

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**

**LAPORAN KEUANGAN**

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018  
dan

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

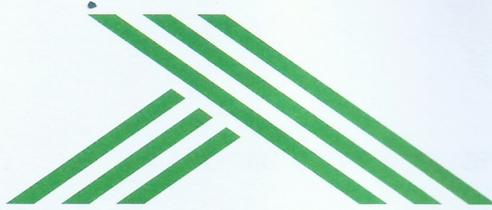


**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**Laporan Keuangan**  
**31 December 2018 and 2017**

Daftar Isi

---

|                               | Halaman |
|-------------------------------|---------|
| Surat Pernyataan Pengurus     |         |
| Laporan Auditor Independen    |         |
| Neraca                        | 2       |
| Laporan Aktivitas             | 3       |
| Laporan Perubahan Aset Bersih | 4       |
| Laporan Arus Kas              | 5       |
| Catatan atas Laporan Keuangan | 6-15    |



Building Management Office: Jl. Salemba Tengah II No. 10 Jakarta Pusat 10440 - Telp. (021) 3148844 / Fax (021) 3141423  
NPWP Nomor: 85.123.450.0-023.000 SKT:S-2125KT/WPJ.06/KP.0903/2018

No.85/Okt/KAP-Rexon-P3SRS-ASR/2020

Jakarta, 6 Oktober 2020

**Kepada Yth.**

**Pimpinan KAP Rexon Nainggolan & Rekan**

Jl. H.Taiman Raya No.12

Jakarta Timur

Up. Bapak Rexon

Perihal: Laporan Keuangan Periode 2018

Dengan hormat,

Berdasarkan draft Laporan Keuangan yang telah kami terima dari Bapak Rexon mewakili KAP Rexon Nainggolan & rekan, kami sebagai Pengurus P3SRS menyatakan tidak dapat menerima angka hutang dalam Laporan Keuangan tersebut sebesar Rp.5.590.866.451,- yang tercatat sebagai hutang P3SRS Apartemen Salemba Residence kepada KSO (Hutang kepada hubungan Istimewa dalam Kewajiban jangka panjang). Adapun yang menjadi alasan kami hutang tersebut terjadi sebelum terbentuknya P3SRS Apartemen Salemba Residence pertama kali pada 13 Januari 2015, sehingga hutang tersebut seharusnya merupakan kewajiban KSO, bukan kewajiban P3SRS Apartemen Salemba Residence.

Selain itu kami juga tidak dapat menerima angka yang terkait dengan Dana cadangan (*sinking fund*) dikarenakan penggunaannya yang tidak sesuai AD/ART sehingga menyebabkan nilai Dana endapan yang tercatat pada Neraca sebesar Rp.1.415.462.530 pada tahun 2018 tidak sesuai dengan kondisi fisiknya (Dana endapan nol).

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama Bapak kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

  
  
**Supriyanto**  
Ketua  
  
**APARTEMEN  
SALEMBA RESIDENCE**

## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No: 00044/2.0858/AU-2/11/0277-1/1/X/2020

**Pengurus dan Pengawas**

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**

Kami telah mengaudit laporan posisi keuangan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba terlampir yang terdiri dari laporan neraca tanggal 31 Desember 2018, serta laporan aktivitas, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

### **Tanggung jawab Manajemen atas laporan keuangan**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

### **Tanggung Jawab Auditor**

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas resiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian resiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

### **Basis Opini Tidak Menyatakan Pendapat**

Sebagaimana dijelaskan pada catatan terhadap laporan keuangan No. 19, kami telah menerima surat tertanggal 6 Oktober 2020 dari Ketua Pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba. Surat tersebut menyatakan bahwa Pengurus Perhimpunan tidak

dapat menerima saldo hutang yang tertera pada neraca Perhimpunan per 31 Desember 2018 senilai Rp'5.590.866.451 kepada pihak berelasi Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty-PT Eden Capital Indonesia dengan alasan bahwa transaksi tersebut terjadi sebelum terbentuknya Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tanggal 13 Januari 2015. Menurut para Pengurus saldo hutang, tersebut merupakan kewajiban Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia, bukan kewajiban dari Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba. Surat tersebut juga menjelaskan bahwa pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba menyatakan tidak dapat menerima kondisi di mana terdapat saldo dana cadangan sebesar Rp. 1.415.462.530 pada neraca per 31 Desember 2018, namun saldo kas dan bank yang tercatat di neraca Perhimpunan lebih rendah dari saldo dana cadangan tersebut. Penolakan Pengurus untuk mengakui saldo-saldo tersebut serta memperhatikan dampak pervasif dari saldo-saldo tersebut yang mewakili 249% dari total kewajiban dan ekuitas Perhimpunan, menyebabkan keraguan kepada kami untuk menyatakan pendapat atas kewajaran laporan keuangan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba per 31 Desember 2018.

#### Opini

Memperhatikan kondisi-kondisi sebagaimana dijelaskan pada paragraf sebelumnya, kami tidak dapat memberikan pendapat atas kewajaran laporan keuangan yang kami sebutkan di atas, dalam semua hal yang material, neraca Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba tanggal 31 Desember 2018, serta laporan aktivitas dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik.

#### Hal Lain

Kami juga ingin membawa perhatian kepada catatan terhadap laporan keuangan No. 20 yang mengungkapkan bahwa Laporan ini disusun dengan asumsi bahwa Perhimpunan memiliki kemampuan untuk beroperasi dan memenuhi kewajibannya. Namun demikian, neraca Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 menunjukkan saldo laba negatif sebesar Rp. 5.509.015.192. Saldo negatif tersebut mengindikasikan bahwa total kewajiban Perhimpunan pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 telah melebihi total aset yang dimilikinya. Kondisi ini mengindikasikan bahwa Perhimpunan memiliki kesulitan untuk memenuhi kewajibannya tanpa bantuan dana dari pihak lain.

**Kantor Akuntan Publik**  
**Rexion Nainggolan & Rekan**  
License No. KEP 961/KM.1/2011



**Rexion Nainggolan SE, MM, MAK, Ak, CPA, CA**  
Izin Akuntan Publik No. AP.0277

Jakarta, 06 Oktober 2020

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**31 DESEMBER 2018 DAN 2017**

(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|   | Catatan | 2018                   | 2017                   |
|---|---------|------------------------|------------------------|
| <b>ASET</b>   |         |                        |                        |
| <b>Aset lancar</b>  |         |                        |                        |
| Kas dan setara kas  | 2b,3    | 111,158,769            | 301,966,494            |
| Piutang anggota   | 2c,4    | 2,444,794,200          | 1,749,650,191          |
| Beban dibayar dimuka  | 2d,5    | 137,317,838            | 27,411,806             |
| Piutang pihak hubungan istimewa   | 2k,6    | 66,527,880             | 68,882,860             |
| Persediaan  | e,7     | 29,521,381             | 32,529,405             |
| <b>Jumlah aset lancar</b>   |         | <b>2,789,320,068</b>   | <b>2,180,440,756</b>   |
| <b>Aset tidak lancar</b>  |         |                        |                        |
| Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan tahun 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 133.674.832 dan Rp 120.387.144 | 2f,8    | 21,377,568             | 27,125,256             |
| <b>JUMLAH ASET</b>  |         | <b>2,810,697,636</b>   | <b>2,207,566,012</b>   |
| <b>KEWAJIBAN DAN ASET BERSIH</b>  |         |                        |                        |
| <b>Kewajiban jangka pendek</b>  |         |                        |                        |
| Hutang pemasok  | 2g,9    | 2,193,308,557          | 1,718,585,459          |
| Uang muka anggota   | 10      | 134,440,314            | 92,779,842             |
| Hutang lain lain  | 11      | 248,093,638            | 188,115,565            |
| Beban yang masih harus dibayar  | 12      | -                      | -                      |
| Uang jaminan anggota  | 13      | 147,325,636            | 148,825,636            |
| Hutang Pajak  | 14      | 5,678,232              | -                      |
| <b>Jumlah kewajiban jangka pendek</b>   |         | <b>2,728,846,377</b>   | <b>2,148,306,502</b>   |
| <b>Kewajiban jangka panjang</b>   |         |                        |                        |
| Hutang kepada hubungan istimewa   | 2k,14   | 5,590,866,451          | 5,590,866,451          |
| <b>Jumlah kewajiban jangka panjang</b>  |         | <b>5,590,866,451</b>   | <b>5,590,866,451</b>   |
| <b>Ekuitas</b>  |         |                        |                        |
| Aset bersih tidak terikat   |         | (6,924,477,722)        | (6,630,000,494)        |
| Aset bersih tidak terikat - dana cadangan   | 2h      | 1,415,462,530          | 1,098,393,553          |
| <b>Jumlah ekuitas</b>   |         | <b>(5,509,015,192)</b> | <b>(5,531,606,941)</b> |
| <b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN ASET BERSIH</b>   |         | <b>2,810,697,636</b>   | <b>2,207,566,012</b>   |

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

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**LAPORAN AKTIVITAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|  | Catatan | 2018                 | 2017                 |
|--|---------|----------------------|----------------------|
| <b>Perubahan aset bersih tidak terikat:</b>            |         |                      |                      |
| Penerimaan iuran pengelolaan                           | 2i,15   | 4,700,124,194        | 4,538,783,028        |
| Penerimaan listrik                                     | 2i,15   | 3,164,271,357        | 3,321,003,678        |
| Penerimaan air   | 2i,15   | 970,962,439          | 975,077,083          |
| Penerimaan lainnya                                     | 2i,15   | 333,399,349          | 264,816,018          |
| Beban pengelolaan                                      | 2i,16   | (7,155,912,334)      | (7,325,517,689)      |
| Beban administrasi dan umum                            | 2i,17   | (2,298,519,415)      | (2,191,308,222)      |
| <b>Kenaikan (penurunan) aset bersih tidak terikat</b>  |         | <b>(285,674,410)</b> | <b>(417,146,104)</b> |
| <b>Perubahan aset bersih terikat temporer:</b>         |         |                      |                      |
| Penerimaan   | 2i      | 2,087,155            | 2,914,844            |
| Beban  | 2i      | (10,889,973)         | (18,804,360)         |
| <b>Penurunan aset bersih terikat temporer</b>          |         | <b>(8,802,818)</b>   | <b>(15,889,516)</b>  |
| <b>Kenaikan (penurunan) aset bersih tahun berjalan</b> |         | <b>(294,477,228)</b> | <b>(433,035,620)</b> |

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

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**LAPORAN PERUBAHAN ASET BERSIH**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|   | <u>2018</u>                   | <u>2017</u>                   |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Perubahan aset bersih tidak terikat</b>      |                               |                               |
| Penurunan aset bersih tahun lalu                | (6,630,000,494)               | (6,483,002,344)               |
| Kenaikan (penurunan) aset bersih tahun berjalan | <u>(294,477,228)</u>          | <u>(433,035,620)</u>          |
| <b>Jumlah aset bersih akhir tidak terikat</b>   | <b><u>(6,924,477,722)</u></b> | <b><u>(6,916,037,964)</u></b> |
| <b>Perubahan aset bersih terikat</b>            |                               |                               |
| Pembentukan dana cadangan tahun lalu            | 1,098,393,553                 | 646,841,125                   |
| Koreksi aset bersih tahun lalu                  | -                             | 286,037,470                   |
| Pembentukan dana cadangan                       | <u>317,068,977</u>            | <u>451,552,428</u>            |
| <b>Jumlah aset bersih akhir terikat</b>         | <b><u>1,415,462,530</u></b>   | <b><u>1,384,431,023</u></b>   |
| <b>Jumlah aset bersih akhir</b>                 | <b><u>(5,509,015,192)</u></b> | <b><u>(5,531,606,941)</u></b> |

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

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|  | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Arus kas dari (untuk) aktivitas operasi</b>                       |                      |                      |
| Kenaikan (penurunan) aset bersih tahun berjalan                      | (294,477,228)        | (433,035,620)        |
| Penyesuaian untuk:   |                      |                      |
| Penyusutan aset tetap  | 13,287,688           | 14,090,561           |
| Koreksi aset bersih  | -                    |                      |
| <b>Perubahan dalam aset dan kewajiban operasi:</b>                   |                      |                      |
| Piutang anggota  | (695,144,009)        | (149,406,935)        |
| Persediaan   | 3,008,024            | (7,637,396)          |
| Beban dibayar dimuka   | (109,906,032)        | 169,283              |
| Piutang pihak hubungan istimewa                                      | 2,354,980            | 15,430,513           |
| Hutang usaha   | 474,723,098          | 275,174,198          |
| Uang muka anggota  | 41,660,472           | (132,283,950)        |
| Hutang kepada hubungan istimewa                                      | -                    | (39,199,046)         |
| Hutang lain lain   | 59,978,073           | 10,173,197           |
| Hutang pajak   | 5,678,232            | -                    |
| Uang jaminan anggota   | (1,500,000)          | (6,009,090)          |
| Beban yang masih harus dibayar                                       | -                    | (52,000,000)         |
| <b>Kas bersih digunakan untuk (diperoleh dari) aktivitas operasi</b> | <b>(500,336,702)</b> | <b>(504,534,285)</b> |
| <b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>                             |                      |                      |
| Perolehan aset tetap   | (7,540,000)          | (13,197,000)         |
| <b>Kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi</b>                  | <b>(7,540,000)</b>   | <b>(13,197,000)</b>  |
| <b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>                             |                      |                      |
| Pembentukan dana cadangan  | 317,068,977          | 451,552,428          |
| <b>Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>                 | <b>317,068,977</b>   | <b>451,552,428</b>   |
| Peningkatan kas dan setara kas                                       | (190,807,725)        | (66,178,857)         |
| Kas dan setara kas awal tahun  | 301,966,494          | 368,145,351          |
| <b>Kas dan setara kas akhir tahun</b>                                | <b>111,158,769</b>   | <b>301,966,494</b>   |

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

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|  | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Arus kas dari (untuk) aktivitas operasi</b>                       |                      |                      |
| Kenaikan (penurunan) aset bersih tahun berjalan                      | (294,477,228)        | (433,035,620)        |
| Penyesuaian untuk:   |                      |                      |
| Penyusutan aset tetap  | 13,287,688           | 14,090,561           |
| Koreksi aset bersih  | -                    |                      |
| <b>Perubahan dalam aset dan kewajiban operasi:</b>                   |                      |                      |
| Piutang anggota  | (695,144,009)        | (149,406,935)        |
| Persediaan   | 3,008,024            | (7,637,396)          |
| Beban dibayar dimuka   | (109,906,032)        | 169,283              |
| Piutang pihak hubungan istimewa                                      | 2,354,980            | 15,430,513           |
| Hutang usaha   | 474,723,098          | 275,174,198          |
| Uang muka anggota  | 41,660,472           | (132,283,950)        |
| Hutang kepada hubungan istimewa                                      | -                    | (39,199,046)         |
| Hutang lain lain   | 59,978,073           | 10,173,197           |
| Hutang pajak   | 5,678,232            | -                    |
| Uang jaminan anggota   | (1,500,000)          | (6,009,090)          |
| Beban yang masih harus dibayar                                       | -                    | (52,000,000)         |
| <b>Kas bersih digunakan untuk (diperoleh dari) aktivitas operasi</b> | <b>(500,336,702)</b> | <b>(504,534,285)</b> |
| <b>Arus kas dari aktivitas investasi</b>                             |                      |                      |
| Perolehan aset tetap   | (7,540,000)          | (13,197,000)         |
| <b>Kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi</b>                  | <b>(7,540,000)</b>   | <b>(13,197,000)</b>  |
| <b>Arus kas dari aktivitas pendanaan</b>                             |                      |                      |
| Pembentukan dana cadangan  | 317,068,977          | 451,552,428          |
| <b>Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan</b>                 | <b>317,068,977</b>   | <b>451,552,428</b>   |
| Peningkatan kas dan setara kas                                       | (190,807,725)        | (66,178,857)         |
| Kas dan setara kas awal tahun  | 301,966,494          | 368,145,351          |
| <b>Kas dan setara kas akhir tahun</b>                                | <b>111,158,769</b>   | <b>301,966,494</b>   |

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

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. Umum**

**a. Pendirian dan Informasi Umum**

Apartemen Salemba Residence adalah rumah susun yang pembangunannya diselenggarakan oleh sebuah kerjasama operasi yang bernama **Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia**. Apartemen Salemba Residence dibangun diatas lahan seluas 9.270 m2 pada bulan mei 2006 dan memulai operasional pada bulan Februari 2008. Apartemen Salemba Residence memiliki gedung yang terbagi menjadi 2 tower, yaitu tower A dengan luas bangunan 19.917 m2 dengan kapasitas 370 unit dan tower B dengan luas bangunan 19.917 m2 dengan kapasitas 366 unit, yang masing-masing tower terdiri dari 30 lantai. Apartemen Salemba Residence memiliki beberapa fasilitas umum diantaranya parkir di dalam gedung sebanyak 335 untuk lot mobil, 150 untuk lot motor, kolam renang, ruang fitnes, area bermain anak, ruang serba guna, lapangan bulu tangkis, serta area cuci mobil. Selanjutnya, berdasarkan akta notaris Dra. Yurina Surtati, SH., MBA, MKn, notaris publik di Jakarta, No. 02, tertanggal 13 Januari 2015, Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba dibentuk.

**b. Struktur Organisasi**

Sesuai dengan akta notaris Dra. Yurina Surtati, SH., MBA, MKn, notaris publik di Jakarta, No. 02, tertanggal 13 Januari 2015, susunan pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba untuk per 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Ketua            | : Edi Nurhadi              |
| Wakil Ketua      | : Andi BM Arif             |
| Sekretaris       | : Gustianus Tambunan       |
| Wakil Sekretaris | : Bindut Agus Dewanto      |
| Bendahara        | : Harno                    |
| Wakil Bendahara  | : Nur Amantias Sari Gadis  |
| Pengawas I       | : Kapsul Anwar             |
| Pengawas II      | : Arnold Hiras Simorangkir |
| Pengawas III     | : Muhammad Sukri           |

**2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Penting**

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi yang penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP).

**a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan**

Laporan keuangan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP). yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Laporan keuangan meliputi laporan posisi keuangan, aktivitas, dan arus kas. Jumlah untuk setiap jenis aset bersih (secara permanen terbatas, dibatasi sementara, dan tidak dibatasi) dilaporkan

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

berdasarkan ada atau tidak adanya pendapatan yang dikenakan pembatasan. Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode tidak langsung dan pengelompokan arus kas dalam kelompok aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Periode akuntansi mengacu pada siklus operasi normal Badan Pengelola Apartement Salemba Residence yang dimulai tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember. Pembukuan Perusahaan diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, kecuali dinyatakan lain. selenggarakan dalam mata uang Rupiah, kecuali dinyatakan lain.

**b. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

**c. Piutang Anggota**

Piutang anggota disajikan sebesar jumlah neto. Badan Pengelola Apartement Salemba Residence tidak melakukan penyisihan piutang tak tertagih. Piutang yang tidak dapat ditagih untuk periode tertentu diberi kebijakan waktu pelunasannya.

**d. Beban Dibayar Dimuka**

Beban dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*).

**e. Persediaan**

Persediaan terdiri dari persediaan house kepping dan persediaan electric. Persediaan dinyatakan dengan nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Penyisihan untuk persediaan usang dan tidak lancar ditentukan berdasarkan estimasi penggunaan atau penjualan masing-masing jenis persediaan pada masa yang akan datang.

**f. Aset Tetap**

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) dengan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

|                  | <u>Tahun</u> | <u>Tarif</u> |
|------------------|--------------|--------------|
| Peralatan kantor | 4 tahun      | 25%          |

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

Beban pemeliharaan dan perbaikan diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat aset atau memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi dan disusutkan sesuai dengan taksiran masa manfaatnya.

Aset tetap yang tidak digunakan lagi atau dijual, nilai tercatat dan akumulasi penyusutan aset tersebut dikeluarkan dari pencatatannya sebagai aset tetap dan keuntungan atau kerugian yang terjadi diakui sebagai laba atau rugi pada periode terjadinya.

**g. Utang Usaha**

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha normal dari pemasok. Utang usaha diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka pendek jika pembayarannya jatuh tempo dalam waktu satu tahun atau kurang (atau dalam siklus operasi normal, jika lebih lama). Jika tidak, utang tersebut disajikan sebagai liabilitas jangka panjang.

**h. aset Bersih Terikat Temporer**

aset bersih terikat temporer terdiri dari iuran dana cadangan (sinking fund) perbaikan dan renovasi yang ditentukan berdasarkan luas unit yang dimiliki oleh masing-masing pemilik atau penghuni yang penggunaannya dibatasi hanya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama. Dana cadangan tiap pemilik atau penghuni ditentukan berdasarkan luas satuan rumah dikali tarif setiap meter persegi per bulan, yang digunakan untuk menjaga kelestarian penggunaan fungsi hak bersama pemilik atau penghuni.

**i. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan diterima dari iuran pengelolaan lingkungan yang ditentukan berdasarkan luas rumah warga Apartemen Salemba Residence. Pendapatan iuran pengelolaan lingkungan diterima dimuka diakui sebagai pendapatan sesuai dengan periode pengelolaannya. Pendapatan dan beban dicatat dengan metode accrual.

**j. Perpajakan**

Badan Pengelola Apartemen Salemba Residence belum memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, karena Perhimpunan Penghuni secara resmi belum terbentuk. Kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi setelah Perhimpunan Penghuni memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak adalah Pajak Penghasilan Badan, PPh pasal 21, PPh pasal 23 dan Pajak Penghasilan 4 ayat 2. Apabila Badan Pengelola Apartemen Salemba Residence dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak maka Perhimpunan Penghuni berkewajiban untuk melaporkan Pajak Pertambahan Nilai.

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**k. Transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa**

Sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) Bab 28, pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa digambarkan sebagai berikut:

1. Dua entitas yang memiliki satu direktur atau anggota personel manajemen kunci secara umum.
2. Dua venturer karena mereka berbagi pengendalian bersama atas *joint venture*.
3. Pihak-pihak berikut dalam pelaksanaan urusan normal dengan entitas (meskipun pihak-pihak tersebut dapat memengaruhi kebebasan entitas atau ikut serta dalam proses pengambilan keputusan) dalam hal ini penyandang dana, serikat dagang, entitas pelayanan umum dan instansi pemerintah.
4. Pelanggan, pemasok, pemilik hak waralaba (*franchisor*), distributor atau agen umum yang mana entitas mengadakan transaksi usaha dengan volume signifikan, semata mata berdasar atas akibat ketergantungan ekonomi.

Transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa yaitu seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa, baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan tingkat harga, persyaratan dan kondisi normal sebagaimana dilakukan dengan pihak luar hubungan istimewa, telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

**l. Imbalan Kerja**

Sesuai PSAK ETAP Bab. 23 "Imbalan Kerja", Perusahaan-perusahaan diwajibkan untuk mengakui seluruh imbalan kerja yang diberikan melalui program atau perjanjian formal dan informal, peraturan perundang-undangan atau peraturan industri, yang mencakup imbalan paska kerja, imbalan kerja jangka pendek dan jangka panjang lainnya, pesangon pemutusan hubungan kerja dan imbalan berbasis ekuitas. Berdasarkan PSAK ETAP ini, perhitungan estimasi kewajiban untuk imbalan kerja karyawan berdasarkan Undang-undang ketenagakerjaan ditentukan dengan menggunakan metode aktuarial "*Project Unit Credit*" jika mampu, jika Perusahaan tidak mampu untuk menggunakan metode "*Project Unit Credit*" maka Perusahaan diperkenankan untuk membuat penyederhanaan berikut dalam pengukuran kewajiban imbalan pasti untuk pekerja kini:

- a. mengabaikan estimasi kenaikan gaji akan datang (diasumsikan gaji kini akan sama ketika pekerja kini diekspektasikan mulai menerima manfaat imbalan pasca kerja)
- b. mengabaikan jasa akan datang dari pekerja kini (diasumsikan penutupan program untuk pekerja yang ada saat ini dan pekerja baru)

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

- c. mengabaikan kemungkinan mortalitas pekerja kini selama masa jasa antara tanggal pelaporan dan tanggal pekerja diekspektasikan mulai menerima manfaat imbalan pasca kerja (yaitu diasumsikan semua pekerja kini akan menerima manfaat pasca kerja). Tetapi mortalitas setelah jasa (usia harapan hidup) akan tetap perlu dipertimbangkan.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Perusahaan belum menghitung cadangan imbalan pasti pasca kerja.

**3. Kas dan Setara Kas**

|                                    | <u>2018</u>               | <u>2017</u>               |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Kas - Rupiah</u>                |                           |                           |
| Kas besar                          | 53,558,319                | 58,722,381                |
| Kas kecil                          | 11,000,000                | 11,000,000                |
|                                    | <u>64,558,319</u>         | <u>69,722,381</u>         |
| <u>Bank - Rupiah</u>               |                           |                           |
| PT Bank Mandiri (Persero) Tbk      | 44,319,459                | 179,753,981               |
| PT Bank Central Asia (Persero) Tbk | 2,280,991                 | 52,490,132                |
|                                    | <u>46,600,450</u>         | <u>232,244,113</u>        |
| <b>Jumlah</b>                      | <b><u>111,158,769</u></b> | <b><u>301,966,494</u></b> |

**4. Piutang Anggota**

|                            | <u>2018</u>                 | <u>2017</u>                 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| PT. Eden Capital Indonesia | 910,455,256                 | 587,087,770                 |
| PT. Adhi Persada Properti  | 749,072,259                 | 774,399,830                 |
| PT. Hawk Teknologi Solusi  | 57,394,975                  | 227,030                     |
| PT. Mac Sarana Djaya       | 7,007,347                   | 1,209,128                   |
| PT. Hipernet Indodata      | 4,181,776                   | -                           |
| Lain-Lain                  | 716,682,587                 | 386,726,433                 |
| <b>Jumlah</b>              | <b><u>2,444,794,200</u></b> | <b><u>1,749,650,191</u></b> |

Merupakan saldo piutang anggota pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 2.442.283.800 dan Rp 1.749.650.191.

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**5. Beban Dibayar Dimuka**

|                                   | <u>2018</u>               | <u>2017</u>              |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Asuransi Kesehatan Dibayar Dimuka | 33,185,750                | 27,411,806               |
| Asuransi Gedung Dibayar Dimuka    | 104,132,088               | -                        |
| <b>Jumlah</b>                     | <b><u>137,317,838</u></b> | <b><u>27,411,806</u></b> |

Merupakan saldo beban dibayar dimuka atas beban asuransi gedung pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 137.317.838 dan Rp 27.411.806.

**6. Piutang Pihak Hubungan Istimewa**

|                   | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piutang Lain-Lain | 66,527,880               | 68,882,860               |
| <b>Jumlah</b>     | <b><u>66,527,880</u></b> | <b><u>68,882,860</u></b> |

Merupakan saldo piutang pada pihak hubungan istimewa atas piutang lain-lain pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 66.527.880 dan Rp 68.882.860.

**7. Persediaan**

|                        | <u>2018</u>              | <u>2017</u>              |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Peralatan listrik      | 26,378,631               | 28,683,655               |
| Material               | 864,250                  | 864,250                  |
| Peralatan rumah tangga | 2,278,500                | 2,981,500                |
| <b>Jumlah</b>          | <b><u>29,521,381</u></b> | <b><u>32,529,405</u></b> |

**8. Aset tetap**

|                      | 2018                     |                   |             | Saldo akhir              |
|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------|--------------------------|
|                      | Saldo awal               | Penambahan        | Pengurangan |                          |
| Nilai perolehan      |                          |                   |             |                          |
| Peralatan kantor     | 147,512,400              | 7,540,000         | -           | 155,052,400              |
|                      | <u>147,512,400</u>       | <u>7,540,000</u>  | <u>-</u>    | <u>155,052,400</u>       |
| Akumulasi penyusutan |                          |                   |             |                          |
| Peralatan kantor     | 120,387,144              | 13,287,688        | -           | 133,674,832              |
|                      | <u>120,387,144</u>       | <u>13,287,688</u> | <u>-</u>    | <u>133,674,832</u>       |
| <b>Nilai buku</b>    | <b><u>27,125,256</u></b> |                   |             | <b><u>21,377,568</u></b> |

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|                      | 2017                     |                   |             | Saldo akhir              |
|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------|--------------------------|
|                      | Saldo awal               | Penambahan        | Pengurangan |                          |
| Nilai perolehan      |                          |                   |             |                          |
| Peralatan kantor     | 134,315,400              | 13,197,000        | -           | 147,512,400              |
|                      | <u>134,315,400</u>       | <u>13,197,000</u> | <u>-</u>    | <u>147,512,400</u>       |
| Akumulasi penyusutan |                          |                   |             |                          |
| Peralatan kantor     | 106,296,583              | 14,090,561        | -           | 120,387,144              |
|                      | <u>106,296,583</u>       | <u>14,090,561</u> | <u>-</u>    | <u>120,387,144</u>       |
| <b>Nilai buku</b>    | <b><u>28,018,817</u></b> |                   |             | <b><u>27,125,256</u></b> |

**9. Hutang Pemasok**

|                                | 2018                        | 2017                        |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| PT. Trans Dana Profitri        | 472,516,590                 | 682,117,786                 |
| PT. Garda Wirasakti Utama      | 376,187,738                 | -                           |
| PT. Tomuan Putra Berkarya      | 264,285,554                 | 264,990,932                 |
| PT. Aig Insurance Indonesia    | 227,442,450                 | 227,442,450                 |
| PT.Thyssenkrup Elevator Indone | 202,918,408                 | 83,691,666                  |
| Bess Central Insurance         | 187,394,750                 | -                           |
| PT. Indosurance Broker Utama   | 156,186,125                 | 187,425,750                 |
| PT.Colliers International Indo | 103,400,000                 | 103,400,000                 |
| PT. Bni Life Insurance         | 66,371,500                  | -                           |
| PT Vidya Artha Tama            | 42,603,562                  | 26,146,398                  |
| PT. Multi Inti Pratama         | 25,220,000                  | 19,500,000                  |
| PT. Sumber Arta Gondola        | 16,800,000                  | 10,500,000                  |
| Lainnya > Rp 10.000.000        | 51,981,880                  | 113,370,477                 |
| <b>Jumlah</b>                  | <b><u>2,193,308,557</u></b> | <b><u>1,718,585,459</u></b> |

**10. Uang Muka Anggota**

|               | 2018                      | 2017                     |
|---------------|---------------------------|--------------------------|
| Sewa ruang    | 108,473,345               | 68,589,266               |
| Lainnya       | 25,966,969                | 24,190,576               |
| <b>Jumlah</b> | <b><u>134,440,314</u></b> | <b><u>92,779,842</u></b> |

**11. Hutang Lain-Lain**

|                       | 2018                      | 2017                      |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kewajiban Transitoria | 248,093,638               | 188,115,565               |
| <b>Jumlah</b>         | <b><u>248,093,638</u></b> | <b><u>188,115,565</u></b> |

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Merupakan saldo hutang lain lain pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 248.093.638 dan Rp 188.115.565.

**12. Beban Yang Masih Harus Dibayar**

|                                 | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Biaya Yang Masih Harus Di Bayar | -           | -           |
| <b>Jumlah</b>                   | -           | -           |

Merupakan saldo beban yang masih harus dibayar atas beban jasa profesional pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 0 dan Rp 0.

**13. Uang Jaminan Anggota**

|                            | <b>2018</b>        | <b>2017</b>        |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Fitting Out Damage Deposit | 142,880,181        | 144,880,181        |
| Function Room Deposit      | 4,445,455          | 3,945,455          |
| <b>Jumlah</b>              | <b>147,325,636</b> | <b>148,825,636</b> |

Merupakan saldo uang jaminan anggota pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 147.325.636 dan Rp 148.825.636.

**14. Hutang Pajak**

|                     | <b>2018</b>      | <b>2017</b> |
|---------------------|------------------|-------------|
| Hutang Pajak PPh 21 | 1,436,250        | -           |
| Hutang Pajak PPh 23 | 4,241,982        | -           |
| <b>Jumlah</b>       | <b>5,678,232</b> | -           |

**15. Hutang Kepada Hubungan Istimewa**

|                         | <b>2018</b>          | <b>2017</b>          |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Rekening Koran Dana KSO | 5,590,866,451        | 5,590,866,451        |
| <b>Jumlah</b>           | <b>5,590,866,451</b> | <b>5,590,866,451</b> |

Merupakan saldo hutang kepada hubungan istimewa atas KSO PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017 masing masing sebesar Rp 5.590.866.451 dan Rp 5.590.866.451

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**16. Penerimaan**

|                           | <u>2018</u>                 | <u>2017</u>                 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Iuran pengelolaan         | 4,700,124,194               | 4,538,783,028               |
| Iuran listrik             | 3,164,271,357               | 3,321,003,678               |
| Iuran air                 | 970,962,439                 | 975,077,083                 |
| Sewa ruangan              | 243,289,633                 | 176,206,607                 |
| Tambah kartu akses        | 7,961,249                   | 8,523,254                   |
| Denda keterlambatan       | 49,087,889                  | 39,531,918                  |
| Fee internet              | 19,700,000                  | 21,700,000                  |
| Fee perbaikan unit        | 11,219,578                  | 11,454,239                  |
| Penambahan daya listrik   | -                           | -                           |
| Pemakaian ruang serbaguna | 1,150,000                   | 6,700,000                   |
| Pemakaian ruang rapat     | -                           | 450,000                     |
| Lainnya                   | 991,000                     | 250,000                     |
| <b>Jumlah</b>             | <b><u>9,168,757,339</u></b> | <b><u>9,099,679,807</u></b> |

**17. Beban Pengelolaan**

|                     | <u>2018</u>                 | <u>2017</u>                 |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Listrik             | 3,524,228,145               | 3,637,474,675               |
| Keamanan            | 1,351,580,715               | 1,102,681,006               |
| Air                 | 757,023,977                 | 820,174,274                 |
| Kebersihan          | 794,972,796                 | 794,972,796                 |
| Pemeliharaan gedung | 372,859,663                 | 507,878,314                 |
| Asuransi            | 145,784,912                 | 249,917,000                 |
| Peralatan           | 57,928,284                  | 51,309,654                  |
| Konsultasi          | -                           | -                           |
| Lainnya             | 151,533,842                 | 161,109,970                 |
| <b>Jumlah</b>       | <b><u>7,155,912,334</u></b> | <b><u>7,325,517,689</u></b> |

**18. Beban Administrasi dan Umum**

|                                | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Gaji karyawan                  | 1,796,386,116 | 1,597,410,994 |
| Transportasi                   | 113,209,403   | 124,377,646   |
| Asuransi kesehatan             | 126,969,056   | 109,816,483   |
| Jamuan dan representasi        | 34,823,591    | 64,198,807    |
| Komunikasi                     | 34,731,008    | 48,195,505    |
| Alat tulis kantor              | 44,890,280    | 43,120,380    |
| Jamsostek                      | 43,886,660    | 47,162,599    |
| Rumah tangga kantor            | 33,374,911    | 35,737,068    |
| Seragam, pelatihan dan seminar | 8,469,604     | 35,442,321    |

**PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2018 DAN 2017**  
(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

|                       |                             |                             |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Sumbangan             | 24,303,602                  | 31,602,305                  |
| Penyusutan aset tetap | 19,378,934                  | 24,276,914                  |
| Operasional           | 13,078,000                  | 23,462,200                  |
| Pemeliharaan          | 3,582,000                   | 6,505,000                   |
| Pajak                 | 1,436,250                   | -                           |
| Lainnya               | -                           | -                           |
| <b>Jumlah</b>         | <b><u>2,298,519,415</u></b> | <b><u>2,191,308,222</u></b> |

**19. Surat Pernyataan Pengurus**

Dalam surat tertanggal 6 Oktober 2020, Ketua Pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba menyatakan bahwa Pengurus Perhimpunan tidak dapat menerima saldo hutang yang tertera pada neraca per 31 Desember 2018 senilai Rp 5.590.866.451 kepada pihak berelasi kepada Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia yang tertera. Surat tersebut menyatakan bahwa transaksi tersebut terjadi sebelum terbentuknya Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tanggal 13 Januari 2015, sehingga menurut para Pengurus saldo hutang tersebut merupakan kewajiban Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia, bukan kewajiban dari Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba. Surat tersebut juga menjelaskan bahwa pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba menyatakan tidak dapat menerima kondisi di mana terdapat saldo dana cadangan sebesar Rp. 1.415.462.530 pada neraca per 31 Desember 2018, namun saldo kas dan bank yang tercatat di neraca Perhimpunan lebih rendah dari saldo dana cadangan tersebut.

**20. Saldo Negatif Pada Ekuitas**

Laporan ini disusun dengan asumsi bahwa Perhimpunan memiliki kemampuan untuk beroperasi dan memenuhi kewajibannya. Namun demikian, neraca Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 menunjukkan saldo laba negatif sebesar Rp. 5.509.015.192. Saldo negatif tersebut mengindikasikan bahwa total kewajiban Perhimpunan pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2018 telah melebihi total aset yang dimilikinya. Kondisi ini mengindikasikan bahwa Perhimpunan memiliki kesulitan untuk memenuhi kewajibannya tanpa bantuan dana dari pihak lain.

**21. Persetujuan penerbitan laporan keuangan**

Manajemen Badan Pengelola Apartemen Salemba Residence bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang telah diselesaikan tanggal 6 Oktober 2020.