

LAPORAN PENGAWAS

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA) TAHUN 2025



Bandung, Juni 2025

Sambutan

Assalamualaikum Wr Wb – Salam sejahtera untuk kita semua
Marilah kita bersyukur atas segala nikmat karunia dari Tuhan YMK sehingga kita semua dalam keadaan sehat dapat mengikuti Rapat Umum Anggota Tahun 2025 para Pemilik Penghuni GAA Residence.

Pengawas dan Pengurus P3SRS merupakan satu kesatuan dalam pengelolaan perhimpunan P3SRS sesuai amanat yang tercantum di dalam Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga GAA yang sudah di sahkan (pasal 4 AD).

Pengawas bekerja sesuai koridor AD ART Perhimpunan – antara lain mencakup pengawasan :

Penyusunan/ Perencanaan Anggaran dan Program Kerja Tahunan

Pelaksanaan Program Kerja

Pelaksanaan Operasional Pemeliharaan dan Pengelolaan

Memberi masukan saran atas berbagai kebijakan dan kegiatan pengelolaan

Kami sebagai Tim Jajaran Pengawas telah memeriksa dan menyetujui Laporan Hasil Audit Tahun Buku 2024 dari KAP yang ditunjuk

Semoga GAA Residence ke depan semakin berkembang dan semakin nyaman untuk dihuni.

Demikian sepeatah kata sambutan kami, mohon maaf atas segala kekurangan
Terimakasih atas perhatiannya

Wassalamuallaikum Wr Wb.

Bandung, 20 Juni 2025

Ketua Tim Pengawas



Ir. Azwar Palaon Ritonga Msc

LAPORAN PENGAWAS

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Asia Afrika Residence pada RUTA Tahun 2025

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas terselenggaranya Rapat Umum Anggota Tahun 2025 ini. Kami, selaku Tim Pengawas PPPSRS GAAR, menyampaikan laporan hasil pengawasan terhadap kinerja pengurus dalam mengelola keuangan dan operasional apartemen selama periode 1 Januari hingga 31 Desember 2024, berdasarkan dokumen Laporan Keuangan Auditasi yang telah disusun dan diaudit oleh auditor independen serta berdasarkan pengelolaan periode Januari 2025 hingga saat ini.

PPPSRS GAAR merupakan entitas non-laba yang bertugas mengelola operasional, pemeliharaan, dan pelayanan Rusunami/ Apartemen Grand Asia Afrika. Pengurus dan Pengawas telah ditetapkan berdasarkan RUA Tahun 2024. Pengelolaan Rusun/ Apartemen sudah sepenuhnya diambil alih dari pihak pengembang sejak 8 Februari 2022.

Tujuan Pengawasan adalah :

- Menjalankan fungsi pengawasan sebagaimana diatur dalam AD/ART P3SRS.
- Mengevaluasi kinerja pengurus dalam pengelolaan operasional dan keuangan.
- Memberikan rekomendasi / masukan untuk perbaikan.

Sedangkan Ruang Lingkup Pengawasan adalah :

- Pengawasan administrasi & keuangan.
- Pengawasan kegiatan operasional harian.
- Evaluasi terhadap pelaksanaan program kerja.
- Pemantauan kepatuhan terhadap regulasi & AD/ART.

Metode Pengawasan antara lain :

- Pemeriksaan dokumen dan laporan keuangan.
- Observasi langsung ke area fasilitas umum.
- Wawancara & komunikasi dengan pengurus dan penghuni.
- Penelaahan notulen rapat dan laporan program kerja.
- Mendengarkan keluhan, saran dan masukan anggota / pemilik.

1. Pengantar

Berdasarkan hasil evaluasi kami terhadap laporan keuangan dan kegiatan pengelolaan selama tahun berjalan, secara umum kami menilai bahwa pengurus telah menunjukkan perbaikan kinerja signifikan dari tahun sebelumnya, baik dari sisi keuangan, operasional, maupun akuntabilitas pengelolaan dana milik penghuni.

2. Kondisi Keuangan Umum

2.1. Per 31 Desember 2024 Posisi Keuangan Total Aset meningkat dari Rp10,89 miliar (2023) menjadi Rp12,65 miliar (2024), mencerminkan pertumbuhan sebesar 16,1%.

Kas dan setara kas meningkat 21,9% dari Rp 5,09 miliar ke Rp 6,21 miliar.

Piutang iuran justru menurun dari Rp2,95 miliar ke Rp2,47 miliar, menunjukkan perbaikan dalam penagihan.

2.2. Pendapatan dan Beban Total pendapatan tanpa pembatasan naik signifikan dari Rp 9,85 miliar menjadi Rp 12,78 miliar (+29,7%), ditopang oleh kenaikan iuran dan pendapatan lainnya.

Total beban turun dari Rp 10,11 miliar menjadi Rp 9,97 miliar, dengan penurunan signifikan pada beban administrasi dan umum.

Surplus setelah pajak sebesar Rp 2,77 miliar (dibanding defisit Rp321 juta pada 2023), **menunjukkan pengelolaan keuangan yang jauh lebih baik.**

3. Transparansi dan Akuntabilitas Laporan disusun berdasarkan ISAK 35 (Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba) dan PSAK yang berlaku di Indonesia, dengan penggunaan basis akrual.

Tidak ditemukan **aset bersama** (benda/bagian/tanah bersama) dalam laporan karena belum diserahkan dari pengembang — poin ini perlu perhatian khusus karena menyangkut hak milik seluruh penghuni.

Disediakan detail penyusutan aset tetap, rincian piutang, dan penjelasan per akun yang cukup jelas dan sesuai praktik akuntansi umum.

4. Poin-Poin Pengawasan

4.1. Pemeliharaan Rusun GAA yang termasuk kategori *high-rise building* memerlukan pendekatan proaktif, terencana, dan sistematis (Preventive Maintenance) dibandingkan reaktif (Corrective Maintenance) untuk memastikan keamanan, kenyamanan, efisiensi operasional, dan nilai properti yang berkelanjutan. Aspek pemeliharaan yang perlu dicermati antara lain :

Pemeliharaan Struktural: (inspeksi visual structural untuk deteksi kerusakan retakan akibat seismik dsb).

Pemeliharaan Sistem Mekanikal (system perpipaan dan pompa)

Kelistrikan termasuk penangkal petir

Pemeliharaan plumbing (system air bersih, system pemadam kebakaran dan air limbah)

Pemeliharaan system keamanan (cctv, kartu akses, sistem alarm, sistem audio)

Manajemen energi : (pemantauan dan optimalisasi konsumsi energi)

Dokumentasi dan pencatatan pemeliharaan : (catatan aktivitas pemeliharaan, inspeksi, perbaikan serta membuat laporan kinerja pemeliharaan)

4.2 Aset Tidak dicatat

Sampai dengan akhir tahun 2024, aset bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) masih belum diserahkan secara resmi dari pihak pengembang. Kami menilai hal ini perlu segera ditindaklanjuti karena dapat memengaruhi pengelolaan jangka panjang dan posisi hukum Perhimpunan.

4.3 Proses Pertelaan dan Sertifikasi

Sampai dengan saat ini proses pertelaan dan sertifikasi masih belum selesai hal ini karena pihak developer belum menyelesaikan kewajibannya baik dari sisi dana (pembiayaan) serta penyelesaian dengan pihak2 terkait lainnya.

4.4 Perjanjian Kerja Sama

Selama tahun berjalan, telah dilakukan sejumlah kerja sama dengan pihak ketiga, termasuk untuk keamanan, kebersihan, pemeliharaan, digitalisasi sistem, hingga penyewaan area komersial dan ATM. Pengawas mengapresiasi langkah efisiensi tersebut, namun tetap mendorong adanya evaluasi kinerja berkala untuk menjamin kualitas layanan dan kesesuaian dengan nilai kontrak.

5 Rekomendasi dari Pengawas

Untuk mendukung pengelolaan yang lebih baik di masa mendatang, kami merekomendasikan hal-hal sebagai berikut:

1. **Segera melakukan percepatan penyelesaian proses pertelaan dan sertifikasi apabila hingga akhir tahun 2025 belum terdapat kemajuan yang berarti perlu dilakukan Langkah hukum yang lebih terukur terhadap pihak pengembang.**
2. **Memproses penyerahan aset bersama dari pihak pengembang** untuk kepastian hukum dan penguatan posisi keuangan PPPSRS.
3. **Meningkatkan sistem penagihan iuran** dengan segmentasi agar piutang tidak terus membebani neraca keuangan tahunan.
4. **Mengevaluasi seluruh kontrak pihak ketiga** secara periodik/ tahunan untuk memastikan kualitas, efisiensi, dan nilai manfaat bagi penghuni.
5. **Menyiapkan rencana jangka menengah terkait pemeliharaan besar** (karena usia Gedung – instalasi M E dll) seiring dengan telah digunakannya dana sinking fund.
6. **Membuat database keluhan dengan menerapkan aplikasi semacam heldesk** hal ini dilakukan untuk standarisasi penanganan keluhan.
7. **Untuk mempercepat proses pelaporan, proses pelaksanaan audit pada tahun depan serta meningkatkan kualitas proses pemeliharaan** serta meningkatkan kepuasan anggota perlu lebih disempurnakan SOP operasi dan keuangan dengan mulai menerapkan standar mutu ISO 9000.
8. **Inspeksi dan Perbaikan Rutin** : Evaluasi jadwal inspeksi menyeluruh dan segera tindak lanjuti temuan minor sebelum menjadi masalah besar
9. **Peningkatan Keamanan** : Evaluasi titik buta CCTV dan tingkatkan patroli keamanan pada jam-jam rawan
10. **Edukasi kepada Anggota / Penghuni** : Melakukan sosialisasi pemilahan sampah, sosialisasi AD ART dan Tata Tertib serta sosialisasi aturan penggunaan fasilitas umum serta mengevaluasi efektivitas website GAA Residence

6. Penutup

Kesimpulan Secara umum, laporan keuangan 2024 menunjukkan perbaikan signifikan dalam manajemen keuangan dan kepatuhan terhadap standar akuntansi. Untuk mempercepat proses pelaksanaan audit pada periode berikutnya dan meningkatkan kualitas proses pengelolaan serta meningkatkan kepuasan anggota perlu kiranya penyempurnaan SOP operasi dan keuangan dengan mulai menerapkan standar mutu ISO 9000.

Pengawas menyampaikan apresiasi kepada seluruh pengurus dan pengelola atas komitmen dan upayanya dalam mewujudkan pengelolaan apartemen/ rusun yang lebih baik. Kami berharap, pengelolaan ke depan dapat dilakukan secara lebih transparan, efisien, dan partisipatif untuk menjaga kenyamanan serta nilai hunian Grand Asia Afrika Residence.

Demikian laporan ini kami sampaikan sebagai bentuk pelaksanaan tugas dan tanggung jawab pengawasan kami.

LAMPIRAN

Rekomendasi tambahan untuk Meningkatkan Kenyamanan dan Pengawasan

1. Pemanfaatan Teknologi Modern

- **Sistem CCTV Terintegrasi dengan Analisis AI:** Pasang CCTV di titik-titik strategis (area umum, parkir, pintu masuk/keluar, lift) yang terhubung ke pusat pemantauan 24 jam. Lengkapi dengan fitur AI seperti:
 - **Deteksi Anomali:** Memberi peringatan jika ada gerakan mencurigakan, barang tertinggal, atau kerumunan tidak wajar.
 - **Pengenalan Wajah/Plat Nomor:** Membantu identifikasi pihak yang tidak berkepentingan atau kendaraan yang melanggar aturan.

2. Peningkatan Prosedur dan Sumber Daya Manusia :

- **Pelatihan Rutin untuk Staf Keamanan:** Berikan pelatihan tentang penanganan konflik, prosedur darurat (kebakaran, gempa), pertolongan pertama, dan kemampuan observasi.
- **Rotasi Pos Jaga:** Terapkan rotasi secara berkala untuk menghindari kebosanan dan potensi kolusi staf keamanan.
- **Tim Patroli Khusus:** Bentuk tim patroli yang secara rutin melakukan pemeriksaan di area-area terpencil atau kurang terpantau, terutama di malam hari.
- **Standardisasi Prosedur Operasi (SOP):** Buat SOP yang jelas untuk setiap aktivitas pengawasan, mulai dari penerimaan tamu, penanganan keluhan, hingga respons darurat. Pastikan semua staf memahaminya.
- **Respons Cepat Terhadap Kerusakan:** Miliki tim teknisi atau vendor yang siap siaga untuk menangani perbaikan mendesak seperti kebocoran pipa, listrik padam, atau kerusakan lift.

3. Partisipasi dan Komunikasi Penghuni :

- **Program "Pengawas Komunitas":** Dorong penghuni untuk menjadi "mata dan telinga" tambahan dengan melaporkan hal-hal mencurigakan melalui aplikasi atau jalur khusus. Berikan apresiasi bagi mereka yang aktif.
- **Forum Komunikasi Rutin:** Adakan pertemuan rutin antara pengelola/P3SRS dengan perwakilan penghuni atau ketua lantai untuk membahas isu keamanan dan menerima masukan.
- **Sosialisasi Aturan & Protokol Keamanan:** Tempelkan poster, kirim *newsletter*, atau adakan seminar singkat tentang pentingnya menjaga keamanan bersama dan cara melaporkan kejadian.
- **Saluran Pelaporan Anonim:** Sediakan kotak saran fisik atau fitur di aplikasi yang memungkinkan penghuni melaporkan insiden tanpa harus mengungkapkan identitas mereka.
- **Saluran Komunikasi Efektif:** Gunakan aplikasi khusus penghuni, grup WhatsApp resmi, atau papan pengumuman digital untuk menyampaikan informasi penting, jadwal pemeliharaan, atau pengumuman darurat.
- **Mekanisme Keluhan yang Mudah:** Sediakan jalur yang jelas dan responsif bagi penghuni untuk menyampaikan keluhan, saran, atau masukan. Pastikan keluhan ditindaklanjuti dengan cepat dan ada *feedback* kepada pelapor.

4. **Survei Kepuasan Penghuni:** Lakukan survei untuk mengetahui persepsi penghuni terhadap tingkat respons petugas, kondisi keamanan dan keefektifan pengawasan.

5. Peningkatan Fasilitas Rekreasi:

- **Pusat Kebugaran/Gym:** Dengan peralatan yang terawat dan cukup lengkap.
- **Ruang Komunitas/Serbaguna:** Untuk acara penghuni, pertemuan, atau tempat kerja *co-working* santai.
- **Area Bermain Anak:** Aman, bersih, dan dilengkapi dengan alat permainan yang beragam.
- **Kolam Renang Air Hangat :** Pastikan kebersihan dan keamanannya terjaga.

6. **Akses Internet & Jaringan yang Kuat:** Sediakan Wi-Fi gratis di area umum dan berikan pilihan kepada penghuni tidak hanya satu provider.

7. **Pemeliharaan Preventif:** Lakukan pemeriksaan rutin dan pemeliharaan terjadwal untuk fasilitas penting seperti lift, pompa air, sistem kelistrikan, dan sistem pemadam kebakaran. Ini mencegah kerusakan mendadak dan menjaga keamanan.