



**PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM**

Alamat : Ruang Club House lantai 2, Apartemen Taman Kemayoran Condominium

Jalan H. Benyamin Suaeb, Kota Bandar Baru Kemayoran, Jakarta 10630

Tel pon : 021-654-5381 / Fax : 021-654-2987 / email : pprstkcc@yahoo.com

**BERITA ACARA RAPAT UMUM PPPSRS-TKC
SABTU, 7 DAN 14 SEPTEMBER 2019**

Pada hari Sabtu, tanggal 7-09-2019 dan 14-09-2019 sesuai dengan undangan Nomor : B-020-027/PPPSRS-TKC/Und/VIII/2019 tanggal 23 Agustus dan 7 September 2019 telah dilaksanakan Rapat Umum PPPSRS-TKC yang pelaksanaannya adalah sebagai berikut :

1. Paparan dari Ketua PPPSRS – TKC, Bapak Suresh G. Vaswani meliputi agenda dari rapat .
2. Bapak/Ibu Pemilik dan Penghuni TKC yang kami hormati. Selamat siang dan terima kasih atas kehadiran Bapak/Ibu untuk memenuhi undangan kami. Pada hari ini Sabtu, tanggal 14 September 2019 sesuai surat Undangan Nomor : B-027/PPPSRS-TKC/Und/VIII/2019 tanggal 7 September 2019 kita akan melaksanakan Rapat Umum ke-2 sebagai tindak lanjut dari Rapat Umum yang telah dilaksanakan pada hari Sabtu 7 September 2019.
3. Sebagaimana kita ketahui bersama bahwa Rapat Umum pada tanggal 7 September 2019 tidak mencapai kuorum karena jumlah peserta rapat yang hadir hanya 72 orang dari 354 orang. Sesuai dengan daftar hadir saat ini peserta rapat yang hadir adalah sebanyak 91 orang dan oleh karena rapat ini adalah Rapat Umum ke-2 ini sesuai dengan Anggaran Dasar Pasal 28 ayat 1, 2, dan 3 dapat diteruskan untuk dilaksanakan dan sah mengambil keputusan sekalipun peserta rapat tidak memenuhi kuorum.
4. Dengan demikian dengan mengucapkan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, kami membuka Rapat Umum ke-2 ini terbatas untuk pemilik dan penghuni serta para undangan (ketok palu 3 x). Selanjutnya kami persilakan Bapak Tukijan selaku Building Management membacakan Tata Tertib Rapat. Dengan ini dipersilakan kepada Bapak Tukijan (Tata Tertib terlampir menjadi satu kesatuan dengan Berita Acara ini).
5. Bapak/Ibu/Saudara sekalian, dalam kesempatan ini kami sampaikan bahwa Pengurus PPPSRS – TKC dari mulai periode Tahun 2015 – 2018 yang dilanjutkan dengan periode Tahun 2018 – 2021 telah mengupayakan berbagai hal dalam rangka peningkatan kenyamanan dan keamanan para penghuni. Telah kita lihat bersama bahwa peningkatan keandalan lift, pemadam kebakaran, kebersihan, perbaikan taman, lapangan tennis dan futsal, demikian juga tanggapnya petugas keamanan serta Tenant Relation Officer (TRO) untuk menjaga keamanan dan penyajian informasi dan pelayanan komplain adalah merupakan realisasi dari keamanan dan kenyamanan dimaksud. Sebagaimana kita ketahui bahwa semua kegiatan tersebut dapat dilaksanakan karena kebersamaan kita semua untuk berpartisipasi mewujudkannya terlebih urunan pembiayaan yang apabila dibandingkan dengan sekitar kita masih perlu



**PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM**

Alamat : Ruang Club House lantai 2, Apartemen Taman Kemayoran Condominium

Jalan H. Benyamin Suaeb, Kota Bandar Baru Kemayoran, Jakarta 10630

Tel pon : 021-654-5381 / Fax : 021-654-2987 / email : pprstkc@yahoo.com

dikaji kembali guna meningkatkan lagi keamanan dan kenyamanan yang telah disampaikan di muka.

6. Mengacu ke uraian tersebut di atas dan memperhatikan urgensi peningkatan keamanan dan kenyamanan yang lebih baik lagi ditambah menghadirkan tampak apartemen kita ini ke yang lebih indah dipandang sehingga menambah nilai bagi orang untuk tertarik berinvestasi dalam hal menyewa dan membeli unit apartemen kita sudah saatnya kita menyesuaikan besarnya **service charge** dan **sinking fund** sebagaimana apartemen di sekitar kita. Apartemen yang dimaksud adalah seperti Palace, Boulevard, dan Lagoon anggota Agung Podomoro Group. Demikian juga Apartemen Puri dan yang agak jauh adalah Apartemen Red Top di Jl. Pecenongan Jakarta Pusat.
7. Sebagai informasi Service Charge (termasuk Sinking Fund) di apartemen-apartemen tersebut sudah mencapai Rp 15.000,00 sampai dengan Rp 17.000,00 bahkan di Apartemen Red Top sudah mencapai Rp 19.500,00.
8. Adapun kenaikan **Service Charge** dan **Sinking Fund** yang diusulkan dalam rapat umum ini adalah sebesar Rp 4.000,00 sehingga untuk hunian menjadi sebesar Rp 15.000,00 dan Niaga sebesar Rp 17.500,00 per m2 dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Hunian : **Service Charge** Rp 12.000,00 (sebelumnya Rp 9.000,00) dan **Sinking Fund** Rp 3.000,00 (sebelumnya Rp 2.000,00) = **Total Rp 15.000,00**;
 - b. Niaga : **Service Charge** Rp 14.500,00 (sebelumnya Rp 11.500,00) dan **Sinking Fund** Rp 3.000,00 (sebelumnya Rp 2.000,00) = **Total Rp 17.500,00**;
9. Kenaikan **Service Charge** dan **Sinking Fund** kali ini dalam waktu dekat diperuntukkan bagi :
 - a. **Service Charge**, meningkatkan dana operasional pemeliharaan umum sehingga berbanding lurus dengan peningkatan keamanan dan kenyamanan seluruh penghuni;
 - b. **Sinking Fund**, menjadi sebesar Rp 3.000,00 direncanakan untuk mengecat tampak luar tower dan koridor di dalam tower yang diperkirakan total biaya kurang lebih sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);
10. Sebagai simulasi pengerahan dana dari angka 2 di atas adalah sebagai berikut :
 - a. Luas unit 68.102,76 m2 x Rp 3.000,00 x 19 bulan = Rp 3.881.857.320,00;
 - b. Terdapat sisa sebesar Rp 881.857.320,00 apabila dibandingkan dengan perkiraan biaya pengecatan;



**PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM**

Alamat : Ruang Club House lantai 2, Apartemen Taman Kemayoran Condominium

Jalan H. Benyamin Suaeb, Kota Bandar Baru Kemayoran, Jakarta 10630

Tel pon : 021-654-5381 / Fax : 021-654-2987 / email : pprstk@yahoo.com

- c. Apabila memang sisa akan dikonsolidasikan kembali ke *Sinking Fund* untuk membiayai kegiatan pekerjaan operasional sebagaimana biasanya;
 - d. Dan untuk selanjutnya setelah pengecatan selesai, *Sinking Fund* kembali lagi Rp 2.000,00 sementara sisanya Rp 1.000,00 dimasukkan ke dalam *Service Charge* dengan rincian :
 - (1) *Service Charge* Hunian Rp 13.000,00 dan *Sinking Fund* Rp 2.000,00 = Rp 15.000,00;
 - (2) *Service Charge* Niaga Rp 15.500,00 dan *Sinking Fund* Rp 2.000,00 = Rp 17.500,00.
11. Demikianlah kami sampaikan dalam kesempatan rapat umum kali ini, untuk dapat kita bahas dan sepakati bersama guna meningkatkan keamanan, kenyamanan, dan keindahan Apartemen Taman Kemayoran Condominium. Atas perhatian dan kerja sama kita semua, diucapkan terima kasih.
12. Selanjutnya rapat umum ini akan dipandu oleh Saudara Edison Siahaan selaku Bendahara. Kami persilakan.
13. Setelah paparan Ketua selanjutnya dibuka tanya jawab :
- (1) Bapak Handy Flamboyan 9/02. Setuju kenaikan *Service Charge* untuk Hunian dari Rp 9.000,00 menjadi Rp 12.000,00 dan Niaga dari Rp 11.500,00 menjadi Rp 14.500,00. *Sinking Fund* baik Hunian maupun Niaga dari Rp 2.000,00 menjadi Rp 3.000,00 fixed tanpa harus dirubah kembali ke Rp 2.000,00 setelah dana pengecatan terkumpul. Sehingga total *Service Charge* + *Sinking Fund* untuk Hunian menjadi Rp 15.000,00 dan Niaga menjadi Rp 17.500,00.
 - (2) Ibu Dewi Bougenville 3/03, Ide kenaikan sangat baik namun karena kami bukan investor kenaikan sebesar kurang lebih 36% sangat memberatkan. Mohon dapat dikaji kembali. Seperti persetujuan dalam rapat umum terhadap pemakaian *Sinking Fund* untuk pembiayaan Sistem Pemadam Kebakaran. Demikian juga hal transparansi keuangan dengan me-upload laporan keuangan ke website belum di-update masih laporan tahun 2017. (Jawaban) Pada hakikatnya kenaikan ini sudah direncanakan pada tahun 2017 dan melihat *Service Charge* dan *Sinking Fund* di sekitar kita sebagaimana disampaikan Ketua tadi bahwa TKC yang paling rendah sementara biaya pemeliharaan semakin besar. Jadi besaran kenaikan telah diperhitungkan dengan dengan berbagai hal baik lingkungan dan kemampuan dari para pemilik/ penghuni yang pada dasarnya tidak ada kaitannya apakah pemilik/penghuni investor atau tidak. Adapun transparansi keuangan dengan me-upload ke website kami mohon maaf karena lalai belum me-update. Segera setelah



**PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM**

Alamat : Ruang Club House lantai 2, Apartemen Taman Kemayoran Condominium

Jalan H. Benyamin Suaeb, Kota Bandar Baru Kemayoran, Jakarta 10630

Tel pon : 021-654-5381 / Fax : 021-654-2987 / email : pprstk@yahoo.com

- rapat ini kami akan up-date karena memang laporan keuangan dan rekening koran sampai dengan bulan Agustus 2019 sudah selesai dibuat.
- (3) Bapak Steven Flamboyan 7/05, Pengecatan Tower sebaiknya bertahap sesuai dengan kemampuan keuangan. Pada dasarnya yang saya tahu Sinking Fund diperuntukkan bagi kerusakan yang berat. (Jawaban) Pengecatan secara bertahap tidak dapat dilaksanakan karena sulit untuk memilih tower mana yang lebih dulu dicat. Dan setelah menerima pendapat dari floor ternyata sependapat dengan jawaban pengurus pengecatan dengan cara serentak tiap tower. Masalah peruntukkan Sinking Fund untuk pekerjaan kerusakan berat pada dasarnya bukan hanya pekerjaan semacam itu, namun diperuntukkan bagi pembiayaan pekerjaan untuk aset milik bersama yang sudah perlu diperbaiki dengan biaya yang relatif besar.
 - (4) Ibu Jenny Akasia 9/01, Kenaikan Service Charge dan Sinking Fund sebagaimana diusulkan oleh Pengurus saya setuju demikian juga peruntukan Sinking Fund bagi pengecatan.
 - (5) Rani Bougenville 2/02, Setuju pengecatan secara simultan.
 - (6) Ming Ming Flamboyan 3/03, Service Charge dan Sinking Fund 1 paket agar pekerjaan pengecatan dilaksanakan melalui tender. (Jawaban) Masalah tender sudah pasti akan dilaksanakan. Tapi agenda rapat ini bukan masalah tender akan tetapi kenaikan Service Charge dan Sinking Fund.
14. Dari sesi tanya jawab dapat disimpulkan bahwa kenaikan Service Charge untuk Hunian dari Rp 9.000,00 menjadi Rp 12.000,00 dan Niaga dari Rp 11.500,00 menjadi Rp 14.500,00. Sinking Fund baik Hunian maupun Niaga dari Rp 2.000,00 menjadi Rp 3.000,00 fixed tanpa harus dirubah kembali ke Rp 2.000,00 setelah dana pengecatan terkumpul. Sehingga total Service Charge + Sinking Fund untuk Hunian menjadi Rp 15.000,00 dan Niaga menjadi Rp 17.500,00 dapat disetujui.
15. Oleh sebab itu kami pimpinan rapat bertanya kepada semua peserta rapat, apakah kenaikan tersebut dapat disetujui? Secara aklamasi peserta rapat menjawab "SETUJU". Dengan demikian kenaikan Service Charge dan Sinking Fund total untuk Hunian menjadi sebesar Rp 15.000,00 dan Niaga menjadi sebesar Rp 17.500,00 per meter persegi disetujui dan berlaku terhitung mulai tanggal 01-10-2019. Palu diketok sebanyak 1 kali.
16. Di samping agenda kenaikan Service Charge dan Sinking Fund, ada agenda tambahan yakni peruntukan futsal dibagi untuk lapangan kriket yang telah diusulkan oleh sebanyak 150 orang penghuni. Hal ini dimungkinkan sesuai dengan Pasal 12 ayat 5 ART dapat diusulkan oleh anggota sekurang-kurangnya 10% atau sama dengan 70 orang. Kami bertanya kepada floor apakah setuju agenda tambahan ini dapat disetujui untuk dibicarakan dalam rapat ini? Secara aklamasi peserta rapat menjawab "SETUJU". Palu diketok 1 kali.

17. Peruntukan lapangan futsal seluas 25% akan dipakai untuk olahraga kriket dan biaya perubahan lapangan menjadi tanggung jawab pengusul tanpa membebani anggaran PPPSRS – TKC . Apakah bapak/ibu/saudara sekalian setuju? Secara aklamasi peserta rapat menjawab "SETUJU". Dengan demikian peruntukan lapangan futsal seluas 25% akan dipakai untuk olahraga kriket dapat disetujui oleh Rapat Umum.
18. Setelah semua agenda rapat dibahas dan disetujui, maka Ketua menutup Rapat Umum ke-2 hari Sabtu tanggal 14 September 2019 resmi ditutup dengan mengetok palu 3 kali.

Demikian Berita Acara ini dibuat dan ditanda tangani serta daftar hadir peserta rapat umum yang menjadi satu kesatuan dengan Berita Acara ini, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

**PERHIMPUNAN PEMILIK dan PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN TAMAN KEMAYORAN CONDOMINIUM**

Ketua Rapat/Ketua,



Suresh Gobindram Vaswani

Pemandu Rapat/Bendahara,



Edison Siahaan