

---

**BERITA ACARA MUSYAWARAH RAPAT UMUM TAHUNAN (RUTA) KE- 2  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE (PPPSRS-GAAR) TAHUN 2026  
NOMOR : 002/BA-RUTA/P3SRS-GAAR/II/2026**

Rapat diselenggarakan pada:

Hari/tanggal : **Sabtu, 28 Februari 2026**

Waktu : **09.00 – 11.30 WIB**

Tempat Pelaksanaan : **Area Plaza Grand Asia Afrika Residence**

Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota Bandung.

## **I. AGENDA RAPAT**

Agenda Rapat Umum Tahunan (RUTA) meliputi:

1. Doa pembukaan
2. Sambutan Ketua P3SRS GAAR (Bpk. Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan)
3. Pernyataan kuorum atau tidak kuorum jumlah peserta RUTA (penundaan 30 menit apabila belum kuorum)
4. Sambutan Pengawas P3SRS GAAR (Bpk. Azwar Palaon Ritonga, M.Sc)
5. Laporan Keuangan oleh Bendahara P3SRS GAAR (Bpk. Hadian Giri Santoso)
6. Progres sertifikasi oleh Sekretaris P3SRS GAAR (Bpk. Agung Subagiono, SH., MH.)
7. Sesi tanya jawab
8. Pengambilan keputusan terkait pertelaan
9. Pembacaan Berita Acara RUTA 2026
10. Penyampaian Tata Tertib Hunian (House Rules) oleh Building Management (Bpk. Nugroho P. Aji)
11. Penutupan oleh Ketua P3SRS GAAR
12. Doa penutup

## **II. JAJARAN PENGURUS, PENGAWAS DAN PESERTA RAPAT**

### **1. Pengurus P3SRS GAAR**

- Ketua : Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
- Sekretaris : Agung Subagiono, SH., MH.
- Bendahara : H. Hadian Giri Santoso, SE.
- Bidang Pengelolaan : Herlina Yulianti
- Bidang Hunian : Istita Hartini

### **2. Pengawas P3SRS GAAR**

- Ketua : Ir. Azwar Palaon Ritonga, M.Sc
- Anggota/Sekretaris : Ir. Wisnu Adhi Wuryanto
- Anggota : Brigjen (Purn) Syaharuddin Laupa, S.IP

### **3. Peserta Rapat**

Jumlah peserta rapat yang hadir sebanyak **77 orang** (daftar hadir terlampir).

### III. PELAKSANAAN RUTA

Pada hari Sabtu, 28 Februari 2026 telah dilaksanakan Rapat Umum Tahunan (RUTA) ke-2 P3SRS Grand Asia Afrika Residence.

Acara dibuka oleh MC, Saudara Dadan Wahyudin, dengan menyampaikan susunan acara serta memperkenalkan jajaran pengurus dan pengawas P3SRS GAAR. Selanjutnya disampaikan sambutan oleh Ketua P3SRS GAAR, Bapak Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan.

#### A. Kehadiran Peserta I

Ketua P3SRS GAAR mengumumkan bahwa pada **pukul 08.49 WIB** jumlah peserta yang telah terverifikasi sebanyak **32 orang**.

Berdasarkan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 Pasal 17 dan AD/ART P3SRS GAAR, Rapat Umum Tahunan dinyatakan kuorum apabila dihadiri oleh lebih dari 50% pemilik unit.

Dengan jumlah kehadiran tersebut, rapat belum memenuhi kuorum, sehingga rapat ditunda selama 30 menit.

#### a. Pemaparan Perkembangan Apartemen

Ketua P3SRS GAAR, menyampaikan perkembangan terbaru terkait pengelolaan dan peningkatan fasilitas di Grand Asia Afrika Residence.

Secara umum, berbagai upaya perbaikan dan peningkatan kualitas lingkungan apartemen telah dilakukan, khususnya sepanjang tahun 2025, guna meningkatkan kenyamanan, keamanan, serta estetika kawasan bagi seluruh penghuni dan pengunjung.

Beberapa kegiatan yang telah dilaksanakan antara lain:

- Renovasi kolam renang Tower A dan Tower B
- Pembaruan sistem akses masuk dengan pemasangan gate tripod di Tower A dan B, menyusul sebelumnya di Tower C dan D
- Pengecatan ulang fasad gedung tahap pertama

Dari sisi keamanan, pengelola telah melakukan renovasi ruang CCTV serta penambahan kamera CCTV di area koridor untuk meningkatkan sistem pengawasan.

Selain itu juga dilaksanakan simulasi penanggulangan kebakaran sebagai upaya meningkatkan kesiapsiagaan dalam menghadapi kondisi darurat.

Dalam mendukung keberlanjutan lingkungan, pengelola menjalankan program pembibitan tanaman sebagai bagian dari penghijauan kawasan.

Di bidang infrastruktur, telah dilakukan penambahan satu sumur bor, sehingga total sumur bor yang tersedia saat ini menjadi tiga unit untuk menunjang kebutuhan air.

## **b. Rencana Tahun 2026**

Untuk rencana kerja tahun 2026, P3SRS memfokuskan pada:

- Penyelesaian proses pertelaan sebagai bagian dari tahapan sertifikasi
- Langkah hukum terkait kewajiban developer mengenai akses jalan utama yang saat ini masih berstatus sewa

Dari sisi infrastruktur, direncanakan:

- Pekerjaan waterproofing rooftop
- Pengecatan fasade tahap kedua
- Perbaikan dan pemeliharaan lift

Secara keseluruhan, rencana tahun 2026 difokuskan pada penguatan aspek legalitas, peningkatan kualitas bangunan, serta pemeliharaan fasilitas utama apartemen, dengan tetap mempertimbangkan keterbatasan anggaran.

## **B. Kehadiran Peserta II**

Setelah penundaan selama 30 menit, Ketua P3SRS GAAR kembali mengumumkan bahwa pada **pukul 09.22 WIB** jumlah peserta bertambah 21 orang, sehingga total **menjadi 53 orang**.

Ketua P3SRS menyatakan bahwa jumlah tersebut masih belum memenuhi kuorum.

Namun demikian, berdasarkan ketentuan Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2021 Pasal 17 dan AD/ART P3SRS GAAR, apabila setelah penundaan tetap belum memenuhi kuorum, maka rapat tetap sah untuk dilanjutkan.

## **IV. SAMBUTAN DAN LAPORAN PENGAWAS**

Dalam rapat disampaikan Laporan Pertanggungjawaban dan evaluasi kinerja tahun 2025, termasuk peninjauan hasil audit GAAR secara umum.

Dipaparkan pula perkembangan total aset dan posisi kas periode 2021-2025 sebagai gambaran kondisi keuangan beberapa tahun terakhir.

Selain itu disampaikan Risk Dashboard 2025, evaluasi efisiensi biaya operasional melalui kerja sama dengan vendor, serta strategi pengelolaan kas yang telah dijalankan.

Rapat juga membahas evaluasi piutang PT. Kagum Lokasi Emas.

Untuk tahun 2026 ditargetkan:

- pengelolaan kas yang lebih optimal
- peningkatan surplus
- kerja sama vendor yang lebih efisien

## V. PEMAPARAN MATERI

### 1. Laporan Keuangan Tahun Buku 2025

Bendahara P3SRS GAAR, menyampaikan bahwa RUTA tahun ini dimajukan dari jadwal sebelumnya sehingga proses audit juga mengalami percepatan.

Beliau menyampaikan permohonan maaf karena laporan keuangan belum dapat disampaikan lebih awal sebelum rapat, mengingat proses audit baru selesai dalam waktu yang cukup padat.

Hasil audit menyatakan bahwa laporan keuangan tahun buku 2025 memperoleh opini wajar dalam semua hal yang material sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Beberapa indikator keuangan menguat:

- Total aset naik dari 12.658 M th 2024 menjadi 13.945 m th 2025 atau meningkat 9.9% kenaikan terutama di dorong oleh kas dan setara kas menjadi 8.228 M.
- Liabilitas jangka pendek menurun dari 6.947 m th 2024 menjadi 5.552 m th 2025 atau turun 19.5% hal ini menunjukkan perbaikan struktur kewajiban.
- Aset netto meningkat dari 5.711 m th 2024 menjadi 8.392 m th 2025 atau meningkat 46.95 % didukung oleh surplus tahun berjalan.

Secara keseluruhan kondisi keuangan P3SRS stabil, likuid, dan menghasilkan surplus yang sehat.

### 2. Progres Sertifikasi dan Pertelaan

Sekretaris P3SRS, menyampaikan bahwa developer dikenakan denda administrasi IMB oleh Pemerintah kota Bandung sekitar Rp. 11.000.000.000 (Sebelah Miliar Rupiah) akibat kekurangan lahan Pembangunan yang seharusnya luas 15.000 m<sup>2</sup> untuk 4 tower, dalam realisasi saat ini tercatat hanya 12.000 m<sup>2</sup>.

Untuk proses pertelaan, dibutuhkan anggaran sekitar Rp. 4.200.000.000,- (Empat Miliar Dua Ratus Juta Rupiah), sedangkan proses splitzing diperkirakan memerlukan tambahan sekitar Rp. 15.000.000.000,-(Lima Belas Miliar Rupiah).

Dalam rapat dibahas opsi pendanaan untuk penyelesaian pertelaan dan sertifikat:

1. Menggunakan dana talangan dan dana pribadi terlebih dahulu
2. Melakukan gugatan terhadap PT. Kagum Lokasi Emas untuk penyelesaian sertifikat

Dalam pembahasan dan musyawarah mengenai pertelaan, seluruh pemilik menyetujui secara aklamasi bahwa :

- Proses pertelaan dilaksanakan dengan menggunakan dana talang dari P3SRS (bersumber dari pendapatan lain-lain, bukan IPL) terlebih dahulu.

Dalam pembahasan dan musyawarah berikutnya, setelah proses pertelaan yaitu pemecahan sertifikat menjadi SHMSRS kemudian AJB, seluruh pemilik menyetujui bahwa:

- Apabila PT. KLE belum memiliki dana untuk pemecahan dan penerbitan sertifikat (SHMSRS), maka pemilik dapat menggunakan dana sendiri untuk proses penerbitan sertifikat (SHMSRS), agar bisa melanjutkan pembuatan AJBBN dan BPHTB.
- Setelah proses SHMSRS selesai, P3SRS dan para pemilik GAA akan melakukan gugatan kepada PT. KLE
- Dana sendiri dari pemilik untuk penerbitan sertifikat (SMSRS) yang menjadi tanggungan PT. KLE akan dicatat dan menjadi hutang PT. KLE

### **3. Tata Tertib Hunian (House Rules)**

Building Management, Bapak Nugroho P. Aji, menyampaikan bahwa House Rules yang sebelumnya diterbitkan oleh developer (2016) kini diperbarui dan diberlakukan oleh Badan Pengelola dibawah P3SRS. Pembaruan ini dilakukan untuk menyesuaikan kebutuhan pengelolaan dan menjaga ketertiban serta kenyamanan seluruh penghuni.

BM menjelaskan secara khusus penambahan pasal tentang penyewaan unit, bahwa seluruh pemilik, termasuk yang menyewakan unitnya secara langsung maupun yang melalui agen sewa, wajib mematuhi House Rules yang berlaku. Semua pihak juga diharapkan melakukan verifikasi data setiap penghuni atau penyewa secara tertib dan lengkap sebagai bagian dari upaya menjaga keamanan dan ketertiban lingkungan apartemen

Selain itu ditegaskan larangan terhadap segala bentuk kegiatan yang melanggar hukum, termasuk praktik prostitusi online.

## **VI. SESI TANYA JAWAB**

### **1. Pertanyaan Bapak Suherli (TA/09/26)**

Menanyakan keamanan biaya sertifikasi apabila sertifikat SHMSRS masih atas nama developer.

Sekretaris P3SRS, menjelaskan bahwa dokumen sertifikat akan disimpan oleh P3SRS melalui notaris sehingga tetap terjamin keamanannya.

### **2. Pertanyaan Bapak HJ. Muchtiasih (TA/09/26) dan Ibu Arti Amiranti (TA/03/03)**

Menanyakan terkait biaya sertifikasi (estimasi Rp. 8.000.000), yang akan ditanggung oleh masing-masing pemilik, apakah harus menunggu seluruh pembayaran terkumpul.

Dijelaskan biaya tersebut hanya perkiraan sesuai ukuran masing-masing unit dan proses pembuatan SHMSRS bisa dilakukan bertahap, tidak harus menunggu seluruh dana terkumpul, prosesnya bisa dilanjutkan bersamaan dengan proses AJB dan BPHTB yang

biayanya ditentukan kemudian di Notaris. Sebelum proses pembuatan / penerbitan SHMSRS, PT. KLE harus menyelesaikan denda administrasi terlebih dahulu.

### **3. Masukan Bapak Bahrudin Ismet (TC/01/81)**

Menyampaikan bahwa proses hukum memiliki ketidakpastian waktu dan hasil, sehingga dikhawatirkan akan berlarut-larut apabila terus menunggu penyelesaian melalui jalur gugatan. Maka proses penyelesaian sertifikat tetap dilanjutkan saja demi hak Bersama.

### **4. Masukan Bapak Raden Hendi Hendyana (TC/07/26)**

Menyarankan agar penyelesaian sertifikat diprioritaskan dibanding menunggu hasil gugatan hukum. Karena menurut pengalaman seperti di Easton Park, prosesnya lama dan tidak jelas.

## **VII. HASIL RAPAT**

**Rapat menghasilkan keputusan sebagai berikut:**

- 1. Laporan Pertanggungjawaban Pengurus dan Pengawas P3SRS** untuk periode Tahun 2025 telah disampaikan kepada seluruh peserta rapat dan diterima serta disetujui secara aklamasi oleh peserta rapat yang hadir.
- 2. Seluruh peserta rapat menyetujui penggunaan dana sebesar Rp. 4.200.000.000,-** (Empat Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) **dari dana talangan P3SRS** yang bersumber dari pendapatan lain-lain (bukan IPL) untuk membiayai proses Pertelaan dan peserta mendukung percepatan penyelesaian proses Pertelaan dan Sertifikat selanjutnya.

Dana talang dari P3SRS tersebut akan **dicatat dalam pembukuan sebagai Piutang kepada Developer PT. Kagum Lokasi Emas (PT. KLE)** sesuai dengan mekanisme administrasi dan ketentuan yang berlaku.

Terkait gugatan kepada pengembang PT. KLE, peserta telah menyepakati dan menyetujui dengan alternatif sebagai berikut:

- Gugatan dilakukan setelah proses penerbitan SHMSRS.**  
Apabila proses pertelaan selesai dan PT. KLE belum memiliki dana untuk penerbitan sertifikat maka pemilik dapat menggunakan dana sendiri untuk proses penerbitan SHMSRS, dilanjutkan proses AJBBN dan BPHTB.
  - Gugatan tersebut akan dilakukan sesuai dengan perkembangan kondisi di GAA**
- 3. Peserta telah menyepakati dan menyetujui penerapan Tata Tertib Hunian 2026 (House Rules 2026)** sebagai pedoman bersama dalam menjaga ketertiban, kenyamanan, keamanan, serta keharmonisan lingkungan hunian.

## VIII. PENUTUP

Rapat ditutup oleh Ketua P3SRS GAAR dengan menyampaikan terima kasih atas partisipasi seluruh peserta serta komitmen untuk terus meningkatkan kualitas lingkungan hunian.

**Rapat ditutup pada pukul 11.30 WIB.**

Demikian berita acara ini dibuat sebagai dokumentasi dan informasi kepada seluruh pihak yang berkepentingan.

**Bandung, 28 Februari 2026**

Hormat Kami,

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (P3SRS)  
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**



**Mayjen TNI (Purn) H Ridwan  
Ketua P3SRS GAAR**



**Ir. Azwar Palaon Ritonga., M.Sc  
Ketua Pengawas P3SRS GAAR**

**Proses Sertifikasi GAA Residence**

