>4.813.089.486</b>	<b>1.650.486.904</b>

**21. PENDAPATAN LAINNYA**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pendapatan jasa giro	1.120.608	-
Pendapatan lain-lain	98.552.923	2.329.360
<b>Jumlah</b>	<b>99.673.531</b>	<b>2.329.360</b>

**22. PENJUALAN KARTU**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kartu token	18.700.000	11.990.000
Kartu akses	1.279.800	1.325.000
<b>Jumlah</b>	<b>19.979.800</b>	<b>13.315.000</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**23. BEBAN ENGINEERING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beban peralatan teknik	178.892.140	33.687.500
Beban material gudang	77.850.921	4.560.900
Beban limbah	76.295.000	10.524.443
Beban lain-lain <i>engineering</i>	-	1.484.714
<b>Jumlah</b>	<b>333.038.061</b>	<b>50.257.557</b>

**24. BEBAN UMUM**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beban listrik	3.831.673.765	1.613.500.752
Beban jasa <i>building management</i>	2.649.487.432	-
Beban <i>security</i>	1.580.128.257	1.531.802.863
Beban <i>house keeping</i>	1.398.296.020	-
Beban PDAM	336.308.000	309.529.865
Beban iuran sampah dan retribusi	183.143.200	52.532.000
Beban legal	162.635.512	59.641.024
Beban operasional PPPSRS	142.726.800	60.000.000
Beban air tanah	94.663.640	37.277.990
Beban operasional kantor	87.943.760	10.312.955
Beban <i>software</i>	74.290.000	19.341.280
Beban asuransi	41.706.708	-
Beban penyusutan	29.842.501	724.999
Beban pemeliharaan	21.039.443	2.416.240
Beban alat tulis kantor	19.966.248	13.120.082
Beban pajak	13.893.966	1.904.277
Beban lain lain	11.399.754	9.278.050
Beban telepon & Internet	9.895.307	4.547.808
Beban sewa	4.884.000	2.625.000
Beban <i>advertising</i>	500.000	500.000
<b>Jumlah</b>	<b>10.694.424.313</b>	<b>3.729.055.185</b>

**25. BEBAN LAIN-LAIN**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beban administrasi bank	2.645.698	610.670
Beban lain-lain	54.712.546	-
<b>Jumlah</b>	<b>57.358.244</b>	<b>610.670</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

**DENGAN PEMBatasan**

**26. PENDAPATAN *SINKING FUND***

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pendapatan <i>sinking fund</i>	579.010.727	200.715.585
<b>Jumlah</b>	<b><u>579.010.727</u></b>	<b><u>200.715.585</u></b>

**27. BEBAN PEMELIHARAAN GEDUNG**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beban pemeliharaan gedung/SF	579.010.727	70.026.090
<b>Jumlah</b>	<b><u>579.010.727</u></b>	<b><u>70.026.090</u></b>

**28. PERJANJIAN**

**Perjanjian Pengelolaan Gedung**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan PT Anugrah Abadi Suksestama telah menandatangani kerjasama dengan perjanjian No. 001/SPK/PPPSRS-TSMA/VIII/2022 dan No.001/SPK/ADITAMA/VIII/2022 pada tanggal 8 Agustus 2022 tentang Pengelolaan Gedung The Suites @Metro Apartment dengan jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 08 Agustus 2022 sampai dengan 07 Agustus 2024. Besarnya biaya management fee untuk pengelolaan apartemen sebesar Rp 35.000.000 per bulan dimana biaya tersebut belum termasuk pajak-pajak terkait. Biaya tersebut belum termasuk biaya gaji bulanan dan fasilitas kerja serta tunjangan standar lainnya (Pajak, Medical, Asuransi, BPJS Ketenagakerjaan, BPJS Kesehatan, THR, Bonus, dan lain-lain) untuk 1 (satu) orang Building Manager (BM) dan karyawan-karyawan yang ditempatkan di Apartment. Selain Management Fee, akan ditagihkan beban Tunjangan Hari Raya (THR) untuk tahun berikutnya yang perhitungannya proyeksi THR dibagi 12 sehingga diperoleh nilai beban yang diklaim setiap bulan. Perhitungan klaim setiap bulan berdasarkan jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) yang telah disepakati sebelumnya atau mengikuti jumlah SDM terbaru.

**Perjanjian Pengelolaan Parkir dengan PT Anugrah Abadi Suksestama**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan PT Anugrah Abadi Suksestama telah menandatangani kerjasama dengan perjanjian No. 002/SPK/PPPSRS-TSMA/VIII/2022 dan No. 002/SPK/ADITAMA/VIII/2022 pada tanggal 12 Agustus 2022 tentang pengelolaan lokasi perparkiran. Perjanjian ini berjangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 12 Agustus 2022 sampai dengan 11 Agustus 2023.

Remunerasi dan biaya-biaya perjanjian sebagai berikut:

- a. PPPSRS memperoleh 40% dari pendapatan parkir bersih, setelah dikurangi biaya-biaya, termasuk pajak-pajak.
- b. PT Anugrah Abadi Suksestama memperoleh 60% dari pendapatan parkir bersih, setelah dikurangi biaya-biaya, termasuk pajak-pajak.

Remunerasi dan biaya-biaya perjanjian tersebut sudah termasuk sewa investasi aset.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**28. PERJANJIAN (lanjutan)**

**Perjanjian Pengelolaan Parkir dengan PT Anugrah Abadi Suksestama (lanjutan)**

Terkait biaya-biaya para pihak sepakat atas hal-hal sebagai berikut:

- a. PPPSRS bertanggungjawab atas biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan biaya perizinan atas The Suites @Metro Apartment.
- b. PT Anugrah Abadi Suksestama bertanggungjawab atas biaya operasional perparkiran dan biaya asuransi.

PT Anugrah Abadi Suksestama wajib memberikan laporan keuangan bulanan dan sejumlah uang yang menjadi hak PPPSRS.

**Perjanjian Pengelolaan Parkir dengan PT Timur Raya Pratama Abadi**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan PT Timur Raya Pratama Abadi telah menandatangani kerjasama dengan perjanjian No. 0007/PKS/TPRA-HRD/PPPSRS-TSMA/VII/2023 pada tanggal 11 Agustus 2023 tentang pengelolaan fasilitas perparkiran di The Suites @Metro Apartment. Perjanjian ini berjangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 11 Agustus 2023 sampai dengan 10 Agustus 2025. Atas penyediaan fasilitas perparkiran PPPSRS mendapatkan kompensasi sebesar Rp. 70.000.000 per bulan.

**Perjanjian Kerjasama Pemeliharaan Elevator**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan CV Liveindo Arya Utama telah menandatangani kerjasama dengan perjanjian No. 087-c/perKES-LV/Xi/2023 pada tanggal 16 Desember 2023 tentang pekerjaan pemeliharaan atas 3 (tiga) unit elevator passanger dan 3 (tiga) unit freight elevator. Perjanjian ini berlaku 6 (enam) bulan sejak tanggal 17 Desember 2023 sampai dengan 16 Juni 2024.

Total biaya perawatan berkala tiap satu kali/bulan service untuk 6 unit elevator adalah :

- Biaya 6 (enam) unit elevator merk guangri	Rp. 5.097.960
- Pph 2%	Rp. 101.959
- <b>Total</b>	<b>Rp. 5.119.919</b>

Biaya kemacetan (emergency call):

- a. Free of Charge pada jam kerja atau pukul 08.00 s.d. 16.00 WIB dari Senin s/d Jumat dan jam 08.00 s/d 14.00 di hari Sabtu.
- b. Dikenakan charge Rp. 30.000,00/jam/orang di hari Senin s/d Sabtu. (diluar jam kerja pihak pertama).
- c. Dikenakan charge Rp. 50.000,00/jam/orang di hari Sabtu s/d Minggu. (diluar jam kerja pihak pertama).

Biaya stand by (apabila diperlukan) dikenakan biaya tersendiri yaitu:

- a. Apabila teknisi diperlukan untuk penjagaan unit standby pada event tertentu dikenakan charge Rp. 110.000,-/jam/orang. Pada hari Senin s.d. Jum'at dan Rp. 150.000,-/jam/orang pada Hari Minggu dan libur nasional.
- b. Sesuai dengan standar K3 (Kesehatan dan Keselamatan Kerja) minimal teknisi yang dibutuhkan dalam penjagaan standby ialah 2 (dua) orang tenaga ahli.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**28. PERJANJIAN (lanjutan)**

**Perjanjian Kerjasama Pemeliharaan Elevator (lanjutan)**

Setelah masa kontrak service berakhir, garansi service (*Emergency call*) berlaku 1 (satu) bulan apabila melewati batas tersebut akan dikenakan biaya tambahan sebesar Rp. 1.750.000 (satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) untuk 1 (satu) kali *emergency call* per-unit, harga tersebut belum termasuk sparepart.

**Perjanjian Kerjasama Tenaga Kerja Kebersihan**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan PT Cipta Karya Lazuardi telah menandatangani kerjasama dengan perjanjian No. 009/PKS-CKL/VII/2023 pada tanggal 15 Agustus 2023 tentang Penyedia Jasa Kebersihan Gedung (termasuk didalamnya menyediakan peralatan, bahan pembersih, dan chemical lainnya yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan pembersihan sesuai dengan standar dan kualitas yang telah disepakati). Perjanjian ini berlaku selama 2 tahun dari tanggal 15 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 14 Agustus 2025 dan catatan setiap setahun sekali akan dievaluasi.

**Perjanjian Kerjasama Tenaga Kerja Keamanan**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan PT Satria Jingga Perkasa telah menandatangani kerjasama dengan nomor perjanjian 083/PKS/PPPSRS TSM-A-JSP/VIII/2023 pada tanggal 01 Agustus 2023 tentang pekerjaan penempatan tenaga kerja keamanan. Perjanjian ini berlaku 2 (dua) tahun dan berlaku sejak tanggal 01 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 31 Juli 2025, dan setiap 3 (tiga) bulan akan dievaluasi.

**Perjanjian Asuransi**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun mengasuransikan kerusakan harta benda, cedera badan, hukum/material damage, bodily injury, dan liability legal kepada PT Zurich Asuransi Indonesia dengan nomor polis 320923000007 dan nilai pertanggungan sebesar Rp 2.000.000.000 untuk periode 10 Februari 2023 sampai 10 Februari 2024. Pembayaran premi asuransi untuk liability facility sebesar Rp 904.000 dibayar satu kali pada bulan Maret 2023. Objek pertanggungan sebagai berikut:

*Insured Name* : PPPSRS THE SUITES METRO QQ PT. ANUGRAH ABADI SUKSES TAMA  
*Address* : The Suites Apartment, Jl Soekarno Hatta no 689b Bandung  
*Risk Occupation* : 2973-Appartments, Offices, etc (exceeding 18-24 storeys)  
*Retroactive Date* : *as per inception date*  
*Geographical Limit* : Indonesia  
*Jurisdiction* : Indonesia  
*Claim Trigger* : Dasar Pembuatan Klaim / *Claim made basis*

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun mengasuransikan bangunan, isi, dan mesin (Property All Risk Insurance) dari kebakaran, sambaran petir, ledakan, kejatuhan pesawat terbang, asap, kerusakan, pemogokan, perbuatan jahat, huru hara, dan sebab lain kepada PT Zurich Asuransi Indonesia dengan nomor polis 320123000345 dan nilai pertanggungan sebesar Rp 120.000.000.000 untuk bangunan, Rp 3.000.000.000 untuk isi, dan Rp 27.000.000.000 untuk mesin. Jangka waktu asuransi dari 10 Februari 2023 sampai dengan 10 Februari 2024. Pembayaran premi asuransi untuk semua resiko property tersebut sebesar Rp 49.144.050. Objek pertanggungan adalah sebagai berikut:

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
THE SUITES @METRO APARTMENT  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
31 Desember 2023  
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)**

---

**28. PERJANJIAN (lanjutan)**

**Perjanjian Asuransi (lanjutan)**

*Risk Occupation* : 2973-Appartments/Condominiums, Offices, multi-storeyed car parks exceeding 18 storeys above ground level  
*Location Risk* : The Suites Apartment, Jl Soekarno Hatta no 689b Bandung  
*Construction Class* : Kelas 1/ Class 1  
*Form Type* : Munich Re Standard Wording Amended with RSMD 4,1B/2007

**29. REKLASIFIKASI AKUN**

Beberapa akun dalam laporan keuangan pada tahun 2023 telah direklasifikasi untuk menyesuaikan dengan penyajian yang sesuai dengan ISAK dan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP).

**30. PERISTIWA SETELAH TANGGAL LAPORAN POSISI KEUANGAN**

Sampai dengan tanggal laporan auditor, tidak terdapat peristiwa setelah tanggal neraca yang memerlukan penyesuaian terhadap penyajian dan pengungkapan laporan keuangan tahun buku

**31. TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN**

Pengurus Perhimpunan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2023 yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 22 April 2024.