



NOTARIS/PPAT/NPAK/NPM/PLK II
E. LIMAWAL, SH, MH, SpN

Akta : PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT RUTA

P3SRS APARTEMEN ANCOL MANSION

Nomor : 08.-

Tanggal : 08 AGUSTUS 2025

Tower Sahid Sudirman Residence & Office
Jalan Jenderal Sudirman Kavling 86 Lantai 1 Unit 01 - 02 / Ofc
Jakarta Pusat 10220 - Indonesia
Hp Kantor : 0877 85000 181 Email : e.limawal8@gmail.com

S A L I N A N

(ACTE/DEED)

Akta : PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT RUTA

P3SRS APARTEMEN ANCOL MANSION

Nomor : 08.-

Tanggal : 08 AGUSTUS 2025

PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT

RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA (RUTA)

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

APARTEMEN ANCOL MANSION (P3SRS AAM)

Nomor : 08.-

- Pada hari ini, Jumat, tanggal 08-08-2025 (delapan Agustus tahun dua ribu dua puluh lima).-----
- Berhadapan dengan saya, **EFFIE LIMAWAL, Sarjana -- Hukum, Magister Hukum, Spesialis Notariat, Notaris- di Jakarta**, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang - saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian -- akhir akta ini.-----

I. Tuan **EDDY GUNAWAN**, lahir di Jakarta, pada ---- tanggal 30-08-1957 (tiga puluh Agustus tahun -- seribu sembilan ratus lima puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di -----

-----, dengan Nomor Induk - Kependudukan -----

- Menurut Keteranganannya dalam hal ini hadir --

A. Dalam kedudukannya selaku **Ketua -----**

Pengurus Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Ancol Mansion (AAM). -----

B. Bertindak berdasarkan **kuasa** yang tercantum



dalam Ringkasan Notulen Rapat RUTA P3SRS
AAM.-----

II. Tuan **CHRISTIAN BUDIMAN**, lahir di Sidoarjo, -
pada tanggal 03-12-1976 (tiga Desember tahun --
seribu sembilan ratus tujuh puluh enam), Warga
Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di

, dengan Nomor Induk -
Kependudukan -----

- Menurut Keteranganannya dalam hal ini hadir --
A. Dalam rapat ini bertindak selaku -----

sekretaris pengurus P3SRS AAM -----

B. Bertindak berdasarkan **kuasa** yang
tercantum dalam Ringkasan Notulen Rapat
RUTA P3SRS

AAM.-----

III. Penghadap bertindak sebagaimana yang tersebut
---diatas, terlebih dahulu menerangkan kepada
saya, -Notaris

IV. Bahwa pada tanggal **31-05-2025** (tiga puluh satu
--Mei tahun dua ribu dua puluh lima) telah
diadakan Rapat Umum Tahunan Anggota (selanjutnya
di sebut **RUTA**) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni
Satuan ---Rumah Susun Apartemen Ancol Mansion
selanjutnya disebut **P3SRS AAM**) yang berkedudukan
di Jakarta Utara, yang dituangkan dalam Notulen
RUTA, yang kemudian **diringkas** dalam
bentuk :-----



- Notulen Rapat yang bermaterai cukup, yang -----
aslinya dijahitkan pada minuta akta ini.-----
- Bahwa berdasarkan notulen rapat tersebut, -----
penghadap telah diberi kuasa untuk menyatakan ---
hasil keputusan rapat P3SRS AAM tersebut dalam --
suatu akta Notaris.-----
- Adapun Anggaran Dasar P3SRS APARTEMEN ANCOL
MANSION Termuat dalam :-----

1. **Akta Pernyataan Keputusan Musyawarah Pembentukan
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah
Susun Apartemen Ancol Mansion**, tertanggal -----
17-12-2021 (tujuh belas Desember tahun dua ribu -
dua puluh satu) Nomor **09** yang minuta aktanya --
dibuat dihadapan EDSY NIO, Notaris di Jakarta --
dan telah memperoleh Keputusan Kepala Dinas ----
Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi
DKI Jakarta sebagaimana yang tercantum dalam
Surat Keputusannya tertanggal **24-01-2022** (dua
puluh empat Januari tahun dua ribu dua puluh
dua) Nomor **25 tahun 2022**.-----
2. **Akta Pernyataan Keputusan Musyawarah Pembentukan
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah --
Susun Apartemen Ancol Mansion**, tertanggal -----
17-12-2021 (tujuh belas Desember tahun dua ribu
dua puluh satu) Nomor **10** yang minuta aktanya
dibuat dihadapan EDSY NIO, Notaris di Jakarta
dan telah memperoleh Keputusan Kepala Dinas
Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi

DKI Jakarta sebagaimana yang tercantum dalam Surat Keputusannya tertanggal **24-01-2022** (dua puluh empat Januari tahun dua ribu dua puluh dua) Nomor **26 tahun 2022**.-----

3. **Akta Pernyataan Keputusan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ----- Apartemen Ancol Mansion** tertanggal **24-01-2023** (dua puluh empat Februari tahun dua ribu dua puluh tiga), Nomor **03**, yang minuta aktanya ---- dibuat dihadapan EDSY NIO, Notaris di Jakarta.--
4. **Akta Pernyataan Keputusan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun ----- Apartemen Ancol Mansion** tertanggal **27-02-2023** -- (dua puluh tujuh Februari tahun dua ribu dua --- puluh tiga), Nomor **08**, yang minuta aktanya ---- dibuat dihadapan EDSY NIO, Notaris di Jakarta, dan telah memperoleh Keputusan Kepala Dinas ---- Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta sebagaimana yang tercantum dalam --- Surat Keputusannya tertanggal **01-03-2023** (satu - Maret tahun dua ribu dua puluh tiga) Nomor **311 - tahun 2023**.-----
5. **Akta Risalah Rapat Umum Anggota Perhimpunan ---- Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah susun ----- Apartemen Ancol Mansion** tertanggal **13-05-2023** -- (tiga belas Mei tahun dua ribu dua puluh tiga) Nomor **13**, yang minuta aktanya dibuat dihadapan



MOCHAMAD FARDIANSYAH., Sarjana Hukum, Magister -
Kenotariatan, Notaris di Jakarta.-----

6. **Akta Risalah Rapat Umum Anggota Tahunan II** -----
(kedua) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan
Rumah susun Apartemen Ancol Mansion tertanggal
27-05-2023 (dua puluh tujuh Mei tahun dua ribu
dua puluh tiga) Nomor **30**, yang minuta aktanya --
dibuat dihadapan MOCHAMAD FARDIANSYAH., Sarjana
Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di -----
Jakarta.-----
7. **Akta Risalah Rapat Umum Anggota I (pertama)**-----
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah
susun Apartemen Ancol Mansion tertanggal -----
29-07-2023 (dua puluh sembilan Juli tahun dua --
ribu dua puluh tiga) Nomor **47**, yang minuta ----
aktanya dibuat dihadapan MOCHAMAD FARDIANSYAH.,
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di
Jakarta. -----
8. **Akta Berita Acara Temu Warga Perhimpunan Pemilik**
dan Penghuni Satuan Rumah susun Apartemen Ancol
Mansion tertanggal **05-08-2023** (lima Agustus ----
tahun dua ribu dua puluh tiga) Nomor **14**, yang -
minuta aktanya dibuat dihadapan MOCHAMAD -----
FARDIANSYAH., Sarjana Hukum, Magister -----
Kenotariatan, Notaris di Jakarta.-----
9. **Akta Risalah Rapat Umum Anggota Tahunan I** -----
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah --
susun Apartemen Ancol Mansion tertanggal -----

20-04-2024 (dua puluh April tahun dua ribu dua puluh empat) Nomor **17**, yang minuta aktanya -----
dibuat dihadapan MOCHAMAD FARDIANSYAH., Sarjana
Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di -----
Jakarta.-----

10. **Akta Risalah Rapat Umum Anggota Tahunan II** ----
(kedua) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni -----
Satuan Rumah susun Apartemen Ancol Mansion --
tertanggal **27-04-2024** (dua puluh tujuh April
tahun dua ribu dua puluh empat) Nomor **41**, ---
yang minuta aktanya dibuat dihadapan MOCHAMAD
FARDIANSYAH., Sarjana Hukum, Magister -----
Kenotariatan, Notaris di Jakarta.-----
11. **Akta Risalah Rapat Perhimpunan Pemilik dan** ----
Penghuni Satuan Rumah susun Apartemen Ancol ---
Mansion tertanggal **12-10-2024** (dua belas -----
Oktober tahun dua ribu dua puluh empat) Nomor -
27, yang minuta aktanya dibuat dihadapan --
MOCHAMAD FARDIANSYAH., Sarjana Hukum, Magister
Kenotariatan, Notaris di Jakarta.-----
12. **Akta Risalah Rapat Umum Anggota I Perhimpunan** -
Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah susun -----
Apartemen Ancol Mansion tertanggal **23-11-2024** -
(dua puluh tiga November tahun dua ribu dua --
puluh empat) Nomor **56**, yang minuta aktanya ----
dibuat dihadapan MOCHAMAD FARDIANSYAH, Sarjana
Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di -----
Jakarta.-----



13. **Akta Risalah Rapat Umum Anggota II (kedua)-----**
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah -
susun Apartemen Ancol Mansion tertanggal -----
30-11-2024 (tiga puluh tiga November tahun dua-
ribu dua puluh empat) Nomor **77**, yang minuta ---
aktanya dibuat dihadapan MOCHAMAD -----
FARDIANSYAH., Sarjana Hukum, Magister -----
Kenotariatan, Notaris di Jakarta. -----
14. **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota --**
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah --
Susun Apartemen Ancol Mansion tertanggal -----
15-01-2025 (lima belas Januari tahun dua ribu -
dua puluh lima) Nomor **02**, yang minuta -----
aktanya dibuat oleh saya, Notaris. -----
15. **Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Anggota --**
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah
Susun Apartemen Ancol Mansion tertanggal -----
22-03-2025 (dua puluh dua Maret tahun dua ribu
dua puluh lima) Nomor **09**, yang minuta -----
aktanya dibuat oleh saya, Notaris. -----
- Selanjutnya dalam akta ini akan disebut -----
sebagai :-----
----- " **P3SRS APARTEMEN ANCOL MANSION** " -----
- Bahwa isi dari Notulen Rapat tersebut adalah ----
sebagai berikut :-----
----- **NOTULEN RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA** -----
----- **PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI** -----
----- **SATUAN RUMAH SUSUN (P3SRS)** -----

----- **APARTEMEN ANCOL MANSION (AAM)** -----

Hari : Sabtu -----
Tanggal : 31 Mei 2025 -----
Waktu : 10.00 s/d 17.14 WIB -----
Tempat : Function Hall lantai 5, Apartemen --
Ancol Mansion -----
Jalan Pasir Putih II, Ancol Timur, --
Ancol Pademangan Jakarta Utara -----

Agenda Rapat : 1. Pembacaan dan pengesahan tata ---
tertib rapat -----
2. A. Pemaparan dan Laporan -----
Pertanggung Jawaban keuangan -
Tahun 2024 yang telah diaudit
oleh Akuntan Publik Independen
B. Paparan realisasi pengelolaan
dan program Tahun 2024 -----
3. A. Program kerja/Budget/Anggaran
tahun 2025 mulai bulan -----
April 2025 -----
B. Pembahasan dan penyelesaian --
lift A2 -----
4. Pembahasan notulen rapat warga --
tanggal 03 Mei 2025 -----
5. Usulan Free IPL 4 bulan (PPPSRS)
6. Usul, Saran dan lain-lain yang --
muncul dalam rapat -----

- Hadir dalam rapat antara lain :-----



1. Tuan **EDDY GUNAWAN**, lahir di Jakarta, pada ----
tanggal 30-08-1957 (tiga puluh Agustus tahun -
seribu sembilan ratus lima puluh tujuh), Warga
Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal
di

, dengan Nomor Induk
Kependudukan .-----

- Dalam rapat sebagai Ketua Pengurus P3SRS
Apartemen Ancol Mansion.-----

2. Tuan **NAVEEN ASHOK KESWANI**, lahir di Bandung,
pada tanggal 05-04-1980 (tiga April tahun
seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga --
Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal
di

, dengan Nomor Induk
Kependudukan .-----

- Dalam rapat sebagai Sekretaris Pengurus -
P3SRS Apartemen Ancol Mansion.-----

3. Tuan **CHRISTIAN BUDIMAN**, lahir di Sidoarjo, ----
pada tanggal 03-12-1976 (tiga Desember tahun
seribu sembilan ratus tujuh puluh enam), Warga
Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal
di

, -

, dengan Nomor Induk
Kependudukan .-----

- Dalam rapat sebagai Bidang Pengelolaan --
Pengurus P3SRS Apartemen Ancol Mansion.--

4. Tuan **ALBERT HARLIND TANAMAS**, lahir di Jakarta,
pada tanggal 27-04-1998 (dua puluh tujuh April
tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh ---
delapan), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta,
bertempat tinggal di

----- , ---
dengan Nomor Induk Kependudukan

- Dalam rapat sebagai Bidang Penghunian ---
Pengurus P3SRS Apartemen Ancol Mansion.--

5. Tuan **SUTIAWAN LIMARTO**, lahir di Surabaya, pada
tanggal 03-04-1968 (tiga April tahun seribu
sembilan ratus enam puluh delapan), Warga ----
Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat -
tinggal di

, dengan Nomor Induk
Kependudukan .-----

- Dalam rapat sebagai Ketua Pengawas P3SRS
Apartemen Ancol Mansion.-----



6. Nyonya **ELISABETH**, lahir di Padang, pada -----
tanggal 31-03-1989 (tiga puluh satu Maret tahun
seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), --
Warga Negara Indonesia, Mengurus --Rumah
Tangga, bertempat tinggal di

dengan Nomor Induk Kependudukan -----

- Dalam rapat sebagai Sekretaris Pengawas -
P3SRS Apartemen Ancol Mansion.-----

7. Nona **MIMI ANGKESTARI**, lahir di Medan, pada ---
tanggal 16-06-1969 (enam belas Juni tahun ----
seribu sembilan ratus enam puluh sembilan), ---
Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat
tinggal di

, dengan --
Nomor Induk Kependudukan -----

- Dalam rapat sebagai Anggota Pengawas ----
P3SRS Apartemen Ancol Mansion.-----

8. Hadir **35** (empat puluh) **ANGGOTA P3SRS Apartemen
Ancol Mansion** yang terdiri dari 33 Orang hadir
secara Offline dan 2 Orang hadir secara online
yang mewakili 894 anggota PPPSRS Apartemen ---
Ancol Mansion yang terdiri dari 1.043 unit ---

Apartemen Ancol Mansion, yang nama-namanya ---
 sebagaimana lebih lanjut dirinci dalam daftar
 Hadir Rapat Umum Tahunan Anggota P3SRS -----
 Apartemen Ancol Mansion, tanggal 31 Mei 2025.-

- Kemudian Tuan EDDY GUNAWAN tersebut dalam -----
 kedudukannya sebagai Ketua rapat membuka rapat pada
 pukul 10.00 WIB kemudian ditunda selama 60 menit,--
 lalu dibuka kembali pada pukul 10.55 WIB dan -----
 menyatakan terlebih dahulu :-----

- Bahwa untuk Rapat ini telah disampaikan Surat ---
 Undangan Kedua Rapat Umum Tahunan Anggota P3SRS
 Ancol Mansion tanggal 24 Mei 2025,-----
 Nomor: 052/SKEL/PPPSRS-AM/V/2025, yang ditujukan
 kepada ;-----

- Seluruh Anggota P3SRS Ancol Mansion.-----
- Badan Pengelola P3SRS Ancol Mansion.-----
- Notaris EFFIE LIMAWAL, SH., MH., SpN.-----

- Bahwa rapat dibuka berdasarkan :-----

Pasal 33 Peraturan Gubernur (Pergub) 132 tahun
2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun
Milik (PPRSM), bahwa bilamana undangan RUTA telah
 dilakukan sebanyak 2 kali yaitu pada tanggal ----
24 Mei 2025 dan tanggal **31 Mei 2025** dan telah ---
 ditunda minimal 30 menit, meski jumlah korum ----
 tidak tercapai, maka rapat dapat dilangsungkan --
 serta dapat mengambil keputusan yang **sah serta --**
mengikat para anggota P3SRS Apartemen Ancol -----
 Mansion (selanjutnya di singkat P3SRS AAM).-----



- **AGENDA PERTAMA :**-----

" Pembacaan dan Pengesahan tata tertib rapat " ---

1. Rapat akan diselenggarakan dalam bahasa ----
Indonesia.-----
2. Ketua rapat berhak untuk meminta agar mereka
yang hadir membuktikan kewenangannya untuk
hadir dalam rapat.-----
3. Bagi yang hadir dalam rapat bukan pemilik --
rumah susun maka wajib menyerahkan kuasa ---
dengan melampirkan identitas pemberi dan ---
penerima kuasa, kuasa yang sah sesuai aturan
masih dalam 1 (satu) kartu keluarga.-----
4. Jika ada peserta yang berbuat tidak sesuai -
dengan tata tertib rapat maka ketua rapat --
berhak memperingatkan untuk menghentikan ---
perbuatannya, bilamana peringatan tidak ----
diindahkan maka ketua rapat dapat meminta --
untuk peserta tersebut agar meninggalkan ---
ruang rapat, bilamana peserta tidak -----
mengindahkan perintah tersebut maka dapat --
dikeluarkan secara PAKSA dari ruang rapat.--
5. Semua pertanyaan harus sesuai dengan agenda
rapat, ketua rapat hanya akan menanggapi ---
pertanyaan peserta rapat, jika berkaitan ---
dengan agenda yang sedang dibahas dan belum
di jawab sebelumnya.-----
6. Dalam hal Ketua Rapat telah selesai -----
pemungutan suara (voting) untuk agenda ----

- rapat tertentu, tidak diperkenankan lagi --
untuk mengajukan pertanyaan-pertanyaan ----
agenda rapat tersebut.-----
7. Para peserta rapat dilarang membawa senjata
api, senjata tajam, kamera (kecuali yang --
melekat pada telepon selular), video -----
kamera, sound system, alat perekam dan ----
lain-lain yang dapat mengganggu kelancaran
jalannya rapat, kecuali pihak berwenang ---
(Notaris).-----
8. Pemungutan suara akan dilakukan secara -----
terbuka, kecuali ketua rapat menentukan ---
lain tanpa ada keberatan dari peserta rapat
yang hadir dalam rapat.-----
9. Keputusan rapat yang di ambil dalam kuorum -
rapat adalah sah dan mengikat seluruh -----
anggota P3SRS.-----
10. Keputusan diambil berdasar kan musyawarah ---
untuk mufakat, dalam hal tidak tercapai ---
mufakat maka keputusan diambil berdasarkan
suara terbanyak.-----
11. Jika suasana rapat berlangsung tidak ----
kondusif, ketua rapat berhak mengakhiri -
rapat tanpa adanya hasil keputusan apapun.-
- Dalam agenda pertama ini disetujui dan disahkan
Tata tertib rapat yang ditelah dibacakan.-----
- **AGENDA KEDUA A** :-----



**" Pemaparan dan pengesahan laporan Pertanggung
Jawaban keuangan tahun 2024 yang telah diaudit
Akuntan Publik Independen "**

1. Disampaikan oleh Pa Budi, selaku Keuangan ----
Badan Pengelola dan dilanjutkan dipaparkan ---
oleh Bapak Aslam Parwez selaku sekretaris ----
pengurus P3SRS yang lama, bahwa Laporan -----
Pertanggung Jawaban tahun 2024 sudah -----
dilaksanakan dan dilaporkan dalam Rapat pada -
tanggal 30 November 2024 namun belum diaudit,-
Saat ini laporan pertanggung jawaban sudah ---
diaudit, berdasarkan Laporan Auditor -----
Independen dari Kantor Akuntan Publik RIBKA --
ARETHA & REKAN Nomor: -----
00021/2.1349/AU.1/11/0287-3/1/II/2025 tanggal
27-02-2025 (dua puluh tujuh Februari tahun dua
ribu dua puluh lima) sebagai bukti telah ----
dilaksanakan audit.-----
2. Dipaparkan posisi keuangan tahun 2024, jumlah
49.325.061.233.- (empat puluh sembilan milyar
tiga ratus dua puluh lima juta enam puluh satu
ribu dua ratus tiga puluh tiga rupiah), jumlah
liabilitas sebesar Rp. 8.807.113.198.- -----
(delapan milyar delapan ratus tujuh juta ----
seratus tiga belas ribu seratus sembilan puluh
delapan rupiah), Aset neto tanpa pembatasan --
dari pemberi sumber daya yang menyangkut dari
surplus selama gedung ini berdiri sebesar ----

Rp. 20.266.115.237.- (dua puluh milyar dua ---
ratus enam puluh enam juta seratus lima belas
ribu dua ratus tiga puluh tujuh rupiah), dan
jumlah aset neto dengan pembatasan dari sumber
daya yang menyangkut dari dana total sinking
fund yang sudah dikumpulkan sebesar -----

Rp. 20.251.832.798.- (dua puluh milyar dua ---
ratus lima puluh satu juta delapan ratus tiga
puluh dua ribu tujuh ratus sembilan puluh ----
delapan rupiah). Jumlah liabilitas dan Aset neto
tahun 2024 sebesar Rp. 49.325.061.233.- (empat
puluh sembilan milyar tiga ratus dua puluh ---
lima juta enam puluh satu ribu dua ratus tiga
puluh tiga rupiah). Jumlah aset tahun 2023 ---
dari jumlah liabilitas dan aset neto sebesar---
Rp. 43.932.047.163.- (empat puluh tiga milyar
sembilan ratus tiga puluh dua juta empat puluh
tujuh ribu seratus enam puluh tiga rupiah).---

3. Pendapatan tahun 2024 sebesar -----
Rp. 29.542.246.272.- (dua puluh sembilan -----
milyar lima ratus empat puluh dua juta dua --
ratus empat puluh enam ribu dua ratus tujuh
puluh dua rupiah), jumlah beban tahun 2024 ---
sebesar Rp. 24.638.446.228.- (dua puluh empat
milyar enam ratus tiga puluh delapan juta ----
empat ratus empat puluh enam ribu dua ratus --
dua puluh delapan rupiah), sehingga jumlah ---
penghasilan komprehensif tahun 2024 surplus -



sebesar Rp. 4.866.169.924.- (empat milyar ----
delapan ratus enam puluh enam juta seratus ---
enam puluh sembilan ribu sembilan ratus dua --
puluh empat rupiah).-----

4. Dibacakan opini laporan keuangan dari laporan auditor independen yaitu setelah mengaudit --- laporan keuangan P3SRS Apartemen Ancol Mansion yang terdiri dari laporan posisi keuangan ---- tanggal 11 Desember 2025 serta laporan ----- penghasilan komprehensif, laporan perubahan -- aset netto dan laporan arus kas untuk tahun --- yang berakhir pada tanggal tersebut serta ---- catatan atas laporan keuangan, termasuk ----- informasi kebijakan akuntansi material. ----- Mengenai opini, laporan keuangan terlampir --- menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material posisi keuangan P3SRS Ancol Mansion - tanggal 11 Desember 2024 serta kinerja ----- keuangan dan arus kasnya untuk tahun berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan standar - akuntansi keuangan di Indonesia.-----
5. Di Jelaskan oleh Peninjau dari Suku dinas ---- Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman ----- Jakarta Utara, Bapak Baginda Bahwa pada saat - serah terima dari Pengurus lama kepada ----- Pengurus Baru harus disampaikan kepada anggota atau Penghuni jumlah kas yang tersedia, -----

sehingga bila dana kas akan dipergunakan untuk pembiayaan pengurus baru warga mengetahui.-----

6. Mengenai keuangan P3SRS sudah dilakukan serah terima dari pengurus lama kepada pengurus baru pada tanggal 19 Maret 2025, secara kas dan --- setara kas totalnya sebesar -----
Rp. 37.676.763.629.- (tiga puluh tujuh milyar enam ratus tujuh puluh enam juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu enam ratus dua puluh ---- sembilan rupiah), yang terdiri dari :-----

1. Bank BCA dengan buntut no rekening 7766, sebagai rekening bank penerimaan sebesar Rp. 9.324.471.764,- (sembilan milyar tiga ratus dua puluh empat juta empat ratus -- tujuh puluh satu ribu tujuh ratus enam -- puluh empat rupiah).-----
2. Bank BCA dengan buntut no rekening 3734, sebagai rekening bank pengeluaran sebesar Rp. 889.862.679,- (delapan ratus delapan puluh sembilan juta delapan ratus enam -- puluh dua ribu enam ratus tujuh puluh --- sembilan rupiah).-----
3. Bank BCA dengan buntut no rekening 4817, sebagai rekening bank Sinking Fund ----- sebesar Rp. 251.772.797.- (dua ratus lima puluh satu juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus sembilan puluh tujuh rupiah).-----



4. Bank BCA dengan buntut no rekening 3742, sebagai rekening bank Penerimaan Parkir sebesar Rp. 1.046.659.733.- (satu milyar empat puluh enam juta enam ratus lima --- puluh sembilan juta tujuh ratus tiga ---- puluh tiga rupiah).-----

5. Bank CIMB Niaga, sebagai rekening bank -- penampungan karena secara perbankan bank bca belum dapat mesin EDC yang bisa kartu kredit sebesar Rp. 164.004.656,- (seratus enam puluh empat juta empat ribu enam --- ratus lima puluh enam rupiah).-----

6. Saldo Deposito secara total sebesar ----- Rp. 26.000.000.000.- (dua puluh enam ---- milyar rupiah). Sebagai informasi bahwa pengurus baru sudah mendepositokan ----- kembali dana sebesar Rp. 6.000.000.000.- (enam milyar rupiah). Total Deposito di - Bank BCA saat ini sebesar ----- Rp. 32.000.000.000.- (tiga puluh dua ---- milyar rupiah).-----

- Dalam agenda rapat ini ada beberapa pertanyaan, usulan dan tanggapan yang dikemukakan diantaranya :

- Mengenai Rekening dan Deposito harus ----- diberikan informasi secara detail dan ----- terinci, tanggal Depositonya.-----
- Mengenai rekening CIMB Niaga ada 1(satu) atau 2 (dua) rekening ataukah ada Virtual account

- akun lainnya, apakah rekening cimb niaga ----
 rekening P3SRS atau bukan? -----
- Mengenai selisih pembayaran Asuransi dan ----
 adanya klaim dari warga dibayarkan -----
 menggunakan dana siapa? Dan dari mana -----
 rekeningnya?. Mengenai klaim Asuransi dari --
 laporan audited repot ditahun 2024 nihil (0),
 sedangkan ditahun 2022 dan 2023 serta 2025 --
 ada angkanya. Mengenai kebakaran di dalam --
 unit apakah tidak mendapatkan klaim -----
 asuransi?, mengapa saat warga bertanya untuk
 minta penjelasan, warga langsung di kick out
 dari group whats app P3SRS.-----
 - Seluruh data keuangan wajib di publikasi ----
 kepada warga, sebelum pekerjaan, budgeting -
 harus dipublikasikan dahulu kepada warga ----
 melalui group whats app.-----
 - Tanggapan dari Keuangan Badan Pengelola dan -----
 Pengurus :-----
 - Akan dilengkapi dan diperbaiki oleh pihak ---
 Keuangan P3SRS disertai rincian lebih detail
 mengenai detail rekening dan deposito,-----
 tanggal dan jam depositonya.-----
 - Rekening atas nama P3SRS Apartemen Ancol ----
 Mansion yang ada CIMB Niaga hanya ada 1 -----
 (satu) Rekening, karena Penghuni yang bayar -
 menggunakan kartu kredit mesin EDC Bank Bca -
 tidak bisa, jadi CIMB Niaga merupakan Bank --



- penampungan apabila saldonya sudah banyak ---
akan dipindahkan ke rekening penerimaan di --
BCA. Virtual Account merupakan bukti bahwa --
billing rekening nama penghuni atau pemilik,
identitas dari pemilik. Bahwa CIMB Niaga ----
mempunyai Virtual Account dengan nama P3SRS.-
- Mengenai Asuransi, Klaim asuransi apabila ---
terkena musibah, proses klaim asuransi tidak
mudah dan memerlukan waktu yang tidak -----
sebentar. Mengenai klaim di dalam unit,-----
karena untuk klaim asuransinya merupakan ----
aktivasi dari dalam pemilik unit, yang bisa -
diklaim diantaranya publik liability klaim --
yang menyangkut kerusakan publik, PAR yang --
merupakan kejadian gempa bumi, machinery ----
break down yaitu pompa, genset, lift panel-
panel listrik yang rusak, teroris. Untuk ----
klaim didalam unit yang merupakan kesalahan -
dari pemilik unit tidak bisa diklaim.-----
 - Tanggapan dari Suku Dinas DPRKP, perihal dana
sangat sensitive, sehingga perlu disesuaikan
dengan kebijakan, mengenai Bilyet Deposito --
Bank, nominal bisa dishare namun nomor bilyet
di tutup.-----
 - Dalam agenda ke dua bagian a, seluruh anggota ---
yang hadir menyatakan **menolak laporan pertanggung
jawaban keuangan tahun 2024 yang telah diaudit oleh
akuntan publik.**-----

- AGENDA KEDUA B :-----
" Pemaparan Realisasi pengelolaan dan program tahun
2024 " -----

- Realisai program kerja P3SRS Tahun 2024,-----
dipaparkan oleh Bapak Ipung, selaku tim building --
managemen dan dilanjutkan oleh Bapak Aslam Parwez -
selaku Sekretaris Pengurus yang lama, dengan -----
melampirkan foto-foto sebelum dan sesudah -----
pekerjaannya, sebagai berikut :-----

1. Pekerjaan perbaikan Rooftank dan Balancing -
tank, yaitu memperbaiki tangki tangki yang -
bocor di lantai 54 area roof top dan di area
kolam renang lantai 3A, Biaya estimasi -----
Rp. 287.250.000,- (dua ratus delapan puluh -
tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)
dan biaya teralisasi sebesar -----
Rp. 180.000.000.- (seratus delapan puluh ---
juta rupiah), sudah terealisasi bulan April
2024 dikerjakan oleh PT. Sri Prakarsa -----
Indonesia.-----
2. Penggantian pipa distribusi (header) unit ---
area public shaft plumbing tower AO dan PO,
lanjutan dari program kerja tahap ke dua,---
berdasarkan history pernah mengganti header
pipa dari galvanis ke ppr dan sudah -----
dilaksanakan developer dari lantai Ground --
sampai lantai 15, dan dilanjutkan dari -----
lantai 15 sampai lantai 30. Biaya estimasi



- sebesar Rp. 119.174.025.- (seratus sembilan belas juta seratus tujuh puluh empat ribu -- dua puluh lima rupiah), biaya terealisasi -- sebesar Rp. 145.000.000.- (seratus empat --- puluh lima juta rupiah) sudah terealisasi -- bulan Mei 2024 dikerjakan oleh PT. Darma --- Mahaputra Rekayasa.-----
3. Perbaikan aspal jalan dari dan halaman ----- parkir Ancol Mansion, dengan biaya sebesar Rp. 125.000.000.- (seratus dua puluh lima -- juta) sudah terealisasi bulan November 2024 dikerjakan oleh PT. Dzaki Mahindra Jaya.-----
4. Penggantian lift private A1, tower AO dari -- brand Otis menjadi Mitsubishi shanghai ----- selesai terealisasi di bulan Agustus 2024, -- Lift A1 saat ini sudah trial, belum BAST 2 - karena belum ada approval dari konsultan --- Sucofindo.
5. Penggantian lift private A2, tower AO dari -- Brand Otis menjadi Mitsubishi Shanghai,----- estimasi biaya Rp. 1.919.856.000.- (satu --- milyar sembilan ratus sembilan belas juta -- delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah), - material sangkar lift sudah siap (sudah ---- Ready) sejak 16 Desember 2024, pemasangan - akan dilanjutkan setelah defect lift A1 ---- selesai dan BAST di tandatangani bersama --- pihak konsultan (sucofindo).-----

6. Pompa Submersible 2,2 kw untuk dilantai LG --
sisi AO dan PO no 1 dan Grastrap Mezanin AO
no.2, Biaya realisasi sebesar -----
Rp. 99.760.000,- (sembilan puluh sembilan --
juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah), ---
sudah dilakukan pemasangan tanggal 21 -----
November 2024.-----
7. AC Split Wall 2,5 PK Merk Mitsubishi,-----
di ruang mesin lift private AO lantai 51 ---
sisi A2, dengan biaya sebesar -----
Rp. 10.789.000.- (sepuluh juta tujuh ratus -
delapan puluh sembilan ribu rupiah), sudah
dilakukan pemasangan pada tanggal 10 -----
September 2024.-----
8. AC Elevator $\frac{3}{4}$ PK Car di lift private A2,----
lift E3, lift C1, Lift B2 dengan biaya ----
sebesar Rp. 54.000.000.- (lima puluh empat -
juta rupiah) sudah dilakukan pemasangan pada
tanggal 06 Januari 2024.-----
9. AC Spit Wall 2 PK (include pemasangan dan --
pipa) merk Mitsubishi di ruang mesin lft C -
lantai 50 sisi C2, AC ruang meeting besar --
POM Lantai 3A dan AC ruang Asbuild, dengan -
biaya sebesar Rp.22.497.000.- (dua puluh dua
juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu -
rupiah) sudah dilakukan pemasangan pada ----
tanggal 11 September 2024 doleh PT. Selvitag
Satrio Nugroho.-----



10. Mixer pre-amplifier bosch (lbb-1925/10) ----
dengan biaya sebesar Rp. 7.560.000.- (tujuh
juta lima ratus enam puluh ribu rupiah)-----
sudah terealisasi pada 12 November 2024.----
11. Perbaikan lantai dak roof lantai 53 dan ----
selasar lantai 1 Tower AO dan PO Rencana ---
pengerjaan bulan Juli 2024, dengan biaya ---
estimasi sebesar Rp. 274.081.000,- (dua ---
ratus tujuh puluh empat juta delapan puluh
satu ribu rupiah) tidak terlaksana karena --
tidak disetujui oleh internal Audit dan ----
tidak ditindak lebih lanjut.-----
12. Pergantian Rubber Flooring, di area publik
kolam renang lantai 5, rencana pengerjaan --
bulan April 2024, dengan biaya estimasi ----
sebesar Rp. 122.500.000,- (seratus dua puluh
dua juta lima ratus ribu rupiah) tidak -----
terlaksana karena tidak disetujui oleh -----
internal Audit dan tidak ditindak lebih ----
lanjut.-----
13. Penggantian parquet, area publik lantai 5,--
penghubung AO dan PO, rencana kerja -----
pengerjaan bulan Agustus 2024, dengan biaya
estimasi sebesar Rp. 160.737.300.- (seratus
enam puluh juta tujuh ratus tiga puluh tujuh
ribu tiga ratus rupiah), tidak terlaksana --
karena tidak disetujui oleh internal Audit -
dan tidak ditindak lebih lanjut.-----

14. Penggantian Wallpaper koridor area publik --
lantai 5, penghubung AO dan PO, rencana ----
kerja pengerjaan bulan Februari 2024, dengan
biaya estimasi sebesar -----
Rp. 74.553.280.- (tujuh puluh empat juta --
lima ratus lima puluh tiga ribu dua ratus --
delapan puluh rupiah), tidak terlaksana ----
karena tidak disetujui oleh internal Audit -
dan tidak ditindak lebih lanjut.-----
15. Penggantian Floor Deck Area Kolam Renang --
area publik lantai 5 rencana pengerjaan ----
bulan April 2024 dengan estimasi biaya -----
sebesar Rp. 185.890.282.- (seratus delapan -
puluh lima juta delapan ratus sembilan puluh
ribu dua ratus delapan puluh dua rupiah) ---
tidak terlaksana karena tidak disetujui oleh
internal Audit dan tidak ditindak lebih ----
lanjut.-----
16. Amplifier Bosch Plena (Lbb-1938/20) 480 ----
Watt, dengan estimasi biaya sebesar -----
Rp. 17.200.000,- (tujuh belas juta dua ratus
ribu rupiah) untuk 480 watt, penawaran -----
terbaru sebesar Rp.32.760.000,- (tiga puluh
dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)
sebanyak 4 (empat) unit dengan total biaya -
sebesar Rp. 68.800.000,- (enam puluh delapan
juta delapan ratus ribu rupiah) terrealisasi
bulan Desember 2024.-----



17. Modul Accu 205 untuk pintu lobby lift C ----
lantai 3 dan 3A Modul CAC ruang mesin lift C
dan RCU untuk lift service PO (Acces -----
System), estimasi biaya untuk ACU 205 (2 ---
Unit), CAC dan RCU (@ 1 unit) sebesar -----
Rp. 117.660.000.- (seratus tujuh belas juta
enam ratus enam puluh ribu rupiah)-----
terrealisasi bulan Desember 2024.-----
- Dipaparkan juga oleh Bapak Aslam Parwez, -----
Sekretaris pengurus lama mengenai pekerjaan -----
operasional yang bersifat general service disertai
dengan gambar-gambar kegiatan, diantaranya :
1. Jasa kebersihan gedung dan halaman Ancol -----
Mansion, dilakukan oleh PT. Carefastindo,-----
realisasi kerja kegiatan rutin harian berupa -
pembersihan kaca, public area, penyapuan -----
halaman, contoh jasa pembersihan gedung yaitu
melakukan pembersihan kanopi lobby utama -----
menggunakan crane yang telah dikerjakan pada -
tanggal 28 - 29 Agustus 2024.-----
 2. Jasa pengamanan kawasan Ancol Mansion oleh ---
PT. Waskita Swadiri Nirbaya, realisasi kerja -
kegiatan rutin harian berupa penerimaan paket,
pemeriksaan pintu gerbang, patroli dan ceklist
aset gedung, latihan pbb, contohnya dengan ---
melakukan pengetesan Siamese connection pada -
tanggal 29 Januari 2024 dengan melibatkan ----
sudin Damkar Provinsi DKI Jakarta untuk -----

- keperluan perpanjangan SKK Damkar, Pelatihan -
P3K dan APAR dan pemeriksaan Hydrant2 di -----
Apartemen Ancol Mansion.-----
3. Jasa perawatan taman oleh PT. Claro Kreasi ---
Abadi, realisasi kerja kegiatan rutin harian -
berupa penyiraman, pembibitan, pemotongan,----
perawatan taman.-----
 4. Jasa pengendalian hama, oleh Rentokil -----
Indonesia, realisasi kerja kegiatan rutin ----
harian berupa Hot fogging dan cold fogging,---
misting, baiting.-----
 5. Jasa pengangkutan sampah, oleh Jansen -----
Pramesthy Abadi, realisasi kerja kegiatan ----
rutin berupa pengangkutan sampah rumah tangga
yang dilakukan setiap hari pukul 22.00 wib.---
 6. Jasa sanitasi dan pengharum ruangan oleh -----
CV. Cleanindo, realisasi kerja berupa -----
penggantian karpet, pemberian pengharum.-----
- Dipaparkan juga oleh Bapak Aslam Parwez,-----
Sekretaris pengurus lama mengenai kegiatan-kegiatan
P3SRS selama tahun 2024 disertai dengan gambar-
gambar pengerjaannya, diantaranya :-----
1. Perayaan Cap Go Meh dan Dekorasi Imlek,-----
tanggal 24 Februari 2024.-----
 2. Buka puasa bersama dan santunan anak yatim,
tanggal 23 Maret 2024.-----
 3. Rapat Umum Anggota Tahunan 1, tanggal -----
20 April 2024.-----



4. Rapat Umum Anggota Tahunan 2, tanggal -----
27 April 2024.-----
 5. Kegiatan Hari Raya.-----
 6. Peringatan hari raya Idul Adha tanggal -----
17 Juni 2024.-----
 7. Rua, sosialisasi pembentukan panitia -----
musyawarah tanggal 13 Juli 2024.-----
 8. Rua informasi panitia musyawarah, tanggal 03
Agustus 2024.-----
 9. Peringatan Hut RI upacara bendera dan lomba,
tanggal 17 Agustus 2024.-----
 10. Pembentukan panitia musyawarah (panmus) -----
tanggal 12 Oktober 2024.-----
 11. Rua ke satu paparan laporan keuangan non ----
audited tanggal 23 November 2024.-----
 12. Rua ke dua paparan laporan keuangan non -----
audited tanggal 30 November 2024.-----
- Dalam agenda rapat ini ada beberapa pertanyaan,
usulan dan tanggapan yang dikemukakan diantaranya :
- Mengenai kegiatan-kegiatan dan pekerjaan-
pekerjaan P3SRS harus disertai dengan -----
memberikan rincian biayanya.-----
 - Tanggapan dari Badan Pengelola :-----
 - Akan dilengkapi oleh pihak Badan Pengelola ---
disertai rincian biaya serta nilai-nilai -----
kontraknya dan akan dishare ke group warga.---

- Dalam agenda ke dua bagian b, seluruh anggota ---
yang hadir menyatakan **menolak paparan realisasi** ---
pengelolaan dan program tahun 2024.-----

- AGENDA KE TIGA A :-----

" Program Kerja / Budget / Anggaran tahun 2025 ----
mulai bulan April sampai bulan Desember tahun 2025
" sebagai berikut :-----

A. 1. Rencana kerja Engineering, yaitu building
improvement terdiri dari :-----

1. Pekerjaan penambahan IHB dan instalasi -
pemipaan hydrant dari lantai 50,51,52 --
dan 53, tower AO dan PO, sebanyak -----
1(satu) unit perlantai, dengan estimasi
biaya dari engineering sebesar -----
Rp. 175.779.500.- berdasarkan hasil ----
pemungutan suara **disetujui** oleh warga.--
2. Pekerjaan penambahan railing tangga ----
darurat tahap 1 dari lantai LG sampai --
dengan lantai 15 (temuan Damkar),-----
sebanyak 1(satu) lot, dengan anggaran --
biaya sebesar -----
Rp 72.880.000.- berdasarkan hasil -----
pemungutan suara **tidak disetujui** oleh --
warga.-----
3. Pekerjaan penggantian media filter kolam
renang di ruang pompa, sebanyak 4 -----
(empat) unit, dengan anggaran biaya ----



- sebesar Rp. 17.538.000,- berdasarkan ---
hasil pemungutan suara **disetujui** warga.-
4. Perbaikan lantai dak roof lantai 54 dan
selasar lantai 1 tower AO dan PO -----
sebanyak 1(satu) lot, dengan anggaran -
biaya sebesar -----
Rp. 697.191.000,- berdasarkan hasil ----
pemungutan suara **tidak disetujui** oleh --
warga.-----
5. Penggantian rubber flooring area play --
ground, sebanyak 1(satu) unit, dengan --
anggaran biaya sebesar Rp. 152.214.000.-
berdasarkan hasil pemungutan suara -----
disetujui warga.-----
6. Pekerjaan perbaikan PRV air bersih Tower
AO dan PO di shaft plumbing, sebanyak 12
(dua belas) unit, dengan anggaran biaya
sebesar Rp. 61.200.000.- berdasarkan ---
hasil pemungutan suara **disetujui** warga.-
7. Penggantian frame pintu lobby lift tahap
2 area tower AO, PO dan Podium, dengan
anggaran biaya -----
Rp. 55.356.400.- berdasarkan hasil -----
pemungutan suara **disetujui** warga.-----
8. Pekerjaan pemasangan jalur baru -----
instalasi pipa horizontal untuk pipa ---
ABD, pipa ABK dan pipa AK tower AO dan -
PO, dengan estimasi harga dari -----

engineering sebesar Rp. 213.631.488.-----

berdasarkan hasil pemungutan suara -----

disetujui warga. -----

9. Pekerjaan pengecatan ulang dinding -----

interior area parkir tower AO, PO dan --

Podium, sebanyak 1(satu) lot dengan ----

anggaran biaya sebesar -----

Rp. 594.801.048.- berdasarkan hasil ----

pemungutan suara **tidak disetujui** oleh --

warga diusulkan untuk dilakukan -----

pembersihan debu.-----

10. Pemasangan Wallpanel (WPC) dinding lobby

penghubung tower AO dan PO lantai 5 ----

sebanyak 1(satu) lot dengan anggaran ---

biaya sebesar Rp. 29.598.150.- -----

berdasarkan hasil pemungutan suara -----

disetujui warga.-----

11. Penambahan baru CCTV untuk koridor semua

lantai tower AO dan PO, dengan anggaran

biaya sebesar Rp. 764.015.000,- -----

berdasarkan hasil pemungutan suara **tidak**

disetujui oleh warga namun pengurus ----

akan menambahkan CCTV hanya pada area --

yang diperlukan, khususnya diarea umum.-

12. Pembuatan infra struktur untuk jaringan

wifi setiap lantai tower AO dan PO.-----

dengan anggaran biaya sebesar -----

Rp. 363.585.000,- berdasarkan hasil ----



pemungutan suara **tidak disetujui** oleh --
warga.-----

13. Pembuatan ruang entertainment -----
(proyektor, sound system, layar) di ----
function room lantai 5, dengan anggaran
biaya sebesar Rp. 146.750.000.- -----
berdasarkan hasil pemungutan suara **tidak
disetujui** oleh warga.-----

14. Pemasangan lift A.2 mencangkup biaya ---
bongkar pasang, biaya manajemen -----
konstruksi dan biaya pekerjaan sipil ---
berdasarkan hasil pemungutan suara **tidak
disetujui** oleh warga.-----

**A. 2. Rencana kerja Engineering, yaitu Mesin dan
Peralatan terdiri dari :-----**

1. Penggantian pompa fountain, sebanyak 1
(satu) unit dengan anggaran biaya -----
sebesar Rp. 47.306.720.- berdasarkan ---
hasil pemungutan suara **disetujui** warga.-

2. Penggantian pompa vaccum kolam renang --
merk waterco ¾ HP.550 watts maksimal --
250 liter/min, pipa in dan outlet 1,5 x
1,5 inch, sebanyak 1(satu) unit dengan -
anggaran biaya Rp. 7.983.675.- -----
berdasarkan hasil pemungutan suara -----
disetujui warga.-----

3. Inlien duct fan 8"/8 inch centrifugal --
blower CDI-200 merk CKE, sebanyak 3 ----

- (tiga) unit dengan anggaran biaya -----
masing-masing sebesar Rp. 4.620.000.- --
dengan total anggaran sebesar -----
Rp. 13.860.000.- berdasarkan hasil -----
pemungutan suara **disetujui** warga.-----
4. Salenoid valve tower PO Cell 2, sebanyak
1 unit dengan anggaran biaya sebesar ---
Rp. 17.500.000.- berdasarkan hasil -----
pemungutan suara **disetujui** warga.-----
5. Penggantian pompa booster roof PO yang -
rusak (motor) elektrik, 1.5 kw, 5,93 A,-
14 kg, 2715 rpm, 1A905-Z, (pompa)-----
Ronald, PA32-13, cap 6 m2/h, 16 m,-----
sebanyak 1 buah dengan anggaran biaya -
sebesar Rp. 44.470.000,- berdasarkan ---
hasil pemungutan suara **disetujui** warga.-
6. Valve 3 inchi merk KITZ DN 80 PN 16 Ansi
untuk penggantian valve PRV yang rusak -
(tidak kedap) anggaran biaya sebesar ---
Rp. 20.786.000.- berdasarkan hasil -----
pemungutan suara **disetujui** warga dengan
anggaran biaya sebesar Rp. 10.000.000,-
7. Valve 4 inchi merk KITZ DN 100 PN 25 ---
Ansi untuk penggantian valve mainline --
pipa transfer AO sebanyak 1 (satu) unit
dengan anggaran biaya sebesar -----
Rp. 19.900.000.- berdasarkan hasil ---
pemungutan suara **disetujui** warga.-----



8. Pompa sumpit 2,2 Kw untuk bawah ram naik ke PO dan grastrap parkir motor,-----
sebanyak 1(satu) unit dengan anggaran --
biaya sebesar Rp. 35.400.000.- -----
berdasarkan hasil pemungutan suara ----
disetujui warga.-----

B. Tenant Relation -----

1. Event Donor Darah dengan anggaran biaya sebesar Rp. 2.000.000,- berdasarkan hasil pemungutan suara **disetujui** warga.-----
2. Event perayaan HUT RI dengan anggaran --- biaya sebesar Rp. 30.250.000,- ----- berdasarkan hasil pemungutan suara ----- **disetujui** warga.-----
3. Event Hari Raya Idhul Adha (qurban) ----- dengan anggaran biaya sebesar ----- Rp. 13.700.000,- berdasarkan hasil ----- pemungutan suara **disetujui** warga.-----
4. Event Perayaan NATAL dan Tahun Baru ----- dengan anggaran biaya sebesar ----- Rp. 2.575.000,- berdasarkan hasil ----- pemungutan suara **disetujui** warga.-----
5. RUTA dengan anggaran biaya sebesar ----- Rp. 21.000.000,- berdasarkan hasil ----- pemungutan suara **disetujui** warga.-----

C. General Service -----

1. Latihan general Evakuasi dengan anggaran biaya sebesar Rp. 14.200.000,- -----

berdasarkan hasil pemungutan suara -----

disetujui warga.-----

2. Latihan Fier safety Challenge dengan
anggaran biaya sebesar Rp. 17.800.000,-

berdasarkan hasil pemungutan suara -----

disetujui warga.-----

D. HRGA, terdiri dari Perlengkapan Kantor :-----

1. Komputer GS Merk Lenovo 520-22KV, intel
core i3 256GB dengan anggaran biaya ----

sebesar Rp. 4.800.000,-, berdasarkan ---

hasil pemungutan suara **disetujui** warga,

diusulkan membeli intel core i7 -----

2. Komputer Finance Merk Lenovo 520-22KV,
intel core i3 256GB dengan anggaran

biaya sebesar Rp. 4.800.000,- -----

berdasarkan hasil pemungutan suara -----

disetujui warga diusulkan membeli intel
core i7 -----

3. CPU Server untuk Finance, intel core i5
Gen12 Office 512GB dengan anggaran biaya

sebesar Rp. 4.883.000,- berdasarkan ----

hasil pemungutan suara **disetujui** warga -

diusulkan membeli intel core i7 -----

4. Komputer HRGA Merk Lenovo 520-22KV,-----
intel core i3 256GB dengan anggaran ----

biaya sebesar Rp. 9.600.000,- -----

berdasarkan hasil pemungutan suara -----



- disetujui** warga diusulkan membeli intel core i7 -----
5. Komputer Engg. (Fit Out) Rakitan Video - Editing i7 RM 16GB SSD 256GB dengan ---- anggaran biaya sebesar Rp. 7.429.000,- berdasarkan hasil pemungutan suara -----
disetujui warga diusulkan membeli intel core i7 -----
6. Komputer TR Merk Lenovo 520-22KV, intel core i3 256GB dengan anggaran biaya ---- sebesar Rp. 9.766.000,- berdasarkan ---- hasil pemungutan suara **disetujui** warga diusulkan membeli intel core i7 -----
7. Komputer Adm. Engg. Merk Lenovo 520-22KV, intel core i3 256GB dengan ----- anggaran biaya sebesar Rp. 9.766.000,- berdasarkan hasil pemungutan suara -----
disetujui warga diusulkan membeli intel core i7 -----
8. Komputer Adm. BM Merk Lenovo 520-22KV, intel core i3 256GB dengan anggaran ---- biaya sebesar Rp. 4.800.000,- ----- berdasarkan hasil pemungutan suara -----
disetujui warga diusulkan membeli intel core i7 -----
9. HT POC (push to talk over cellular) APK Permanen - WIFI untuk operasional dengan anggaran biaya sebesar Rp. 15.000.000,-

- berdasarkan hasil pemungutan suara -----
disetujui warga.-----
10. Brankast merk Cass Chalanger Size 1 ----
dengan 3 lubang kunci ukuran T:65cm ----
L:55cm Dalam:49,5cm Berat:280kg dengan -
anggaran biaya sebesar Rp. 16.500.000,-
berdasarkan hasil pemungutan suara -----
disetujui warga.-----

E. Perlengkapan Safety -----

1. Kursi roda dengan anggaran biaya sebesar
Rp. 1.800.000,- berdasarkan hasil -----
pemungutan suara **disetujui** warga.-----
 2. Box Hydrant dengan anggaran biaya sebesar
Rp. 12.000.000,- berdasarkan hasil -----
pemungutan suara **disetujui** warga.-----
- Dalam agenda ke tiga A, mengenai program kerja --
/budget/anggaran tahun 2025 seluruh anggota yang --
hadir menyatakan untuk program yang **disetujui** ----
dengan catatan agar harga yang dipaparkan di hitung
kembali dengan diberikan rincian spesifikasi,-----
detail BQ dan anggaran wajib diberikan sebelum ----
ditender dan diumumkan 1 (satu) bulan sebelumnya.--
- **AGENDA KE TIGA B :-----**
" Pembahasan dan penyelesaian Lift A2 " -----
- Mengenai Lift yang sudah dibeli, ditunda -----
pemasangannya sampai persyaratan keselamatannya ---
terbit. Berdasarkan hasil pemungutan suara **tidak --**
disetujui untuk dipasang.-----



- Sebelum membahas agenda ke 4 oleh karena minimnya peserta rapat yang tersisa diruang rapat sedangkan ada usulan perubahan AD/ART maka notaris mengadakan absensi ulang. Hasilnya hanya tersisa **16** orang atau hanya 1,8% (kurang dari 2%) dari jumlah total ----- pemilik yang berada dalam ruang rapat (awal rapat - tercatat hadir **35** orang / 3,9 %), yang membuat ---- keputusan untuk agenda 4-5-6.-----

- Selanjutnya rapat membahas :-----

- **AGENDA KE EMPAT** -----

" Usulan dari pertemuan internal beberapa warga ---
(16 orang) tanggal 03 Mei 2025 " bukan dalam rapat resmi, sebagai berikut :-----

1. Beberapa warga mengusulkan agar mengajukan ke Disperum, untuk merubah AD/ART P3SRS AAM pasal 28 ayat 1, yang sebelumnya harus memenuhi jumlah suara 50 %, dari total anggota P3SRS AAM, diubah menjadi : berdasarkan 50% dari data suara saat pemilihan P3SRS AAM tanggal 15 Maret 2025 yaitu 50% dari 147 suara, yaitu sebanyak 74 orang.-----

- **Disetujui** untuk mengajukan ke disperum -----
perubahan AD/ART pasal 28 hanya memerlukan -
suara 50% plus 1 (satu) berdasarkan daftar -
hadir pemilih tanggal 15 Maret 2025.-----

2. Diusulkan perubahan AD/ART pasal 30 ayat 2, --
selain sinking fund (dana cadangan) pengurus
diminta menyisihkan minimal 10% sampai -----

- maksimal 30% dana dari IPL sebagai dana -----
endapan dan pemakaian dana endapan.-----
Harus melalui RUA sebab dana endapan -----
disejajarkan dengan singking fund.-----
- **Akan dibahas lebih lanjut mengenai** -----
permintaan minimal 10% dana endapan setelah
terlebih dahulu mempelajari laporan keuangan
Januari 2024 sampai Desember 2024, sebagai -
patokan dan program kerja tahun 2025.-----
Bilamana keadaan keuangan memungkinkan, baru
dapat dilaksanakan dan presentasinya -----
tergantung pada hasil audit keuangan.-----
3. Di usulkan Mekanisme Tender harus -----
dipublikasikan mulai dari pendaftaran -----
Perusahaan, penawaran (lampiran BQ) sampai ---
finalisasi serta menyertakan alasan kenapa ---
memilih perusahaan tersebut sebagai pemenang.
- **Disetujui** akan diinfokan ke warga, dengan --
waktu 1(satu) bulan sebelumnya, kecuali ada
hal yang bersifat urgent (mendesak) maka ---
tidak terikat waktu tersebut.-----
4. Diusulkan mengadakan Audit (internal dan -----
forensik) untuk pengurus P3SRS periode lama --
(2021 - 2024), PLT (2025) dan PANMUS.-----
- **Disetujui** untuk mengadakan audit forensik --
yang dilengkapi dengan legal auditor -----
eksternal tanpa mempermasalahkan biayanya,--
dengan catatan wajib sampai dengan inkrah.--



- **Tak disetujui audit internal.** -----

5. Diusulkan ada alamat website: Ancolmansion dan whatsapp group (hanya pemilik yang punya ----- akses), untuk menginfokan pembelanjaan barang dan jasa, pekerjaan tender, legalitas data --- vendor, pembelian retail, spesifikasi barang - dan merek, technical drawing, akan ----- dipublikasikan ke website Ancolmansion dan --- whatsapp group sebelum barang di beli (khusus pembelian barang).-----

- **Disetujui** diadakan alamat website Ancol ---- Mansion.id dan whatsapp group untuk ----- menginfokan kegiatan transaksi pembelian --- P3SRS AAM dengan catatan tergantung nilai -- pembelian.-----

6. Diusulkan setiap rencana pengadaan, baik untuk penggantian barang yang rusak maupun pembelian barang baru, wajib diumumkan kepada warga ---- melalui grup resmi. Informasi yang disampaikan harus mencakup spesifikasi teknis, kuantitas, - tipe atau merek, harga satuan, serta beberapa pembandingan harga dari sumber berbeda.----- Pengumuman ini harus dilakukan minimal 1 ---- (satu) bulan sebelum proses tender atau ---- pembelian dilaksanakan, agar warga memiliki -- waktu untuk melakukan pengawasan dan ----- pengecekan kewajaran harga secara transparan - dan partisipatif.-----

- **Disetujui** untuk menginformasikan transaksi pembelian P3SRS AAM ke grup resmi, dengan nilai pembelian tertentu.-----
- 7. Terkait dengan pengunduran diri dari Ibu -----
Juliana Susanto selaku Bendahara Pengurus dan untuk mengisi kekosongan jabatan tersebut maka diusulkan, untuk sementara sekretaris -----
merangkap bendahara dan agar dilakukan -----
pemilihan penggantinya dalam RUALB, dengan ---
melakukan penjarangan yang diakomodir oleh ---
pengurus P3SRS.-----
- **Akan dibicarakan lebih lanjut** dalam RUALB,-
mengenai usulan pemilihan pengganti -----
bendahara agar diadakan dalam RUALB,-----
pengurus menjadwalkan pada bulan Juli -----
tahun 2025 dan keputusannya akan -----
disampaikan pengurus dalam RUALB, dengan --
catatan bahwa terlebih dahulu akan -----
dikonsulkan kedisperum, agar segala -----
kebijakan yang diambil jangan sampai -----
bertentangan dengan pergub tentang P3SRS.--
- **Disetujui** sekretaris merangkap bendahara,--
usulan ini tidak mendapat tanggapan dari --
sekretaris maupun ketua pengurus oleh -----
karena tim pengurus berpendapat bahwa perlu
terlebih dahulu berkonsultasi ke Disperum.-
- **AGENDA KE LIMA** :-----
- " **Usulan Free IPL 4 Bulan** ",-----



- Mengenai usulan free IPL selama 4 bulan,-----
berdasarkan pemilihan suara **tidak disetujui** oleh --
peserta rapat.-----

- **AGENDA KE ENAM** :-----

" **Usul dan saran** " -----

- **Usulan warga dalam Rapat Umum Anggota,**-----
diantaranya :-----

1. Pengangkatan pejabat tambahan (di luar -----
pengurus dan pengawas yang sudah terpilih),---
disertai penggantian anggota pengurus atau ---
pengawas harus disetujui melalui RUA.-----

- Hal ini **akan dibahas lebih lanjut** dalam ----
rualb yang akan datang, oleh karena tim ----
pengurus perlu terlebih dahulu berkonsultasi
kedisperum, jangan sampai bertentangan ----
dengan pergub.-----

2. Diusulkan agar admin grup whats app terdiri --
dari Ketua Pengurus, Ketua Pengawas dan Tenant
Relation/ TR dan agar warga yang mengkritik ke
pihak pengurus tidak boleh melarang warga ----
tutup mulut lalu sengaja meng kick out warga -
keluar dari group P3SRS.-----

- Hal ini **tidak dibicarakan** lebih lanjut sebab
bukan merupakan keputusan RUA.-----

3. Memberikan akses yang seluas - luasnya kepada
warga atau beberapa warga untuk mempelajari --
laporan keuangan atau transaksi-transaksi ----

- sehubungan dengan internal audit (tapi tidak terbatas untuk audit).-----
- **Disetujui** akan diberikan laporan keuangan -- secara berkala, bukan setiap waktu ke BM --- agar tidak mengganggu kinerja BM maupun ---- Pengurus,-----
 - **Tidak disetujui** adanya internal audit, harus external audit sampai inkrah, seperti yang sudah disepakati pada usulan sebelumnya.----
4. Penambahan tanda tangan ketua pengawas untuk mencairkan cek dan giro.-----
- **Tidak disetujui**, hal ini melanggar Pergub -- karena pengawas bertugas mengawasi bukan --- sebagai pelaksana.-----
5. Insentif buat pengurus dan pengawas harus ---- diberikan, P3SRS wajib memberikan insentif --- kepada pengurus dan pengawas, usul dari ----- pengurus dan pengawas sebagai berikut:-----
- Usul dari pengurus bahwa tim pengurus, tim pengawas tidak mendapatkan gaji/imbalan --- dan **bekerja secara sosial**.-----
 - Tanggapan dari ketua pengawas bahwa ----- insentif ini merupakan bentuk apresiasi --- dari warga, hubungan timbal balik dari ---- warga kepada pengurus dan pengawas.-----
 - **Di setujui** besaran insentif pengurus dan -- pengawas diserahkan kepada masing-masing ---- pengurus dan pengawas mengenai besaran ---



nilainya dengan besaran gaji sesuai -----
anggaran sebelumnya, yang akan disesuaikan
dengan inflasi tahun berjalan.-----

6. Dokumen program Budgeting(Anggaran Belanja) --
yang akan dibahas dalam Rapat Umum Anggota ---
(RUA) wajib didistribusikan dan -----
disosialisasikan kepada seluruh warga paling -
lambat tujuh (7) hari sebelum pelaksanaan RUA.
Dokumen tersebut harus disertai dengan -----
informasi yang lengkap dan transparan,-----
termasuk tetapi tidak terbatas pada Bill of --
Quantity (BQ), spesifikasi teknis, gambar ----
perencanaan (technical drawing), serta -----
estimasi waktu pelaksanaan dan pihak -----
pelaksana, guna memastikan warga -----
berpartisipasi dan mengambil keputusan yang --
bertanggung jawab, oleh karena sebelumnya ada
beberapa warga yang belum mendapatkan -----
pembagian dokumen tersebut.-----

- **Disetujui** untuk dokumen program Anggaran ---
Belanja di distribusikan dan -----
disosialisasikan kepada seluruh warga.-----

7. Bilyet deposito di simpan di SDB, kunci SDB di
pegang oleh ketua pengurus dan pengawas dan --
untuk pencairan Bilyet deposito harus di ----
setujui dan tanda tangani oleh ketua pengurus
dan ketua pengawas.-----

- **Ditolak** untuk disimpan di SDB, disetujui ---
pembelian brankas.-----
- Sebelum Rapat di tutup, **rapat menyetujui dan ---
mensahkan pemberian kuasa** kepada Tuan **EDDY GUNAWAN**
dan Tuan **NAVEEN ASHOK KESWANI**, baik secara bersama
maupun secara sendiri, untuk menyatakan keputusan-
keputusan yang diambil dalam rapat ini kepada atau
dihadapan Notaris, baik sebagian maupun seluruhnya
dan untuk mengurus ke Instansi yang berwenang, dan
untuk keperluan itu memberi keterangan, membuat ---
atau menyuruh membuat, menandatangani semua akta --
dan surat yang diperlukan dan selanjutnya -----
menjalankan segala sesuatu tanpa pengecualian, yang
dianggap baik dan berguna untuk menyelesaikan semua
yang tersebut diatas.-----
- Kekuasaan ini diberikan dengan hak untuk -----
memindahkannya kepada orang lain (substitutie).--
- Oleh karena itu tidak ada hal-hal lain yang perlu
dibicarakan lagi maka Ketua rapat menutup rapat -
ini pada Jam 17.14 (tujuh belas lewat empat belas
menit) Waktu Indonesia Barat.-----
- **BIAYA DOKUMEN** -----
- Biaya akta ini dibayar oleh P3SRS APARTEMEN ANCOL
MANSION. -----
- **PERIHAL YANG BELUM DIATUR** -----
- Segala sesuatu yang belum atau tidak cukup diatur
dalam akta ini akan diputuskan oleh penghadap -----
secara bermusyawarah dan bermufakat.-----



- Dan merupakan perjanjian tambahan yang satu -----
kesatuan dengan akta ini.-----

----- **DOMISILI HUKUM** -----

- Penghadap telah memilih tempat tinggal kediaman -
yang umum dan tetap tentang segala akibat yang ----
timbul dari akta ini, di Kantor Kepaniteraan -----
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.-----

----- **PERNYATAAN** -----

- A. Penghadap menyatakan bahwa bertindak selain ----
untuk pribadi juga mewakili para pihak yang ada
tercantum dalam akta ini, dengan ini menyatakan
menjamin bahwa surat atau dokumen dan **identitas**
para pihak yang dipakai atau yang diserahkan ---
dalam pembuatan akta ini, yang disampaikan -----
kepada saya, Notaris, sebelum akta ini -----
ditandatangani adalah benar adanya dan -----
bertanggungjawab sepenuhnya atas hal tersebut.--
- B. Sehingga sehubungan dengan akta ini penghadap --
menyatakan bahwa bertindak selain untuk pribadi
juga mewakili para pihak yang ada tercantum ----
dalam akta ini, menyatakan bertanggung jawab ---
sepenuhnya atas pembuatan dan pelaksanaan akta -
ini, serta menyatakan dengan **tegas membebaskan** -
Notaris dan para saksi atas setiap tuntutan ----
hukum dari Penghadap, dan atau para pihak, -----
maupun tuntutan hukum dari pihak ketiga, atas --
segala akibat yang timbul dari pembuatan dan ---
pelaksanaan akta ini.-----

- C. Para pihak menjamin bahwa dana atau uang dalam transaksi ini bukan hasil dari tindak pidana dan bukan merupakan sarana untuk melakukan tindak -- pidana pencucian uang serta bertanggung-jawab -- atas hal tersebut.-----
- D. Penghadap menyatakan bahwa bertindak selain ---- untuk pribadi juga mewakili para pihak yang ada tercantum dalam akta ini, menyatakan bilamana -- dikemudian hari timbul masalah yang sehubungan -- dengan akta ini dan diperlukan kuasa hukum atau pengacara untuk mendampingi Notaris atau ----- saksi-saksi, maupun jika timbul biaya ----- pengadilan, biaya Lembaga Swadaya Masyarakat --- (LSM), biaya ganti rugi pada pihak ke 3 (tiga) - maupun biaya-biaya lain yang sehubungan dengan - akta ini, maka penghadap dan atau bersama para - pihak bersedia menanggung atau **membayar seluruh biaya-biaya** tersebut melalui saya, Notaris.-----
- E. Selanjutnya penghadap menyatakan bahwa bertindak selain untuk pribadi juga mewakili para pihak -- yang ada tercantum dalam akta ini, menyatakan -- telah membaca dan mengerti serta **memahami isi -- akta** ini sehingga tidak perlu lagi dibacakan --- oleh Saya, Notaris.-----
- F. Bilamana pengetikan atau susunan dalam akta ini perlu perbaikan tanpa mengubah substansi isi --- akta, maka dengan ini penghadap menyatakan ----- **memberi kuasa** kepada Notaris untuk memperbaiki -



ketikan atau susunan dalam akta ini dan tidak --
diperlukan paraf dari penghadap.-----
- Penghadap, saya, Notaris kenal.-----
----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----
- Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di -----
Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut dalam -----
kepala akta ini, dengan dihadiri oleh :-----
1. Nyonya **NENI HANDAYANI**, lahir di Jakarta, pada --
tanggal 09-06-1996 (sembilan Juni tahun seribu -
sembilanratus sembilanpuluh enam), Warga Negara-
Indonesia, Karyawati, bertempat tinggal di -----
Jakarta, Gang Betet Dalam, Rukun Tetangga 008, -
Rukun Warga 001, Kelurahan Tanah Sereal, -----
Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, pemegang Kartu
Nomor Induk Kependudukan 3173044906960012. -----
2. Nyonya **SITI MARWAH**, lahir di Jakarta, pada -----
Tanggal 22-08-1976 (duapuluh dua agustus -----
Seribu Sembilanratus tujuh puluh enam), Warga ---
Negara Indonesia, Karyawati, bertempat tinggal -
di Jakarta, Jalan Swadarma IV, Rukun Tetangga --
008, Rukun Warga 001, Kelurahan Ulujami, -----
Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, -----
pemegang Kartu Nomor Induk Kependudukan -----
3174106208760005.-----
- Kedua-duanya pegawai kantor Notaris, yang saya --
Notaris kenal sebagai saksi-saksi.-----
- Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, ----

Notaris, kepada penghadap dan saksi-saksi, maka ---
akta ini ditandatangani oleh penghadap, saksi- -
saksi dan saya, Notaris, serta penghadap -----
membubuhkan pula sidik jari dari ibu jari tangan --
kiri dan lampiran yang aslinya dilekatkan pada ----
minuta akta ini.-----

- Dilangsungkan dengan tanpa perubahan .-----

- Tertanda : - Tuan **EDDY GUNAWAN** ;-----

- Tuan **CHRISTIAN BUDIMAN** ;-----

- Nyonya **NENI HANDAYANI** ;-----

- Nyonya **SITI MARWAH** ;-----

- **EFFIE LIMAWAL, SH,MH,SpN** ; -----

- Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. ---

Notaris di Jakarta



EFFIE LIMAWAL, SH,MH,SpN