



HANA TRESNA WIDJAJA, SH.

NOTARIS

&

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DI

JAKARTA

Wijaya Grand Centre Blok F.45

Jl. Darmawangsa Raya, Jakarta Selatan 12160

Telp. (021) 7245187, Fax. 7202973, Hp. 0815 8892412

Akta BERITA ACARA RAPAT UMUM ANGGOTA TAHUNAN (RUA-T)
..... PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
..... SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)
..... BEVERLY TOWER CONDOMINIUM
.....

Tanggal 15 Maret 2025
.....

Nomor 77.-
.....

Grosse
.....

BERITA ACARA RAPAT UMUM ANGGOTA TAHUNAN (RUA-T)

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI

SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS)

BEVERLY TOWER CONDOMINIUM

Nomor : 77.

Pada hari ini, hari Sabtu, tanggal lima belas Maret dua ribu dua puluh lima (15-03-2025), pukul 10.00 WIB (sepuluh Waktu Indonesia Barat).

Saya, HANA TRESNA WIDJAJA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berkedudukan di Jakarta Selatan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut dibagian akhir akta ini : -----

Atas permintaan KETUA PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS) Beverly Tower Condominium, berkedudukan dan berkantor di lingkungan Rumah Susun Hunian "BEVERLY TOWER CONDOMINIUM", selanjutnya disebut *Perhimpunan*. -

- Yang Anggaran Dasarnya didirikan dengan Akta Pendirian Nomor 121 dan 122, tanggal tujuh belas Februari seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (17-02-1995), yang keduanya dibuat dihadapan SITI PERTIWI HENNY SINGGIH, Notaris di Jakarta dan berdasarkan Anggaran Dasar ("AD")-nya yang telah disahkan oleh Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 544/2010 tertanggal dua puluh enam Maret dua ribu sepuluh --- (26-03-2010), dan Anggaran Rumah Tangga-nya telah disahkan pada tanggal dua puluh sembilan Oktober dua ribu (29-10-2000) dan telah dilegalisir oleh Notaris Rasmini Pertiwi Supiar Lahadeng, Sarjana Hukum, pada tanggal dua puluh lima Mei dua ribu satu (25-05-2001). -----

- Dengan perubahannya sesuai dengan Akta Rapat Umum Tahunan -



Anggota Perhimpunan Penghuni Beverly Tower Condominium -----

Nomor 56, tanggal tiga puluh Maret dua ribu tiga belas -----

(30-03-2013) dibuat dihadapan Anne Djoenardi, Sarjana Hukum,

Master of Business Administration, Notaris di Jakarta. -----

| - Akta Nomor 149, tanggal dua puluh sembilan Maret dua ribu empat
| belas (29-03-2014), dibuat dihadapan Saya, Notaris. -----

| - Mengenai pengangkatan kembali Susunan Pengurus dan Dewan
| Pengawas Perhimpunan sesuai dengan Akta Nomor 122, tanggal
| dua puluh tiga April dua ribu enam belas (23-04-2016), dibuat
| dihadapan Saya, Notaris. -----

| - Mengenai Susunan Pengurus dan Dewan Pengawas Perhimpunan
| sesuai dengan Notulen Rapat tertanggal delapan Mei dua ribu
| sembilan belas (08-05-2019). -----

| - Mengenai Susunan Pengurus dan Dewan Pengawas Perhimpunan
| sesuai dengan Notulen Rapat tertanggal dua puluh delapan Juli dua
| ribu sembilan belas (28-07-2019). -----

| - Mengenai susunan Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas
| Perhimpunan Periode tahun 2019-2020 sesuai dengan Akta Nomor
| 120, tertanggal dua puluh empat Januari dua ribu dua puluh -----
| (24-01-2020), dibuat dihadapan Saya, Notaris. -----

| - Mengenai susunan pengurus dan pengawas Perhimpunan Pemilik
| Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower
| Condominium Periode tahun 2020 hingga 2023 sesuai dengan Akta
| Nomor 65, tanggal sepuluh Maret dua ribu dua puluh -----
| (10-03-2020), yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Jakarta,
| Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan tersebut telah
| mendapatkan Pencatatan dan Pengesahan dari DINAS PERUMAHAN

RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI DKI (DAERAH KHUSUS IBUKOTA) JAKARTA sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor 452 TAHUN 2020, yang ditetapkan di Jakarta, pada tanggal lima Agustus dua ribu dua puluh (05-08-2020).-----

- Sedangkan mengenai Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan terakhir berturut-turut sesuai dengan Akte Nomor 66 dan Nomor 67, tertanggal sepuluh Maret dua ribu dua puluh (10-03-2020), dibuat dihadapan Saya, Notaris, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan tersebut telah mendapatkan Pencatatan dan Pengesahan dari DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI DKI (DAERAH KHUSUS IBUKOTA) JAKARTA sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor 451 TAHUN 2020, yang ditetapkan di Jakarta, pada tanggal lima Agustus dua ribu dua puluh (05-08-2020).-----
- Mengenai pengangkatan dan penetapan susunan pengurus dan pengawas Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium Periode tahun 2023 hingga 2026 sesuai dengan Akta Nomor 26, tanggal lima Agustus dua ribu dua puluh tiga (05-08-2023), yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Jakarta, Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan tersebut telah mendapatkan Pencatatan dan Pengesahan dari DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI DKI (DAERAH KHUSUS IBUKOTA) JAKARTA sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor 956 TAHUN 2023, yang ditetapkan di Jakarta, pada tanggal empat belas September dua ribu dua puluh tiga (14-09-2023).-----

- Bahwa pada hari Sabtu, tanggal delapan Maret dua ribu dua puluh-

lima (08-03-2025), bertempat di Gedung Pertemuan Rumah Susun Hunian "BEVERLY TOWER CONDOMINIUM" Jalan RA. Kartini Kavling 16, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, telah diadakan Rapat Umum Tahunan Pertama Perhimpunan secara Hybrid (Luring (Luar ----- Jaringan)/ *Offline* dan Daring (Dalam Jaringan) / *Online*), dengan persentase kehadiran pada Rapat Pertama ini adalah 24,915 % (dua puluh empat koma sembilan satu lima persen) dari jumlah anggota. Yang kurang dari 51 % (lima puluh satu persen) dari jumlah anggota, maka berdasarkan pasal 28 ayat 1 Anggaran Dasar Perhimpunan Rapat Pertama Perhimpunan ini tidak memenuhi kuorum, sehingga Rapat Umum Pertama Perhimpunan ini tidak dapat dilangsungkan. -----

- Karena Rapat Umum Pertama Perhimpunan tidak memenuhi kuorum, maka berdasarkan pasal 28 ayat 2 Anggaran Dasar Perhimpunan, Pengurus mengundang untuk diadakan Rapat Umum Kedua Perhimpunan pada hari Sabtu, tanggal lima belas Maret dua ribu dua puluh lima (15-03-2025), bertempat di Gedung Pertemuan Rumah Susun Hunian "BEVERLY TOWER CONDOMINIUM" Jalan RA. Kartini Kavling 16, Cilandak Barat, Jakarta Selatan. -----

Untuk atas permintaan Ketua Perhimpunan tersebut di atas membuat Berita Acara Rapat dari segala sesuatu yang akan dibicarakan dan ----- diputuskan dalam Rapat Umum Anggota Tahunan (RUA-T) Perhimpunan tersebut yang diadakan pada hari, tanggal, jam dan ditempat tersebut di atas. -----

Dalam rapat tersebut hadir secara Hybrid (Luring (Luar ----- Jaringan)/ *Offline* dan Daring (Dalam Jaringan) / *Online*) Dewan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan Periode tahun 2023 hingga

2026, Manajemen Pengelola Gedung, serta Masyarakat selaku Pemilik/Penghuni Unit Apartemen dan/atau kuasa dari Pemilik Unit dan oleh karena itu telah menghadap dihadapan Saya, Notaris dan saksi-saksi yang akan disebut dibagian akhir akta ini : -----

1. Nyonya DEWI IRAWATI, Bachelor of Science (DEWI IRAWATI ----

SULISTIONO), lahir di Surakarta, tanggal enam Oktober seribu sembilan ratus lima puluh delapan (06-10-1958), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Beverly Tower Condominium Unit 1.11.6, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3171064610580001, Warga Negara Indonesia. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam -----

jabatannya sebagai Ketua Pengurus Perhimpunan tersebut, yang hadir Rapat secara Luring (Luar Jaringan) / Offline. -----

2. Tuan BUDI SATRIA, lahir di Canberra, tanggal satu Mei seribu -----

sembilan ratus enam puluh (01-05-1960), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Beverly Tower Condominium Unit 1.09.2, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3175020105600019, Warga Negara Indonesia.-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam -----

jabatannya sebagai Sekretaris Pengurus Perhimpunan tersebut, yang hadir Rapat secara Luring (Luar Jaringan) / Offline. -----

3. Nona MEILAWATI SOEWANDHI, lahir di Jakarta, tanggal tujuh belas

Mei seribu sembilan ratus enam puluh satu (17-05-1961), Karyawan

Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Beverly Tower Condominium Unit 1.16.1, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ---- 3174065705610001, Warga Negara Indonesia. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam ----- jabatannya sebagai Bendahara Pengurus Perhimpunan tersebut, yang hadir Rapat secara Luring (Luar Jaringan) / *Offline*. -----

4. Tuan ANDRIANTO KURNIAWAN, lahir di Jakarta, tanggal enam September seribu sembilan ratus enam puluh sembilan ----- (06-09-1969), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Apartemen Beverly Tower Unit 2074, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3271050609690013, Warga Negara----- Indonesia. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam ----- jabatannya sebagai Bidang Penghunian Perhimpunan tersebut, yang hadir Rapat secara Daring (Dalam Jaringan) / *Online*. -----

5. Nyonya ALFA WIDAYA ASIH, lahir di Bandung, tanggal dua puluh -- dua Juli seribu sembilan ratus lima puluh delapan (22-07-1958), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Beverly Tower Condominium Unit 2.03.1, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173026207580006, Warga Negara Indonesia. -

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam -----

jabatannya sebagai Bidang Pengelolaan Perhimpunan tersebut,
yang hadir Rapat secara Luring (Luar Jaringan) / *Offline*. -----

6. Nyonya LORLY SIANTURI, lahir di Jakarta, tanggal tujuh April seribu sembilan ratus tujuh puluh dua (07-04-1972), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Beverly Tower Condominium Unit 1.06.6, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3174094704720004, Warga Negara Indonesia. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya sebagai Ketua Pengawas merangkap Anggota Perhimpunan tersebut, yang hadir Rapat secara Luring (Luar Jaringan) / *Offline*. -----

7. Nyonya J SRI WIYATI, lahir di Jakarta, tanggal dua puluh Oktober seribu sembilan ratus enam puluh (20-10-1960), Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Beverly Tower Condominium Unit 2.09.3, Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilandak Barat, - Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor --- 3174066010600001, Warga Negara Indonesia. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam ----- jabatannya sebagai Sekretaris Pengawas merangkap Perhimpunan tersebut, yang hadir Rapat secara Luring (Luar Jaringan) / *Offline*. -----

8. Tuan SUPRIJONGGO SANTOSO, lahir di Salatiga, tanggal dua puluh tujuh Oktober seribu sembilan ratus lima puluh enam ----- (27-10-1956), Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jakarta

Selatan, Jalan RA. Kartini Kavling 16, Beverly Tower Condominium
Unit 2.02.4 Rukun Tetangga 016, Rukun Warga 006, Kelurahan
Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Pemegang Kartu Tanda --
Penduduk Nomor 3175092710560003, yang berlaku seumur
hidup, Warga Negara Indonesia. -----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam -----
jabatannya sebagai Anggota Pengawas Perhimpunan tersebut,
yang hadir Rapat secara Luring (Luar Jaringan) / *Offline*. -----

9. Manajemen Pengelola Gedung Apartemen Beverly. -----

10. Masyarakat selaku pemilik/penghuni dan/atau kuasa dari Pemilik
Unit Apartemen Beverly. -----

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

- Penghadap Nyonya DEWI IRAWATI, Bachelor of Science (DEWI IRAWATI
SULISTIONO), selaku Ketua Pengurus Perhimpunan berdasarkan
ketentuan dan oleh karena itu menurut Pasal 25 ayat 6, Anggaran
Dasar Perhimpunan, bertindak selaku Ketua Rapat, membuka Rapat
dan memberitahukan : -----

- Berdasarkan Pasal 27 ayat 1 ANGGARAN DASAR Perhimpunan ----
bahwa Rapat telah 2 (dua) kali diundang secara sah dan patut
namun pada Rapat Pertama yang hadir tidak memenuhi 51 % (lima
puluh satu persen) dari jumlah anggota, maka Rapat Kedua
dilakukan. Dan pada Rapat Kedua, anggota yang hadir telah
melebihi 15 % (lima belas persen) dari jumlah anggota yang sah,
sehingga rapat kedua dapat dilangsungkan dan keputusan yang
sah dapat diambil dan mengikat semua anggota PERHIMPUNAN --
mengenai segala hal yang dibicarakan dalam rapat.-----

- Bahwa para penghadap bertindak sebagaimana tersebut berkehendak

untuk menyatakan hasil keputusan rapat tersebut dalam suatu akte
Notaris. -----

- Selanjutnya para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas-
menyatakan dalam akte ini, keputusan tersebut sebagai-----
berikut: -----

1. Laporan Pertanggung Jawaban Pengelolaan Gedung dan Keuangan
Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah
Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium, untuk tahun
Anggaran 2024 (dua ribu dua puluh empat). -----

2. Rencana Anggaran Operasional dan Rencana Kerja Perhimpunan
Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly----
Tower Condominium, tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima).----

Oleh karena semua hal yang hendak dibicarakan dalam rapat ini ---
telah direncanakan dan diketahui oleh para hadirin, maka ketua
segera mengusulkan dan rapat dengan suara bulat memutuskan: --

1. Laporan Pertanggungjawaban Pengelolaan Gedung dan Keuangan
Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah
Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium, tahun 2024 (dua
ribu dua puluh empat) DAPAT DITERIMA, dengan berbunyi
sebagai berikut : -----

- Laporan ini merupakan garis besar kegiatan "Pengurus
Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun
(PPPSRS) Beverly Tower Condominium periode 2023-2026
dalam melakukan kegiatan pengelolaan gedung Beverly Tower
Condominium ("BTC") dan keuangan yang juga merupakan
laporan pertanggung jawaban Pengurus untuk PPBTC untuk
kurun waktu tahun 2024. -----

-Laporan Pengelolaan Tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat).-----

●Kepengurusan.-----

a. Dasar Pembentukan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium Periode 2023.-----

- Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium periode 2023-2026 dipilih dan dibentuk dengan sistem Panitia Musyawarah, dalam Rapat Umum Tahunan Anggota Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium pada tanggal lima Agustus dua ribu dua puluh tiga (05-08-2023) yang keputusannya --- dinotariilkan oleh Saya, Notaris, sesuai dengan Akta Nomor 26, tanggal lima Agustus dua ribu dua puluh tiga (05-08-2023), Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan tersebut telah mendapatkan Pencatatan dan Pengesahan dari DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI DKI (DAERAH KHUSUS IBUKOTA) JAKARTA sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor 956 TAHUN 2023, yang ditetapkan di Jakarta, pada tanggal empat belas September dua ribu dua puluh tiga (14-09-2023).---

b. Susunan Kepengurusan.-----

- Susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan -----
Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower

Condominium Periode tahun 2023 hingga 2026,---
adalah sebagai berikut : -----

SUSUNAN PENGURUS PERHIMPUNAN : -----

1. Ketua Pengurus Perhimpunan : Penghadap Nyonya DEWI -

IRAWATI, -----

Bachelor of Science -----

(DEWI IRAWATI -----

SULISTIONO), tersebut ---

diatas. -----

2. Sekretaris Pengurus Perhimpunan : Penghadap Tuan BUDI, ---

SATRIA, tersebut diatas. --

3. Bendahara Pengurus Perhimpunan : Penghadap Nona-----

MEILAWATI SOEWANDHI, --

tersebut diatas. -----

4. Bidang Penghunian : Tuan ANDRIANTO -----

KURNIAWAN, tersebut---

diatas. -----

5. Bidang Pengelolaan : Penghadap Nyonya ALFA --

WIDAYA ASIH tersebut---

diatas.-----

-SUSUNAN PENGAWAS PERHIMPUNAN : -----

1. Ketua Pengawas merangkap : Penghadap Nyonya LORLY -

Anggota Perhimpunan SIANTURI tersebut -----

diatas. -----

2. Sekretaris Pengawas merangkap : Penghadap Nyonya J

Anggota Perhimpunan SRI WIYATI, -----

tersebut diatas. -----

3. Anggota Pengawas Perhimpunan : Penghadap Tuan -----

SUPRIJONGGO, SANTOSO,
tersebut diatas. -----

Operasional Kepengurusan. -----

- Secara umum kepengurusan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium dilakukan Pengurus berdasarkan *azaz kolektif collegial* dimana semua keputusan dilakukan secara bersama, musyawarah dan mufakat, dan sesuai dengan bidangnya masing-masing. Anggota Pengurus melakukan pengawasan kepada Manajemen/Pengelola Gedung dalam melakukan pengelolaan. -----

- Sedangkan Dewan Pengawas sesuai dengan tugasnya melakukan pengawasan terhadap pengelolaan yang dilakukan oleh Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium. -----

- Sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium melakukan rapat rutin dalam 1 (satu) tahun minimal 12 (dua belas) kali. Pada tahun 2024 telah diadakan 23 (dua puluh tiga) kali rapat seperti rapat bulanan, rapat BAST (Berita Acara Serah Terima), rapat Audit dan rapat vendor. -----

- Sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, Kegiatan rapat Pengawas dalam 1 (satu) tahun minimal 4 (empat) kali dan pada tahun 2024 Pengawas telah

melakukan rapat sebanyak 8 (delapan) kali seperti rapat bulanan, rapat BAST (Berita Acara Serah Terima) dan rapat Audit.-----

KEPENGHUNIAN dan KEWARGANEGARAAN.-----

No	Bulan	2023			2024		
		Isi	Kosong	Persentase	Isi	Kosong	Persentase
1	Januari	123	65	65,43 %	118	70	62,77 %
2	Februari	123	65	65,43 %	114	74	60,64 %
3	Maret	121	67	64,36 %	121	67	64,36 %
4	April	124	64	65,96 %	124	64	65,96 %
5	Mei	127	61	67,55 %	123	65	65,43 %
6	Juni	128	60	68,09 %	125	63	66,49 %
7	Juli	126	62	67,02 %	126	62	67,02 %
8	Agustus	125	63	66,49 %	125	63	66,49 %
9	September	120	68	63,83 %	125	63	66,49 %
10	Oktober	115	73	61,17 %	124	64	65,96 %
11	November	118	70	62,77 %	125	63	66,49 %
12	Desember	118	70	62,77 %	128	60	68,09 %
	Rata-rata Accoupancy			65,07 %			65,51 %

	Kebangsaan	2023		2024	
		Jumlah	Persentase	Jumlah	Persentase
1	Indonesia	69	36,70 %	70	37,23 %
2	Korea Selatan	24	12,77 %	25	13,30 %
3	Jepang	2	1,06 %	2	1,06 %
4	India	1	0,53 %	2	1,06 %
5	USA	3	1,60 %	3	1,60 %
6	Lain-Lain	19	10,11 %	25	13,30 %
7	Kosong	70	37,23 %	61	32,45 %

	Kebangsaan	2023		2024	
		Jumlah	Persentase	Jumlah	Persentase
Total		188	100 %	188	100 %

- Rata - rata hunian Beverly Tower Condominium pada tahun 2024 sebesar 65,51 % (enam puluh enam koma lima satu persen) ada kenaikan sebesar 0,44 % (nol koma empat empat persen) dari tahun 2023. -----
- Kewarganegaraan masih didominasi oleh Warga Negara Indonesia sebesar 37,23 % (tiga puluh tujuh koma dua tiga persen) dan Korea Selatan 13,30 % (tiga belas koma tiga nol persen). -----

KEPENGHUNIAN -----

Tata Tertib Kepenghunan. -----

- House of rules Beverly Tower Condominium wajib dipatuhi oleh semua Pemilik dan Penghuni Beverly Tower----- Condominium. Setiap pemilik wajib memiliki Buku House of rules (Tatib/Tata Tertib) Beverly Tower Condominium dan tenant yang menyewa wajib mematuhi peraturan tersebut.--

Kelengkapan Administrasi. -----

- Wajib bagi pemilik baru atau penghuni yang menyewakan unitnya melapor kepada pihak Pengelola yakni Saudara Suyanto dan Saudari Cindy, serta menuliskan nomor telpon yang aktif guna memberikan informasi - informasi penting dari management Beverly Tower Condominium. -----

Khusus WNA (Warga Negara Asing). -----

- Wajib menyerahkan fotocopy ID (Identitas) dan KITAS (Kartu -

Ijin Tinggal Sementara) sesuai dengan UU Keimigrasian. Berkaitan dengan UU Nomor 9 tahun 1992 pasal 60 yaitu adanya *sanksi hukum bagi pemberi tempat tinggal WNA (Warga Negara Asing) yang sengaja melawan hukum keimigrasian Indonesia dikenakan denda seberat ----- Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)* yang tidak melapor dalam waktu 1x24 (satu kali dua puluh empat) jam sejak kedatangan. Management Beverly Tower Condominium rutin melaporkan data penghuni WNA (Warga Negara Asing) kepada pihak Imigrasi Jakarta Selatan. -----

MANAJEMEN PENGELOLA GEDUNG. -----

- Manajemen Pengelola Gedung terdiri dari Pimpinan Pengelola yang membawahi 5 (lima) departemen yaitu departemen-departemen :-----
 - (i) Keuangan dan Akutansi.-----
 - (ii) Umum dan SDM (Sumber Daya Manusia).-----
 - (iii). Teknisi; -----
 - (iv). Housekeeping dan; -----
 - (v) Sekurity. -----

- Adapun di tahun 2024 jumlah pegawai tetap sebanyak 14 (empat belas) orang karyawan, PKWT (Perjanjian Kerja Waktu Tertentu) sebanyak 20 (dua puluh) orang karyawan dan tenaga outsourcing keamanan sebanyak 17 (tujuh belas) orang dengan total jumlah karyawan sebanyak 51 (lima puluh satu) orang. Dalam rangka efisiensi (terkait dengan dana aktuarial), maka jumlah pegawai tetap tidak akan bertambah, tetapi kebutuhan karyawan ke depannya akan

menjadi PKWT (Perjanjian Kerja Waktu Tertentu) dan Outsourcing. -----

- Upah karyawan Beverly Tower Condominium sudah mengikuti Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2021 sesuai dengan UMP (Upah Minimum Provinsi) DKI (Daerah Khusus Ibukota) Jakarta tahun 2024. -----

Tahun	UMP	Peraturan Pemerintah
2023	Rp 4.900.798,-	PP Nomor 36 tahun 2021 Pasal 26 dan 27 tentang----- Pengupahan. -----
2024	Rp 5.067.381,-	PP Nomor 36 tahun 2021 Pasal 26 dan 27 tentang----- Pengupahan. -----

- Kenaikan UMP (Upah Minimum Propinsi) Provinsi DKI (Daerah Khusus Ibukota) Jakarta sebesar 3,3 % (tiga koma tiga persen).-----

- Selama tahun 2024 telah terjadi perubahan formasi-----
kepegawaian yakni : -----

i. Saudara Mustoffa sebagai staff Housekeeping telah bekerja selama 27 (dua puluh tujuh) tahun dan telah sampai pada masa Purna bakti pada tanggal satu Oktober dua ribu dua puluh empat (01-10-2024) dengan pemberian upah pensiun sebesar Rp. 130.485.060,- (seratus tiga puluh juta empat ratus delapan puluh lima ribu enam puluh rupiah). -----

ii. Saudara Ridwan diangkat sebagai Staff Engineering telah -

bekerja selama 28 (dua puluh delapan) tahun dan telah sampai pada masa Purna bakti pada tanggal satu Oktober dua ribu dua puluh empat (01-10-2024) dengan pemberian upah pensiun sebesar Rp. 159.570.921,- (seratus lima puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh ribu sembilan ratus dua puluh satu rupiah). -----

MANAJEMEN PENGELOLA GEDUNG. -----

◆ KEPEGAWAIAN. -----

- Almarhum Saudara Bayu dianggap mengundurkan diri karena telah mangkir selama lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja dan digantikan oleh Saudara Urip sebagai Staff Engineering. -----
- Saudara Fingki Wijaya Kusuma staff Housekeeping ----- menggantikan Saudara Mustofa dengan masa percobaan selama 6 (enam) bulan. -----

Lemburan Karyawan 2024. -----

Bulan	2024	2023
Januari (tanggal 1)	Rp 8.789.384,-	Rp.8.302.418,-
Februari (tanggal 8,9,10)	Rp 8.322.141,-	Rp.5.695.112,-
Maret (tanggal 11,12,29,31)	Rp 4.051.008,-	Rp.6.311.130,-
April (tanggal 8,9,10,11,12,15)	Rp 11.864.885,-	Rp.6.698.637,-
Mei (tanggal 1,9,10,23,24)	Rp 8.009.870,-	Rp.11.315.512,-
Juni (tanggal 1,17,18)	Rp 6.770.529,-	Rp.8.954.181,-
Juli	Rp 5.398.746,-	Rp.6.007.762,-
Agustus	Rp 5.287.694,-	Rp.5.335.324,-
September	Rp 5.849.107,-	Rp.6.797.350,-

Bulan	2024	2023
Oktober	Rp 6.437.594,-	Rp.7.575.729,-
November	Rp 3.323.214,-	Rp.3.349.291,-
Desember (tanggal 25,26)	Rp 5.097.437,-	Rp.4.777.815,-
TOTAL	Rp.79.201.609,-	Rp.81.120.261,-

- Lemburan karyawan pada tahun 2024 Rp. 79.201.601,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus satu ribu enam ratus satu rupiah) ada penurunan dibanding tahun 2023 sebesar Rp. 1.918.652,- (satu juta sembilan ratus delapan belas ribu enam ratus lima puluh dua rupiah) dikarenakan sedikit karyawan yang ijin/cuti sehingga pekerjaan berjalan----- dengan baik dan jumlah karyawan Beverly Tower----- Condominium ditahun 2024 berkurang dibanding tahun-- 2023.-----

PENGELOLAAN, PEMELIHARAAN dan KEAMANAN GEDUNG. -----

Pekerjaan	Kontraktor	Harga Kontrak pada tahun 2023	Harga Kontrak pada tahun 2024
-Perawatan lift	PT Leuser Tri Sakatama. --	Rp.5.082.000,- per bulan. -	Rp.5.328.000,- per bulan.
-Keamanan	PT. Security Phisik Dinamika	Rp. 109.741.158,- per bulan.	Rp. 110.488.548,- per bulan
		17 personil include THR. -----	17 personil include THR
-Pembuangan sampah	Lingkungan Hidup Daerah Khusus Ibukota Jakarta	Rp. 3.500.000,- per bulan. -----	Est Rp. 2.500.000,- per bulan.

- Pemeliharaan lift dilakukan oleh PT. Leuser Tri Sakatama sebagai perusahaan yang memasok mesin, sparepart dan perbaikan lift yang berada di gedung Beverly Tower Condominium. Harga kontrak ada kenaikan sebesar ----- Rp. 246.000,- (dua ratus empat puluh enam ribu ----- rupiah) dikarenakan penambahan PPH 23 (Pajak Penghasilan 23).-----
- Pengelolaan keamanan gedung dilakukan oleh outsourcing security PT. Security Phisik Dinamika dengan formasi 1 (satu) chief security, 3 (tiga) regu Danru dan 13 (tiga belas) anggota security (total 17 (tujuh belas) personil). Dan bekerjasama dengan Babinsa dan Koramil Cilandak Jakarta Selatan. Pada tahun 2024 ada penambahan pajak PPN (Pajak Pertambahan Nilai) dan PPh 23 (Pajak Penghasilan) sebesar Rp. 747.390,- (tujuh ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah).-----
- Jasa angkut limbah domestik bekerja sama dengan Dinas Lingkungan Hidup Jakarta (BLUD) dengan harga ----- ± Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) disesuaikan dengan actual berat limbah domestic. Ada penurunan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) karena tarif dari Lingkungan Hidup jauh lebih murah dibandingkan pihak swasta. -----

AREA KOMERSIAL. -----

- Dengan tidak mengurangi kenyamanan penghuni, maka untuk ---- meningkatkan pendapatan, telah diusahakan menyewakan area komersial, seperti dalam tabel dibawah ini : -----

No	Pihak Penyewa Unit	Periode Kontrak	Masa Kontrak	Nilai Kontrak per tahun	Luasan	Harga per M ²	Remark
1	PT Han Trainee (0.01.2)	5 Jan 2024 s.d 4 Jan 2025.-----	1 tahun	Rp.61.560.000,-	38 M ²	Rp.135.000,-	Sertifikat
2	PT Tara Mitra---- Indosejati (0.11.0)	20 Jan 2024 s.d 19 Jan-- 2025. -----	1 tahun	Rp.24.000.000,-	26,20 M ²	Rp. -	Non----- Sertifikat--
3	PT Pilar ----- Anggaraksa (0.01.0)	1 Feb 2024 s.d 31 Jan-- 2025. -----	1 tahun	Rp.25.920.000,-	16 M ²	Rp.135.000,-	Non ----- Sertifikat--
4	PT Radian Solusi Integral (0.07.1)	1 Jan 2023 s.d 31 Des 2024. -----	2 tahun	Rp.70.245.000,-	46,83 M ²	Rp.125.000,-	Non ----- Sertifikat---
5	Bpk. Melvin ---- Halpito (0.07.2)--	23 Sep ---- 2023 s.d 24 Sep 2025---	2 tahun	Rp.30.132.000,-	18,6 M ²	Rp.135.000,-	Sertifikat
6	Alexandra Surya-- Widjaja (0.05.0)	15 Aug----- 2022 s.d 14 Aug 2024--	2 tahun	Rp.35.640.000,-	22 M ²	Rp.135.000,-	Non ----- Sertifikat---
7	PT Mamora Selas Indonesia	8 Okt 2020 s.d 8 Okt 2025	5 tahun	Rp.60.000.000,-	48 M ²	Rp. -	Sertifikat
8	Bpk. Melvin ---- Halpito (0.04.0)---	1 Juli 2024 s.d 30 Juni 2025	1 tahun	Rp.13.248.000,-	8,2 M ²	Rp.135.000,-	Sertifikat
9	PT Skema Kreasi- Nusantara. -----	12 Nov----- 2024 s.d 11 Nov 2025.-	1 tahun	Rp.77.112.000,-	42 M ²	Rp.135.000,-	Non ----- Sertifikat
10	Amalia Laundry-- (0.21.0). -----	1 Juni 2024 s.d 31 Mei 2025. -----	1 tahun	Rp. 6.000.000,-	6,25 M ²	Rp. -	Non ----- Sertifikat--
11	PT Focus Media Indonesia (TV---- LED). -----	22 Okt ---- 2021 s.d 21 Okt 2024. -	3 tahun	Rp.14.250.000,-	0	Rp. -	
12	PT Muara Juara Kreasi Indonesia.-	22 Nov --- 2023 s.d 21 Nov 2024.-	1 tahun	Rp.12.000.000,-	0	Rp. -	
13	PT ----- Telekomunikasi -- Seluler ----- (Indihome).-----	10 Sep----- 2024 s.d 10 Sep 2025. -	1 tahun	Rp. 2.500.000,-	0	Rp. -	
14	PT Aplikasi ---- Lintasarta TW 1. -	1 Juli 2024 s.d 30 Juni 2026. -----	2 tahun	Rp. 300.000.000,-	0	Rp. -	
15	PT Supra ----- Primatama ----- Nusantara ----- (Biznet).-----	17 Des -- 2023 s.d 16 Des 2024.--	1 tahun	10 % dari----- revenue. -----	0	Rp. -	

No	Pihak Penyewa Unit	Periode Kontrak	Masa Kontrak	Nilai Kontrak per tahun	Luasan	Harga per M ²	Remark
16	PT Mega Akses Persada (CBN), --	17 Jan 2023 s.d 16 Jan 2025.-----	1 tahun	10 % dari----- revenue. -----	0	Rp. -	

KERJASAMA.-----

- Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada -----
penghuni, Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan
Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium telah
mengadakan kerjasama dengan beberapa pihak sebagai-----
berikut: -----

Pendapatan Kerjasama	Penerimaan 2024	Penerimaan 2023
First Media	Rp.10.908.742,-	Rp.39.571.972,-
Biznet	Rp.15.982.540,-	Rp.5.383.720,-
Fiberstar (CBN)	Rp.40.289.620,-	Rp.38.907.518,-
Indihome	Rp. 2.500.000,-	-
PT.Focus Media Indonesia	Rp.14.250.000,-	Rp.14.250.000,-
Total	Rp.83.930.902,-	Rp.98.113.210,-

Ada penurunan sebesar Rp. 14.182.308,- (empat belas juta
seratus delapan puluh dua ribu tiga ratus delapan rupiah)
dikarenakan kerjasama dengan First Media (FM) tidak
diperpanjang karena ada tunggakan yang lama dibayarkan oleh
pihak FM. -----

PELAKSANAAN RENCANA KERJA tahun 2024 (dua ribu dua puluh
empat). -----

Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa. -----

- Pembelian barang/jasa dibawah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) --

dapat dilakukan oleh Building Manager secara langsung dengan diikuti 3 (tiga) penawaran yang nilainya mendekati HPS (Harga Penilaian Sendiri) dan disetujui oleh Dewan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium.-----

- Pembelian barang/jasa diatas Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) harus meminta persetujuan Dewan Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium dengan diikuti 3 (tiga) penawaran yang nilainya mendekati HPS (Harga Penilaian Sendiri). -----
- Pembelian barang/jasa diatas Rp. 15.000.000,- (lima belas juta----- rupiah) dilakukan dengan tender yang bersifat ----- tertutup. -----
 - ◆ Dengan waktu pengadaan penawaran selama 10 (sepuluh) ----- hari. -----
 - ◆ Pengumuman tender akan diumumkan di WAG BTC (Whast Up Group Beverly Tower Condominium) dan Papan Pengumuman BTC Beverly Tower Condominium). -----
 - ◆ Peserta tender terbuka untuk Pemilik BTC Beverly Tower Condominium) dan pihak luar. -----
 - ◆ Penawaran harga yang masuk akan dievaluasi oleh team ----- tender. -----
 - ◆ Apabila tidak ada penawaran yang masuk dari para pemilik BTC (Beverly Tower Condominium), maka management yang akan mencari 3 (tiga) penawaran dari pihak luar. -----

REALISASI PELAKSANAAN RENCANA KERJA tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat). -----

Kode	Rencana Kerja	Budget (Rp)	Pengambilan Dana	Due Date-- Pengerjaan	Realisasi Budget (Rp)	Remark
GA-01-2024	Perijinan Bejana Tekan	5.500.000,-	Operational	Januari 2024	5.500.000,-	Done
GA-02-2024	Perijinan Listrik	8.500.000,-	Operational	Januari 2024	8.500.000,-	Done
GA-02-2024	Perijinan 2 Unit Deasel	8.500.000,-	Operational	Januari 2024	8.500.000,-	Done
GA-04-2024	Perijinan Sertifikat Keselamatan Kebakaran (SKK)	23.200.000,-	Operational	April 2024	22.000.000,-	Done
ME-03-2024	Pembelian HT (5 Unit)	15.000.000,-	Operational	Mei 2024	10.000.000,-	Done
ME-14-2023	Penggantian wire Rope Lift 15 Jalur	204.000.000,-	SF	Mei 2024	192.079.284	Done
ME-02-2024	Pembelian Tool Kit Set dan Pompa Cleaner AC	5.700.000,-	Operational	Juni 2024	5.850.000,-	Done
FA-01-2024	Develop Program Billing, FA dan Accounting	16.250.000,-	Operational	Juli 2024	5.000.000,-	DP 1
GA-05-2024	Perijinan Instalasi Petir, Lift dan Gondola	19.000.000,-	Operational	Agustus 2024	21.800.000,-	Done
ME-06-2024	Mic & Speaker	20.000.000,-	Operational	Agustus 2024	19.288.000,-	Done
GA-09-2024	Dekor R. Playground Baru	6.000.000,-	Operational	September 2024	4.695.000,-	Done
GA-07-2024	Perijinan IPAL	80.000.000	Operational	Oktober 2024	45.500.000	On Progress 70 %
ME-05-2024	Perawatan ACB & Maintanance LVMDP	85.000.000,-	Operational	November 2024	75.000.000,-	Done
ME-06-2024	Pembelian Display Lift 2B	7.500.000,-	Operational	November 2024	7.500.000,-	Done
GA-07-2024	Pembelian Reklame	7.000.000,-	Operational	Desember 2024	7.669.000,-	Done
ME-01-2024	Re install IP CCTV R.Pompa, R.Travo & Genset	1.500.000,-	Operational	Desember 2024	1.111.500,-	Done
GA-08-2024	BAST Fasum Fasos	100.000.000	Operational	November 2024		Continue to 2025
GA-06-2024	Perpanjang SLO Operator Gondola	3.000.000	Operational	November 2024		Cancel
	TOTAL	512.650.000			439.992.784	

REALISASI PELAKSANAAN RENCANA KERJA tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat). -----

- Pekerjaan yang terealisasi sebanyak 16 (enam belas) item pekerjaan dengan total biaya realisasi sebesar Rp. 439.922.784,- (empat ratus tiga puluh sembilan juta sembilan ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh empat rupiah). Nilai tersebut lebih kecil dari anggaran yang dibuat. -----

- Ada 1 (satu) item pekerjaan yang dicancel pada tahun 2024 (Perpanjangan SLO (Sertifikat Laik Operasi) Operator Gondola) dikarenakan masa ijin tersebut masih berlangsung 2 (dua) tahun kedepan sampai tahun 2026. -----
- Untuk anggaran BAST Fasum Fasos BTC (Berita Acara Serah Terima Fasilitas Umum – Fasilitas Sosial Beverly Tower Condominium) pada tahun 2024 belum dilakukan pengeluaran biaya apapun, sehingga pada tahun 2025 anggaran tersebut masih dicantumkan. -----
- Biaya yang dikeluarkan untuk Rencana Kerja 2024 dari Sinking Fund sebesar Rp. 192.079.284,- (seratus sembilan puluh dua juta tujuh puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah) (1 (satu) item pekerjaan : Penggantian Wire Rope dengan brand Gustav untuk 15 (lima belas) jalur).-----
- Biaya yang dikeluarkan untuk Rencana Kerja 2024 dari Operasional sebesar Rp. 247.913.500,- (dua ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus tiga belas ribu lima ratus rupiah) (15 (lima belas) item pekerjaan). -----

LAPORAN NERACA (AUDITED 2024). -----

Uraian	Catatan	2024 (Rp)	2023 (Rp)
Aset			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	2a,b,3	960.350.149	980.041.147
Deposito	2a,b,4	3.500.000.000	3.500.000.000
Investasi Surat Berharga	2a,5	1.505.200.000	700.000.000
Piutang Penghuni	2a,c,6	221.227.762	253.905.198
Piutang Lainnya	2a,c,7	9.225.064	88.018.588
Biaya dibayar dimuka	2a,d,8	5.774.413	5.146.875

Uraian	Catatan	2024 (Rp)	2023 (Rp)
Persediaan	2a,9	486.800	582.800
Jumlah Aset Lancar		6.202.264.188	5.527.694.607
Aset Tidak Lancar			
Aset Tetap – bersih	2a,e,10	123.884.076	107.540.335
Aset Pajak Tangguhan	2a,12b	112.223.760	106.514.100
Jumlah Aset tidak Lancar		236.107.836	214.054.435
Jumlah Aset		6.438.372.023	5.741.749.042

Liabilitas			
Liabilitas Lancar			
Biaya yang masih harus dibayar	2a, 11	5.328.000	8.300.000
Hutang Pajak	2a, 12	7.142.091	8.671.577
Penerimaan ditangguhkan	2a, 13	1.042.276.314	705.365.992
JUMLAH LIABILITAS LANCAR		1.054.746.405	722.337.570
LIABILITAS TIDAK LANCAR			
Imbalan Pasca Kerja	2a, 14	461.029.200	600.842.500
Dana Cadangan (<i>Sinking Fund</i>)	2a,f,15	5.128.393.992	4.595.556.276
JUMLAH LIABILITAS TIDAK LANCAR		5.589.423.192	5.196.398.776

JUMLAH LIABILITAS		6.644.169.597	5.918.736.346
ASET BERSIH			
Aset bersih terikat	2a, g,16	(205.797.573)	(176.987.304)
JUMLAH EKUITAS		(205.797.573)	(176.987.304)
JUMLAH LIABILITAS & ASET BERSIH		6.438.372.024	5.741.749.042

SUMMARY LAPORAN NERACA (AUDITED TAHUN 2024). -----

- Jumlah Aset 2024 sebesar Rp. 6.438.372.023,- (enam milyar empat ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu dua puluh tiga rupiah) ada kenaikan dibanding tahun 2023 sebesar --- Rp. 696.622.982,- (enam ratus sembilan puluh enam juta enam ratus dua puluh dua ribu sembilan ratus delapan puluh dua rupiah) dikarenakan tabungan sinking fund bertambah dan disimpan di inventasi surat berharga (Obligasi). -----
- Jumlah Liabilitas 2024 sebesar Rp. 6.644.169.597,- (enam milyar enam ratus empat puluh empat juta seratus enam puluh sembilan ribu lima ratus sembilan puluh tujuh rupiah) ada kenaikan dibanding tahun 2023 sebesar Rp. 725.433.251,- (tujuh ratus dua puluh lima juta empat ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus lima puluh satu rupiah) dikarenakan ada penambahan dari tabungan sinking fund. -
- Sedangkan jumlah asset bersih terikat menjadi Rp. 205.797.573,- (dua ratus lima juta tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah) (Deffered Tax Asset). -----

LAPORAN NERACA (AUDITED 2024). -----

Uraian	Catatan	2024 (Rp)	2023 (Rp)
Penerimaan dan Penghasilan			
Iuran Penghuni	2a,h,17a	7.467.573.587	7.456.222.427
Pendanaan	2a,h,17b	662.612.652	472.703.160
Lain-Lain	2a,h,17c	196.912.127	186.436.635
Total Penerimaan dan Penghasilan		8.327.098.366	8.115.362.222
Beban Operasional			
Operasional Gedung	2a,h,18	4.645.924.388	4.669.313.925
Administrasi dan Umum	2a,h,19	3.715.693.908	3.734.191.779
Total Beban Operasional		8.361.618.296	8.403.505.703
Perubahan Aset Bersih Sebelum Pajak		(34.519.930)	(288.143.481)
Beban (Pendapatan) Pajak Kini / Tangguhan			
Pajak Kini	2a,12a	-	-
Pajak Tangguhan	2a,12b	(5.709.660)	(106.514.100)
Perubahan Aset Bersih		(28.810.270)	(181.629.381)

SUMMARY LAPORAN NERACA (AUDITED 2024). -----

- Penerimaan dan Penghasilan 2024 sebesar Rp. 8.327.098.366,-
(delapan milyar tiga ratus dua puluh tujuh juta sembilan puluh
delapan ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah) ada kenaikan
dibanding tahun 2023 sebesar Rp. 211.736.144,- (dua ratus sebelas
juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu seratus empat puluh empat

rupiah). Kenaikan sebesar Rp. 211.736.144,- (dua ratus sebelas ---
juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu seratus empat puluh -----
empat rupiah) tersebut dikarenakan ada peningkatan -----
pendapatan dari area sewa commercial, Fee Marketing dan -----
pendapatan parkir. -----

- Beban Operasional 2024 sebesar Rp. 8.361.618.296,- (delapan
milyar tiga ratus enam puluh satu juta enam ratus delapan belas
ribu dua ratus sembilan puluh enam rupiah) ada penurunan
dibanding tahun 2023 sebesar Rp. 41.887.407,- (empat puluh satu
juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu empat ratus tujuh
rupiah). -----

- Penerimaan vs Beban 2024 mengalami arus kas -----
negative sebesar Rp. 34.519.930,- (tiga puluh empat -----
juta lima ratus sembilan belas ribu sembilan ratus tiga puluh -
rupiah). -----

PIUTANG PENGHUNI. -----

Piutang Usaha	2024 (Rp)	2023 (Rp)
-luran service charge	111.308.794	122.217.809
-Listrik penghuni	62.635.707	72.698.251
-Sinking Fund	18.445.246	22.408.582
-Air penghuni	16.995.518	20.840.575
-Lainnya	10.866.697	11.963.796
-Asuransi	975.800	3.776.185
Jumlah :	221.227.762	253.905.198

Data di Desember 2024 yang memiliki tunggakan/outstanding unit
dengan 10 (sepuluh) kategori tertinggi adalah sebagai -----
berikut : -----

Unit	Nama Pemilik / Penyewa	Outstanding
1.16.5	Y. ABIMANYU	Rp. 15.515.896,-
1.16.3	MAYA A /NURMALINA	Rp.12.062.870,-
2.19.1	SEONG HAEMIN	Rp. 7.685.387,-
1.12.4	IBU RIZA LISDIYANTI DEVI	Rp. 6.342.138,-
2.01.4	ARIE ISMAIL WARSODOEDI	Rp. 6.342.138,-
2.18.3	KANG HYUN JA	Rp. 6.298.644,-
1.02.5	EVANS REINHARD	Rp. 5.878.739,17
1.03.5	DIAN RAINI	Rp.5.770.650,-
2.18.1	PT. LIPPO CIKARANG TBK	Rp.5.220.794,-
1.11.1	IR AGOES D. HARSOBISONO	Rp.4.780.827,-

ASURANSI GEDUNG 2024. -----

Pada tahun 2024 Perhimpunan Beverly Tower Condominium kembali bekerja sama dengan PT. IBS (PT. Insurance Broking Service) QQ ACA (Asuransi Central Asia). Saat ini nilai dari SUM of Insured Beverly Tower Condominium sebesar Rp. 188.500.000.000,- (seratus delapan puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) yang meliputi Property All Risk (PAR), Machinery Breakdown (MB) dan Public Liability (PL) dengan premi sebesar Rp. 140.458.123,- (seratus empat puluh juta empat ratus lima puluh delapan ribu seratus dua puluh tiga rupiah). -----

Untuk Jaminan yang terdapat didalam Property All Risk (PAR) adalah sebagai berikut : -----

• Fire, Lightning, Explosion, Aircraft Impact and Smoke : NIL. -----

• Riot, Strike and Malicious Damage and Civil Commotion (4.1A) : 5 % -

(lima persen) of Claim. -----

• Typhoon, Storm, Flood and Water Damage (4.3) : 10 % (sepuluh -----

persen) of Recoverable Claim. -----

• Vehicle Impact : NIL. -----

• OTHERS : IDR 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). -----

Dan pada tanggal lima Juli dua ribu dua puluh empat (05-07-2024) terjadi 1x (satu kali) claim dikarenakan adanya pecah pipa flasing air bersih yang mengakibatkan kebocoran pada tenant 0.01.0 total kerugian sebesar Rp. 27.700.497,- (dua puluh tujuh juta tujuh ratus ribu empat ratus sembilan puluh tujuh rupiah). Dan biaya tersebut sudah dibayarkan pihak asuransi ke Beverly Tower Condominium. Dan manajemen Beverly Tower Condominium sudah membayarkan kepihak tenant 0.01.0. -----



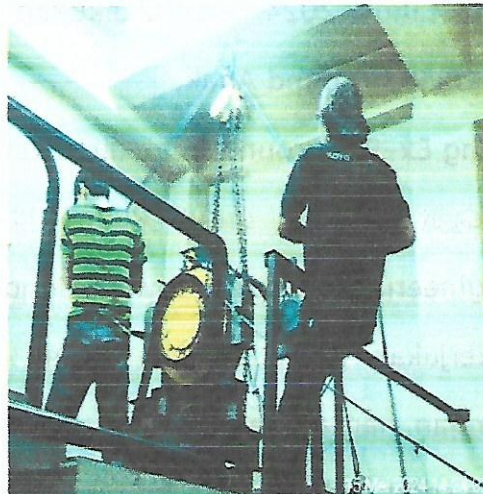
PENCAPAIAN DAN PENGHEMATAN 2024. -----

Pada tahun 2024 telah dilakukan penggantian wire rope lift untuk 15 (lima belas) Jalur. Penghematan yang telah dilakukan adalah :
Penawaran awal menggunakan brand Tokyo Rope made in Jepang dengan harga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk 15 (lima belas) jalur. -----

Realisasi menggunakan brand Gustav Wire Rope made in Germany dengan harga Rp. 192.079.284,- (seratus sembilan puluh dua juta tujuh puluh sembilan ribu dua ratus delapan puluh empat rupiah) dengan speck wire rope yang sama dengan Tokyo Rope. -----

Penghematan : Rp. 207.920.716,- (dua ratus tujuh juta sembilan ratus dua puluh ribu tujuh ratus enam belas rupiah). -----

Setelah penggantian wire rope telah dilakukan pengecekan audit independent dari PT. Muriska untuk standart keamanan lift. -----



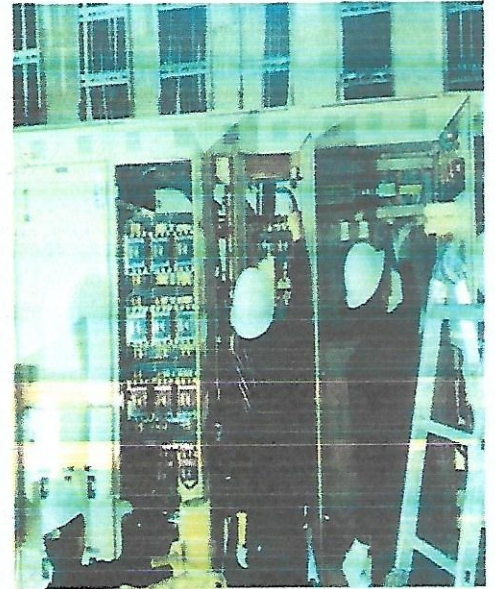
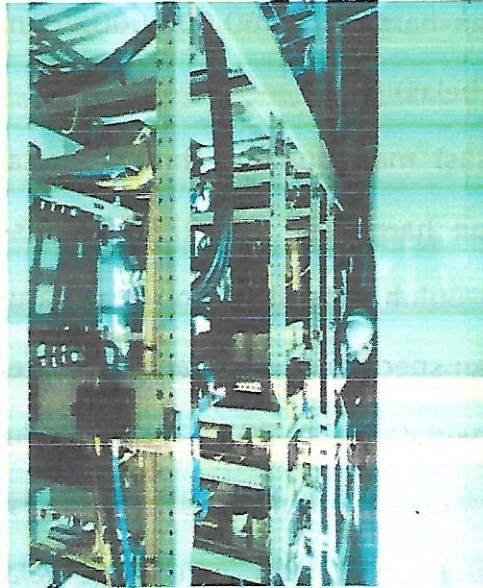
Pada tahun 2024 telah dilakukan Perawatan ACB & Maintanace LVMDP.

Penghematan yang telah dilakukan adalah : -----

Penawaran awal : PT. Javindo Prima Perkasa memberi harga perawatan sebesar Rp. 89.500.000,- (delapan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah). -----

Realisasi : PT. Javindo Prima Perkasa bersedia dengan harga sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah). -----

Penghematan : Rp. 14.500.000,- (empat belas juta lima ratus ribu rupiah). -----



PENCAPAIAN DAN PENGHEMATAN 2024. -----

- Pada tahun 2024 telah dilakukan refungsi ruang squash menjadi ruang Playground Anak. -----
- Ruang Ex-Playground Anak dijadikan ruang sewa area commercial. -
- Budget renovasi untuk Ruang Playground dikerjakan oleh team engineering Beverly Tower Condominium, tetapi design Mural dikerjakan pihak vendor. Ruang Ex-Playground telah disewakan dengan harga sewa sebesar Rp. 77.112.000,- (tujuh puluh tujuh juta seratus dua belas ribu rupiah) per tahun.-----





PENCAPAIAN DAN PENGHEMATAN 2024. -----

Berita Acara Penyerahan Fasum (Fasilitas Umum) dan Fasos (Fasilitas Sosial) Beverly Tower Condominium, sudah sampai pada tahap Draft Berita Acara Perolehan yang akan diterbitkan oleh Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berita Acara Perolehan tersebut akan ditandatangani oleh Ketua Rukun Tetangga 016 Cilandak Barat, Ketua Rukun Warga 06 Cilandak Barat, Lurah Kelurahan Cilandak Barat, Camat Kecamatan Cilandak Barat serta Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan. Apabila Berita Acara Perolehan sudah ditandatangani oleh pihak yang terkait maka BAST Fasum Fasos BTC (Berita Acara Serah Terima Fasilitas Umum – Fasilitas Sosial Beverly Tower Condominium) sudah selesai. -----

– Setelah dibahas dengan seksama oleh peserta rapat mengenai Laporan Pertanggungjawaban, Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas atas Laporan Pengelolaan dan Keuangan Perhimpunan Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat), secara bulat memutuskan sebagai berikut : -----

- a. Menyetujui dan menerima Laporan Pertanggungjawaban Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas tentang Pengelolaan dan -----

Keuangan Tahun Buku 2024 (dua ribu dua puluh empat). -----

b. Mengesahkan Laporan Keuangan Tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik (KAP) AFWAN. -----

c. Memberikan pembebasan tanggung jawab sepenuhnya (*ecquit et decharge*) kepada Dewan Pengurus dan Dewan Pengawas Perhimpunan atas pengelolaan gedung dan keuangan ----- Perhimpunan Penghuni atas tugas yang telah dilaksanakannya periode tanggal satu Januari dua ribu dua puluh empat ----- (01-01-2024) sampai tanggal tiga puluh satu Desember dua ribu dua puluh empat (31-12-2024). -----

RENCANA KERJA DAN ANGGARAN PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN (PPPSRS), tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima).-----

1. FORECAST PENERIMAAN PENDAPATAN 2025. -----

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
Penerimaan dan Penghasilan			
A. Iuran Penghuni			
Penerimaan Iuran Anggota	Rp. 4.355.856.000	Rp. 4.349.727.000,-	Rp. 4.355.856.000,-
Tagihan Iuran Listrik	Rp. 2.382.002.771,-	Rp. 2.453.188.977,-	Rp. 2.280.000.000,-
Tagihan Iuran Air	Rp. 506.144.914,-	Rp. 504.258.238,-	Rp. 506.000.000,-
Iuran HGB	Rp. -	Rp. 2.300.000,-	Rp. 2.000.000,-
Penerimaan Dana Cadangan :			
- Iuran Dana Cadangan	Rp. 725.976.000,-	Rp. -	Rp. 725.976.000
- Pensiun Karyawan	Rp. -	Rp. -	Rp. -
- Pembelian Asset	Rp. -	Rp. -	Rp. -

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
- Reklas Sinkingfund	Rp. -	Rp. -	Rp. -
Total Penerimaan Dana Cadangan	Rp. 725.976.000,-	Rp. -	Rp. 725.976.000,-
Asuransi	Rp. 140.458.122,-	Rp. 158.099.372	Rp. 220.000.000,-
Jumlah	Rp. 8.110.437.807-	Rp. 7.467.573.587	Rp. 8.089.832.000,-
B. Penerimaan Pendanaan			
Pendapatan Area Commercial	Rp. 339.734.250,-	Rp. 508.583.250,-	Rp. 335.000.000,-
Pendapatan Lintasarta	Rp. -	Rp. -	Rp. 300.000.000,-
	Rp. 339.734.250,-	Rp. 508.583.250,-	Rp. 635.000.000,-
Pendapatan Kerjasama Internet:			
- Pendapatan kerjasama First Media	Rp. 3.000.000,-	Rp. 10.908.742,-	Rp. -
- Pendapatan kerjasama Biznet	Rp. 5.000.000,-	Rp. 15.982.540,-	Rp. 15.000.000,-
- Pendapatan kerjasama Fiberstar (CBN)	Rp. 40.852.894,-	Rp. 40.289.620,-	Rp. 40.000.000,-
- Pendapatan kerjasama Indihome	Rp. -	Rp. 2.500.000,-	Rp. 2.500.000,-
Total Pendapatan Kerjasama Internet	Rp. 48.852.984,-	Rp. 69.680.902,-	Rp. 57.500.000,-
Komisi Sewa Dan Jual Unit	Rp. 16.000.000,-	Rp. 54.424.500,-	Rp. 16.000.000,-
Penjualan Kartu Akses	Rp. 4.000.000,-	Rp. 7.904.000,-	Rp. 4.000.000,-
Penerimaan Club House	Rp. 4.000.000,-	Rp. 3.530.000,-	Rp. 3.000.000,-
Parkir	Rp. 10.000.000,-	Rp. 18.490.000,-	Rp. 10.000.000,-
Jumlah	Rp. 422.587.144,-	Rp. 662.612.652,-	Rp. 725.500.000,-
C. Penerimaan Penghasilan Lainnya			
Bunga Deposito & Jasa Giro	Rp. 100.000.000,-	Rp. 141.676.193,-	Rp. 100.000.000,-
Lain-Lain	Rp. 50.000.000,-	Rp. 55.235.934,-	Rp. 50.000.000,-
Jumlah	Rp. 150.000.000,-	Rp. 196.912.127,-	Rp. 150.000.000,-
Total Penerimaan	Rp. 8.683.024.951,-	Rp. 8.327.098.366,-	Rp. 8.965.332.000,-

2. FORECAST BEBAN OPERASIONAL GEDUNG 2025. -----

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
BEBAN OPERASIONAL GEDUNG			
Beban reimbursable listrik	Rp 2.150.498.038	Rp 2.157.850.382	Rp 2.150.498.038
Beban Keamanan (Security)	Rp 1.244.879.246	Rp 1.322.194.171	Rp 1.325.862.576
Beban reimbursable air	Rp 407.438.603	Rp 369.864.063	Rp. 660.000.000
Beban Perbaikan dan Renovasi	Rp -	Rp -	Rp -
Beban Biaya Notaris	Rp -	Rp -	Rp -
Beban Pembelian Solar	Rp -	Rp -	Rp -
Beban Peralatan dan Instalasi	Rp -	Rp -	Rp -
Pemeliharaan & Perawatan :			
- Perawatan - Elektrikal	Rp 15.640.960,-	Rp 98.786.060	Rp 30.000.000,-
- Perawatan - Lift	Rp 63.360.000,-	Rp 69.621.000	Rp 63.936.000
- Perawatan - Mekanikal	Rp 150.000.000	Rp 89.954.100	Rp 100.000.000
- Perawatan - Chemical	Rp 12.596.000	Rp 25.021.000	Rp 26.500.000
Total Pemeliharaan & Perawatan	Rp 241.596.960	Rp 278.382.160	Rp 220.436.000
Beban Asuransi PAR dan Public Liability	Rp 140.458.122	Rp 168.158.620	Rp 220.000.000
Pemeliharaan Kebersihan :			
- Pengendalian Hama	Rp 3.073.300	Rp 2.674.076	Rp 5.000.000
- Perlengkapan Jasa Kebersihan	Rp 36.562.863	Rp 36.570.424	Rp 37.200.000
- Pengangkutan sampah	Rp 42.006.800	Rp 33.581.552	Rp 36.000.000
-Jasa Kebersihan & Keamanan Lainnya	Rp 4.674.000	Rp 3.840.000	Rp 4.000.000
- Perlengkapan Keamanan	Rp 883.800	Rp -	Rp 800.000
- Taman & Tanaman	Rp 6.976.998	Rp 5.883.655	Rp 6.000.000
Total Pemeliharaan Kebersihan	Rp 94.177.761	Rp 82.549.707	Rp 89.000.000
Pekerjaan Sipil (Perbaikan dan Renovasi)	Rp 150.000.000	Rp 98.211.290	Rp 100.000.000

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
Perizinan :			
- Perpanjangan Ijin Lift/BTPSP	Rp 25.000.000		Rp 9.990.000
- Gondola/BTPSP	Rp -	Rp 22.200.000	Rp 6.660.000
- Penyalur Petir/BPTSP	Rp 19.000.000		Rp -
- Bejana Tekan/BTPSP	Rp 5.500.000	Rp 5.500.000	Rp -
- K3 Listrik dan Disel/BPTSP	Rp 17.000.000	Rp 17.000.000	Rp 17.000.000
- Sumur Bor/BPTSP	Rp -	Rp -	Rp -
- IPAL / PERTEK	Rp 80.000.000	Rp 45.500.000	Rp 15.000.000
- PTS Limbah B3	Rp -	Rp -	Rp 15.000.000
- SLO	Rp -	Rp --	Rp 35.000.000
- SLF dan retribusi	Rp -	Rp -	Rp -
- Biaya Pengurusan BAST	Rp -	Rp -	Rp -
- Pengesahan Gambar Kelistrikan Arus Lemah	Rp 23.000.000	Rp 25.500.000	Rp 25.500.000
- Biaya kepengurusan penerbitan sertifikat DAMKAR			
- Biaya SKRD SKK	Rp -	Rp -	Rp -
- Perpanjangan SIO gondola, lift dan FSM	Rp 3.000.000	Rp -	Rp -
- Nota perhitungan denda dan retribusi IMB (SLF)	Rp -	Rp -	Rp -
- Perpanjangan HGB	Rp -	Rp -	Rp -
- Biaya transport sudin sehubungan HGB	Rp -	Rp -	Rp -
- Biaya pengecekan Data PT Dharma Prima Wibawa	Rp -	Rp -	Rp -
- Biaya perpanjang website Beverly	Rp 5.000.000	Rp. -	Rp. 5.000.000
Total Perizinan	Rp 177.500.000	Rp 115.700.000	Rp 140.070.000
Pengeluaran Gedung Lain	Rp -	Rp 11.150.000	Rp 6.000.000
Penanggulangan covid 19	Rp -	Rp -	Rp -
Perlengkapan kantor	Rp -	Rp -	Rp -
Perlengkapan	Rp -	Rp -	Rp -
Jumlah Operasional Gedung	Rp 4.606.548.730	Rp4.604.060.393	Rp 4.911.866.614

3. FORECAST BEBAN ADMINISTRASI & UMUM 2025. -----

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM			
Beban Karyawan :			
- Gaji Karyawan	Rp 979.718.141	Rp 832.960.503	Rp 850.000.000
- Lembur	Rp 81.120.261	Rp 79.201.609	Rp 80.000.000
- Tunjangan Hari Raya/Bonus	Rp 189.073.819	Rp 204.712.325	Rp 200.000.000
- BPJS Ketenaga Kerjaan / Jamsostek	Rp 155.651.469	Rp 157.565.988	Rp 157.565.988
- Tunjangan Transport (Makan, Transport, Keluarga)	Rp 613.089.625	Rp 1.712.057.459	Rp 1.712.057.459
- Tunjangan Makan	Rp 558.018.000	Rp -	Rp -
- Tunjangan Keluarga	Rp 61.154.136	Rp -	Rp -
- BPJS Kesehatan	Rp 81.885.248	Rp 83.559.567	Rp 83.559.567
- PPH - 21	Rp 40.494.316	Rp 48.801.024	Rp 48.801.024
- Tunjangan Jabatan	Rp 93.826.000	Rp -	Rp -
- Tunjangan Lain-Lain (cuti)	Rp -	Rp -	Rp 13.000.000
- Tunjangan Lain-Lain (Asuransi)	Rp -	Rp -	Rp -
- Pencadangan Kewajiban Imbalan Pasca Kerja	Rp 204.000.000	Rp -	Rp 204.000.000
- Tunjangan Keahlian	Rp 69.256.000	Rp -	Rp -
- Tunjangan Resiko	Rp -	Rp -	Rp -
- Tunjangan Work Request	Rp 17.180.002	Rp -	Rp -
- Tunjangan Appearance benefit	Rp 2.400.000	Rp 2.400.000	Rp 2.400.000
- Asuransi AKDHK	Rp 5.912.640	Rp 6.021.155	Rp 6.000.000
- Sarana Olahraga & rekreasi / Vitamin	Rp 29.000.000	Rp 29.000.000	Rp 29.000.000
- Kompensasi karyawan keluar	Rp 280.000.000	Rp 150.242.681	Rp 150.000.000
- Kompensasi karyawan PKWT (Perjanjian Kerja Waktu Tertentu)	Rp -	Rp -	Rp 97.000.000
- Perlengkapan staf	Rp 19.050.000	Rp 19.400.000	Rp 15.000.000
Jumlah Beban Karyawan	Rp 3.480.829.657	Rp 3.325.922.311	Rp 3.648.384.038
Transportasi, Konsumsi Dan Rapat :			
- Duty Manager	Rp 10.650.000	Rp 11.100.000	Rp 11.000.000
- Parkir dan Bensin	Rp 4.839.400	Rp 3.715.554	Rp 4.000.000

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
- Transport Ruta 1 dan 2	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000
-Transport Peninjauan Fasos (Fasilitas Sosial) dan Fasum (Fasilitas Umum) Walikota Jakarta Selatan	Rp -	Rp 3.000.000	Rp -
- Transport Pengurus PPBTC / Allowance	Rp 240.000.000	Rp 226.500.000	Rp 226.500.000
- Transport Rapat Dewan Pengawas dan Pengurus			
Jumlah Transportasi, Konsumsi Dan Rapat	Rp 257.489.400	Rp 246.315.554	Rp 243.500.000

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
Keperluan Pantry Kantor	Rp 72.000.000	Rp 63.879.045	Rp 72.000.000
Utilitas Kantor :			
- Pemakaian Peralatan	Rp 7.800.000	Rp 7.800.000	Rp 7.800.000
- Perlengkapan Kantor	Rp 11.588.190	Rp 5.063.995	Rp 5.100.000
- Percetakan & Fotokopi	Rp 6.441.800	Rp 4.871.954	Rp 6.000.000
- Pengeluaran kantor lainnya	Rp 6.540.419	Rp 16.186.237	Rp 6.000.000
- Pemeliharaan kendaraan	Rp -	Rp -	Rp -
Jumlah utilitas Kantor	Rp 32.370.409	Rp 32.922.186	Rp 24.900.000
Penyusutan :			
- Penyusutan - Peralatan Gedung	Rp 8.506.344	Rp 16.138.760	Rp 16.500.000
- Penyusutan - Peralatan Kantor	Rp 1.800.000	Rp 1.175.000	Rp 1.500.000
Total penyusutan	Rp 10.306.344	Rp 17.313.760	Rp 18.000.000
Biaya Profesional	Rp 12.500.000	Rp 26.200.000	Rp 26.500.000
Pos & Telekomunikasi :			
- Pos & Kurir	Rp 5.230.000	Rp 3.866.000	Rp 5.230.000
- Telepon & Faksimili	Rp 5.734.310	Rp 5.521.620	Rp 5.734.310
Total Pos & Telekomunikasi	Rp 10.964.310	Rp 9.387.620	Rp 10.964.310
Iuran & Sumbangan	Rp 5.000.000	Rp 3.700.000	Rp 5.000.000
Pajak & Iklan			
Pajak Reklame	Rp 7.000.000	Rp 7.071.681	Rp 7.100.000
PPH pasal 29	Rp -		Rp -
Beban Pajak PPh/SKP/STP	Rp -		Rp -

DESKRIPSI	RAO 2024	REALISASI 2024 Audited	RAO 2025
Total Pajak & Iklan	Rp 7.000.000	Rp 7.071.681	Rp 7.100.000
Adm bank	Rp 6.000.000	Rp 23.845.755	Rp 6.000.000
Perayaan dan media	Rp 4.947.000	Rp -	Rp 5.000.000
Upah dan komisi	Rp -	Rp -	Rp -
Total Beban Administrasi Dan Umum	Rp 3.899.407.120	Rp 3.757.557.912	Rp 4.067.348.348
PENDAPATAN PAJAK TANGGUHAN		5.709.660	
TOTAL BEBAN	Rp 8.925.955.850	Rp 8.361.618.305	Rp 8.979.214.962
TOTAL SURPLUS (DEFISIT)	(Rp 242.930.899)	(Rp 28.810.279)	(Rp 13.882.962)

3. SUMMARY FORECAST PENERIMAAN VS BEBAN 2025. -----

- Forecast Penerimaan 2025 adalah sebesar Rp 8.965.332.000,- (delapan milyar sembilan ratus enam puluh lima juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah). Yang terdiri dari Penerimaan Iuran Penghuni, Penerimaan Pendanaan, Penerimaan Lainnya. -----
- Pada 2025 Penerimaan mengalami kenaikan sebesar ----- Rp. 638.233.634,- (enam ratus tiga puluh delapan juta dua ratus tiga puluh tiga ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) dikarenakan penerimaan dana dari kontrak kerjasama ----- PT. Aplikasi Lintas Arta dan area sewa comersial lainnya serta penerimaan dari asuransi.-----
- Forecast Beban Operasional Gedung 2025 sebesar ----- Rp. 4.911.866.614,- (empat milyar sembilan ratus sebelas juta delapan ratus enam puluh enam ribu enam ratus empat belas rupiah). Ada kenaikan ditahun 2025 sebesar Rp. 307.806.211,- (tiga ratus tujuh juta delapan ratus enam ribu dua ratus sebelas rupiah) dikarenakan kenaikan dari tarif PAM (Perusahaan Air Minum) 2025.-----

- Forecast Beban Administrasi Umum 2025 sebesar -----
Rp. 4.067.348.348,- (empat milyar enam puluh tujuh tiga ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah). Ada kenaikan ditahun 2025 sebesar Rp. 309.790.436,- (tiga ratus sembilan juta tujuh ratus sembilan puluh ribu empat ratus tiga puluh enam rupiah) dikarenakan ada penyesuaian UMP (Upah Minimum Provinsi) 2025, kompensasi PKWT (Perjanjian Kerja Waktu Tertentu) yang akan dikeluarkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Ketenagakerjaan dan pada tahun 2025 1 (satu) karyawan atas nama Samsudin staf Housekeeping menjalani masa purna bakti. -----
- Penerimaan vs Beban 2025 mengalami arus kas -----
negative sebesar Rp. 13.882.962,- (tiga belas juta delapan ratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus enam puluh dua rupiah). -----

(RENCANA KERJA 2025. -----

Kode	Deskripsi Rencana Kerja	Budget	Pengambilan Dana	Due Date Pengerjaan	Realisasi Budget	Remark
GA-04-2025	Listrik dan Diesel / BPTSP. -----	Rp.17.000.000	Operational	Februari 2025		
ME-07-2025	Chemical Pools dan STP (Sewage Treatment Plant) --- Limbah I. -----	Rp. 9.000.000	Operational	Februari 2025		
HR-02-2025	THR (Tunjangan--- Hari Raya)----- Karyawan. -----	Rp 200.000.000	Operational	Maret 2025		
OF-04-2025	Transport RUTA-- (Rapat Umum----- Tahunan Anggota)- 1 dan 2. -----	Rp.2.000.000	Operational	Maret 2025		
OF-05-2025	Konsumsi RUTA-- (Rapat Umum----- Tahunan Anggota) 1 dan 2. -----	Rp. 5.000.000	Operational	Maret 2025		
GA-06-2024	TPS (Tempat----- Pembuangan----- Sampah) Limbah--- B3. -----	Rp.15.000.000	Operational	April 2025		

Kode	Deskripsi Rencana Kerja	Budget	Pengambilan Dana	Due Date Pengerjaan	Realisasi Budget	Remark
GA-07-2025	SLO PERTEK----- (Surat Kelayakan--- Operasional - ----- Persetujuan----- Teknis). -----	Rp.35.000.000	Operational	April 2025		
GA-01-2025	Beban Biaya----- Notaris RUTA----- (Rapat Umum----- Tahunan Anggota)	Rp.5.000.000	Operational	Mei 2025		
GA-08-2025	DAMKAR----- (Pemadam ----- Kebakaran) dan--- Pengesahan ----- Gambar Kelistrikan	Rp.23.000.000	Operational	Mei 2025		
HR-04-2025	Perlengkapan Staf (Sepatu Karyawan)	Rp.14.850.000	Operational	Mei 2025		
ME-03-2025	Stock Cat Fasad.----	Rp. 5.000.000	Operational	Mei 2025		
ME-06-2025	Stock Sealent hitam untuk jendela unit	Rp.2.736.000	Operational	Mei 2025		
ME-02-2025	Repaint lantai --- lapangan tenis. --	Rp.33.000.000	Sinking Fund	Juni 2025		
ME-04-2025	Treatment Oli----- Trafo. -----	Rp.10.000.000	Operational	Juni 2025		
ME-08-2025	Chemical Pools & STP (Sewage ----- Treatment Plant) -- Limbah II. -----	Rp.8.750.000	Operational	Juni 2025		
GA-02-2025	Perpanjangan Ijin Lift / BTPSP	Rp.9.990.000	Operational	Juli 2025		
GA-03-2025	Gondola / BTPSP	Rp. 6.660.000	Operational	Juli 2025		
ME-01-2025	Cat pintu lift----- penghuni Tower 1 dan 2.-----	Rp.10.000.000	Sinking Fund	Juli 2025		
GA-11-2025	Perayaan dan media	Rp.8.000.000	Operational	Agustus 2025		
GA-12-2025	Pembelian mesin--- Fogging.-----	Rp. 8.000.000	Sinking Fund	Agustus 2025		
HR-03-2025	Kompensasi----- karyawan pensiun	Rp.150.000.000	Operational	Agustus 2025		
ME-05-2025	ACCU Genset (4 pcs). -----	Rp.15.200.000	Sinking Fund	Agustus 2025		
GA-10-2025	Iuran dan ----- sumbangan.-----	Rp. 5.000.000	Operational	September 2025		
OF-03-2025	Sarana rekreasi---- karyawan.-----	Rp.29.000.000	Operational	September 2025		
GA-09-2025	Pajak Reklame. ---	Rp.7.000.000	Operational	Oktober 2025		
ME-09-2025	Chemical Pools --- dan STP (Sewage Treatment Plant)--- Limbah III. -----	Rp. 8.750.000	Operational	Oktober 2025		

Kode	Deskripsi Rencana Kerja	Budget	Pengambilan Dana	Due Date Pengerjaan	Realisasi Budget	Remark
OF-02-2025	Biaya Perpanjang-- Website Beverly.---	Rp. 5.000.000	Operational	Oktober 2025		
GA-13-2025	BAST Fasum - --- Fasos (Berita Acara Serah Terima ----- Fasilitas Umum --- Fasilitas Sosial). ---	Rp.100.000.000	Operational	Desember 2025		
GA-05-2025	Sumur Bor.-----					
HR-01-2025	Kompensasi----- PKWT (Perjanjian Kerja Waktu----- Tertentu). -----	Rp.96.000.000	Operational			Sesuai Perpanjangan Kontrak
OF-01-2025	Biaya Lap IPAL-- (Instalasi ----- Pengolahan Air----- Limbah) 12 (dua- belas) bulan----- (Januari sampai---- dengan Desember-- 2025). -----	Rp 8.400.000	Operational			
TOTAL RENCANA KERJA 2025		Rp.852.336.000				

SUMMARY FORECAST RENCANA KERJA 2025. -----

- Ada 31 (tiga puluh satu) pekerjaan untuk Perbaikan dan Pemeliharaan Gedung beserta fasilitasnya, Perijinan serta kebutuhan Karyawan untuk Rencana Kerja 2025. -----
- Biaya yang dikeluarkan untuk Rencana Kerja 2025 dari Sinkin Fund sebesar Rp. 66.200.000,- (enam puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) (Ada 4 (empat) unit pekerjaan). -----
- Biaya yang dikeluarkan untuk Rencana Kerja 2025 dari dana Operasional sebesar Rp. 786.136.000,- (tujuh ratus delapan puluh enam ribu seratus tiga puluh enam ribu rupiah) (Ada 2 (dua puluh tujuh) unit pekerjaan). -----

PENUTUP. -----

Untuk dapat terlaksananya Rencana Kerja tahun 2025 dengan baik, transparan dan dapat dipertanggung jawabkan, diharapkan saran, kerjasama dan bantuan pihak dari semua ---- pemilik unit Beverly Tower Condominium. -----

- Setelah dibahas dengan seksama oleh peserta rapat mengenai RENCANA KERJA DAN ANGGARAN TAHUN 2025 (DUA RIBU DUA PULUH LIMA) dari Dewan Pengurus, secara bulat memutuskan sebagai berikut : -----

1. Menyetujui dan menerima Rencana Kerja Dan Anggaran -----

Tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima) sebagaimana ----- yang diajukan oleh Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Beverly Tower Condominium untuk dijalankan pada tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima).-----

2. Menyetujui dan menerima Hasil Keputusan Rapat pada ayat 5-

point 9.3 Bagian IX yaitu "KEWAJIBAN DAN INFORMASI----

KEUANGAN PENGHUNI / PEMILIK" pada Tata Tertib-----

Kepenghunan Beverly Tower Condominium, berupa-----

perubahan aturan pada ayat 5 point 9.3 Bagian IX, sehingga

ayat 5 point 9.3 Bagian IX pada Tata Tertib Kepenghunan

Beverly Tower Condominium saat ini, berbunyi sebagai---

berikut: -----

-----BAGIAN IX -----

----- KEWAJIBAN DAN INFORMASI KEUANGAN -----

----- PENGHUNI / PEMILIK -----

9.3 KEWAJIBAN KEUANGAN PENGHUNI ATAU PEMILIK. --

(5) Bagi penghuni yang memiliki outstanding yang sudah

3 (tiga) bulan tidak dibayar, maka akan dikenakan
sanksi berupa : -----

i. Jika unit kosong atau tidak dihuni, maka fasilitas --

parkir diambil alih Management untuk disewakan
dan hasil sewa dipakai untuk membayar cicilan
outstanding yang bersangkutan. -----

ii. Jika unit berpenghuni, maka akan dikenakan sanksi

yaitu tidak dapat menggunakan lot parkirnya atau
di non aktifkan kartu aksesnya. -----

3. Menyetujui dan menerima Hasil Keputusan Rapat mengena

usaha Management untuk meningkatkan tingkat -----

kepenghunian Beverly Tower Condominium, yaitu: -----

- Management sudah bekerja sama dengan broker property

Beverly Tower Condominium yaitu Ibu Lukman dan
beberapa broker property lainnya untuk dapat
meningkatkan okupansi hunian di Beverly Tower
Condominium. Management telah membuatkan wadah
berupa website dan Intsagram untuk membantu pemilik
dalam menyewakan atau menjual unitnya. -----

4. Menyetujui dan menerima Hasil Keputusan Rapat pada poin

1 Bagian V yaitu "PERBAIKAN / RENOVASI SARUSUN" pada

Tata Tertib Kepenghunian Beverly Tower Condominium

berupa perubahan judul Bagian V serta penambahan aturan

pada point 1 Bagian V, sehingga point 1 Bagian V pada Tata

Tertib Kepenghunian Beverly Tower Condominium saat ini

berbunyi sebagai berikut : -----

-----BAGIAN V-----

----- PERAWATAN / PERBAIKAN / RENOVASI SARUSUN -----

(1). 1. Perawatan / Vendor Sarusun hanya dapat dilakukan

pada: -----

◆ Hari Senin hingga Sabtu : mulai pukul 09.00 WIB
(sembilan Waktu Indonesia Barat) hingga pukul
16.00 WIB (enam belas Waktu Indonesia Barat). --

2. Renovasi Sarusun hanya dapat dilakukan pada: -----

◆ Hari Senin hingga Jumat : mulai pukul 08.00 WIB
(delapan Waktu Indonesia Barat) hingga pukul
16.00 WIB (enam belas Waktu Indonesia Barat). --

◆ Hari Sabtu : mulai pukul 08.00 WIB (delapan
Waktu Indonesia Barat) hingga pukul 12.00 WIB
(dua belas Waktu Indonesia Barat). -----

3. Hari Minggu / Hari Libur dan Libur Nasional dilarang

melakukan pekerjaan perawatan / perbaikan / -----
renovasi. -----

- Setelah diaktakan oleh pihak Notaris, maka perubahan
judul Bagian V dan penambahan aturan pada Point 1
Bagian V Tata Tertib Kepenghunian dianggap sah. -----

5. Menyetujui dan menerima Hasil keputusan Rapat mengenai

Tata cara penerimaan vendor / tamu / pekerja jasa lainnya,

yaitu Tata cara penerimaan vendor / tamu / pekerja jasa
lainnya dihari Sabtu adalah Penghuni / Pemilik yang tinggal
di Beverly Tower Condominium wajib menjemput dan
mengantar vendor / tamu / pekerja jasa lainnya sampai di
Lobby Beverly Tower Condominium. Pihak vendor / tamu /

pekerja jasa tidak di izinkan naik atau turun menggunakan lift sendiri agar keamanan lingkungan Beverly Tower Condominium diarea unit tetap terjaga. -----

6. Menyetujui dan menerima keputusan point 4 Bagian XI --

"MENJAGA KEAMANAN" pada Tata Tertib Kepenghunia Beverly Tower Condominium, berupa perubahan aturan pad point 4 Bagian XI, sehingga point 4 Bagian XI pada Tata Tertib Kepenghunian Beverly Tower Condominium saat ini berbunyi sebagai berikut : -----

-----BAGIAN XI-----

----- MENJAGA KEAMANAN -----

4. Identitas Tamu. -----

Setiap vendor / tamu / pekerja jasa lainnya yang memasuki Kawasan Beverly Tower Condominium wajib untuk menukarkan kartu identitas diri dengan kartu visitor Beverly Tower Condominium dan mengisi data buku tamu (Nama, Alamat, Nomor Hand Phone yang aktif), Tujuan dan Nomor Kendaraan). -----

7. Menyetujui dan menerima Hasil Keputusan Rapat mengenai

belum disetujuinya penambahan sewa storage. Bahwa Permintaan Pemilik untuk menambah fasilitas sewa storage di Beverly Tower Condominium belum disetujui dikarenakan secara teknis bila dilakukan penambahan ruangan sudah tidak sesuai dengan perijinan dari Sertifikat Laik Fungsi Beverly Tower Condominium. -----

8. Menyetujui dan menerima Hasil Keputusan Rapat mengenai

tidak disetujuinya Fasilitas kolam renang dan lapangan tenis

Beverly Tower Condominium dibuka untuk umum. Bahwa Fasilitas kolam renang dan lapangan tenis Beverly Tower Condominium tidak dibuka untuk umum. Untuk pengguna lapangan tenis yang diperbolehkan menggunakan adalah pemilik / penghuni Beverly Tower Condominium. -----
Berdasarkan data booking lapangan tenis tahun 2024 dapat dilihat sebagai berikut : -----

Bulan 2024	Data Pengguna / Pemain		
	Pukul 06.00 WIB sampai dengan pukul 11.00 WIB	Pukul 11.00 WIB sampai dengan pukul 16.00 WIB	Pukul 06.00 WIB sampai dengan pukul 22.00 WIB
Januari	22	4	45
Februari	18	7	50
Maret	36	6	61
April	24	9	58
Mei	35	6	67
Juni	28	5	51
Juli	30	3	45
Agustus	31	6	66
September	19	5	57
Oktober	18	2	61
November	25	5	59
Desember	15	3	48

- Dari data diatas dapat dilihat penggunaan lapangan tenis terbanyak pada pukul 06.00 WIB (enam Waktu Indonesia Barat) sampai dengan pukul 11.00 WIB (sebelas Waktu

Indonesia Barat) dan pukul 16.00 WIB (enam belas Waktu Indonesia Barat) sampai dengan pukul 22.00 WIB (dua puluh dua Waktu Indonesia Barat). Sehingga diputuskan pada jam-jam yang diminati khusus diperuntukkan bagi Pemilik dan Penghuni yang tinggal di Beverly Tower Condominium. Sedangkan untuk pukul 11.00 WIB (sebelas Waktu Indonesia Barat) sampai dengan pukul 16.00 WIB (enam belas Waktu Indonesia Barat) diperuntukkan untuk Saudara dari Pemilik Beverly Tower Condominium. -----

9. Menyetujui dan menerima Hasil Keputusan Rapat -----

mengenai Perubahan Tarif Baru Layanan Air Bersih (PAM JAYA). -----

Bahwa informasi Penerapan Tarif Baru Layanan Air Bersih (PAM JAYA) yang terbit pada tanggal lima belas Januari dua ribu dua puluh lima (15-01-2025), adanya perubahan penerapan besar tagihan air sebesar ----- Rp. 21.500,- / M³ (dua puluh satu ribu lima ratus rupiah per meter kubik ditambahkan dengan perhitungan prorata dari pemakaian air deepwell dan PAM (Perusahaan Air Minum) untuk area bersama (rumusan perhitungan terlampir). -----

RUMUS PERHITUNGAN PEMAKAIAN AIR INDIVIDU

A. WATER BILLS

Group = IV B

Tarif / M³ = Rp. 21.500,-

Current Meter	Previous Meter	Usage (M ³)
---------------	----------------	-------------------------

3158	3155	3
	Usage Charges	Rp. 64.500
	Maint Meter + Fixed Charges	Rp. 51.285
	Subtotal	Rp. 115.785

RUMUS PERHITUNGAN PEMAKAIAN AIR AREA BERSAMA. -----

B. PAM JAYA. -----

Nilai Perolehan Dasar (NPD) = (Volume M³ x Tarif Dasar PAM) /
Luasan Unit Keseluruhan

Nilai Perolehan Akhir (NPA) = NPD x Luasan Unit Pemilik

Contoh Unit dengan Luasan 85 M²

Volume----- Pemakaian---- (M3) Area --- Bersama. ----	Tarif Dasar	Luasan Unit- Keseluruhan-	NPD	NPA
350	Rp.21.500	20.166 (M ²)	Rp. 373	Rp.31.705

C. DEEP WELL (bila ada pemakaian). -----

Nilai Perolehan Dasar (NPD) = (Volume M³ X Harga Dasar Air X
Faktor Nilai Air (12,6)) X 20 % Pajak Terhutang

Nilai Perolehan Akhir (NPA) = NPD / Luasan Unit Keseluruhan) X
Luasan unit pemilik

Contoh Unit dengan Luasan 85 M²

Volume----- Pengambilan (M3) Area---- Bersama----	Harga Air Baku	Luasan Unit Keseluruhan	NPD	NPA
210	Rp.14.583	20.166 (M ²)	Rp7.717.324	Rp.32.529

Total Perhitungan Pemakaian Air : -----

A + B + C = Subtotal + NPA (PAM JAYA) + NPA (DEEP WELL) -----

= Rp. 115.785 + Rp. 31.705 + Rp. 32.529 -----

= Rp. 180.019,- -----

ATAU -----

Bila adanya perubahan penerapan besar tagihan air sebesar -----

Rp. 21.500,- / M³ + Rp. 4.000,- / M³ menjadi Rp. 25.000,-/M³ , mak

perhitungannya sebagai berikut : -----

RUMUS PERHITUNGAN PEMAKAIAN AIR INDIVIDU

D. WATER BILLS

Group = IV B

Tarif / M³ = Rp. 25.500,-

Current Meter	Previous Meter	Usage (M ³)
3158	3155	3
Usage Charges		Rp. 76.500
Maint Meter + Fixed Charges		Rp. 51.285
Subtotal		Rp. 127.785

Ketua Rapat menanyakan kepada Rapat apakah ada hal-hal lain yang
ingin dibicarakan pada Rapat ini. -----

Berhubung tidak ada hal-hal lain yang ingin dibicarakan pada -----

Rapat ini, maka Ketua Rapat menutup rapat pada pukul 13.00 WIB (tiga belas Waktu Indonesia Barat). -----

- Maka saya, Notaris, membuat Berita Acara ini untuk dapat ---
dipergunakan dimana perlu. -----

- Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada Saya, Notaris dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut dan selanjutnya para pihak mengerti dan memahami isi Akta ini. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

- Dibuat sebagai minit dan diresmikan di Jakarta, pada hari, tanggal, bulan dan tahun tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. Nyonya Ita Nardiana, lahir di Jakarta, tanggal sembilan -----
Desember seribu sembilan ratus delapan puluh tiga -----
(09-12-1983), Swasta, bertempat tinggal di Kota -----
Tangerang Selatan, Kp. Bulak Timur, Rukun Tetangga 008,
Rukun Warga 017, Kelurahan Kedaung, Kecamatan Pamulang,
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3674064912830008,
Warga Negara Indonesia. -----
- untuk sementara waktu berada di Jakarta.-----

2. Nona Indah Nurjanah, lahir di Jakarta, tanggal dua puluh -----
satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh lima -----
(21-01-1995), bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan -----
Damai Nomor 32, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 001,
Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Pemegang

Kartu Tanda Penduduk Nomor 3174076101950009, Warga
Negara Indonesia. -----

- Keduanya pegawai Notaris dan sebagai saksi-saksi. -----
- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para
penghadap dan saksi-saksi, maka akta ini ditanda tangani oleh -
para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris. -----
- Dilangsungkan tanpa perubahan. -----
- Asli sah akta ini ditandatangani dengan semestinya. -----
- Diberikan sebagai turunan yang sama bunyinya. -----

Notaris di Jakarta,



HANA TRESNA WIDJAJA, SH
NOTARIS DI JAKARTA