



RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA P3SRS EASTCOAST RESIDENCE

Kamis, 28 Agustus 2025

**Widya Mandala Hall
Pakuwon City, Surabaya**



Agenda

- 01** **Laporan Pertanggung Jawaban Pengurus PPPSRS Eastcoast Residence Tahun 2024 (Laporan Kegiatan Program Kerja dan Laporan Keuangan)**
 - a. **Laporan Program dan Rencana Kerja Tahun 2025**
- 02** **Laporan Program dan Rencana Kerja Tahun 2025**
 - b. **Rencana Kerja dan Budget Tahun 2026**
 - c. **Penyesuaian Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) Tahun 2026**
- 03** **Pemilihan Ketua PPPSRS Eastcoast Residence Periode Tahun 2025 s/d 2028**

The background image shows a modern, multi-story residential building with a light-colored facade and many windows. Several tall palm trees are in the foreground and to the right of the building. The sky is clear and blue. A paved area with a circular pattern is visible in the lower foreground.

Section 1

Laporan Pertanggung Jawaban Pengurus PPPSRS EastCoast Residence Tahun 2024



Laporan Kegiatan Program Kerja Periode Tahun 2024

Laporan Program Kerja Periode Tahun 2024

LAPORAN PEKERJAAN 2024

NO	URAIAN PEKERJAAN	PRIORITAS	LOKASI	REALISASI	BIAYA
1	Perbaikan Kanopi Lobby Utama	Safety	Lobby Utama	Sept 2024	Rp. 20.500.000
2	Penggantian Panel MCFA (Master Control Fire Alarm)	Safety	Ruang Kontrol	Okt 2024	Rp. 184.870.500
3	Penambahan Lampu Letter Sign Logo Eastcoast Residence	Layanan & Estetika	Pooldeck	Nov 2024	Rp. 16.650.000
4	Penggantian ECM (Engine Control Modul) Genset	Safety	Ruang Kontrol	Nov 2024	Rp. 75.000.000

Laporan Program Kerja Periode Tahun 2024

1. Perbaiki Kanopi Lobby Utama



Sebelum



Proses

Kondisi atap kanopi lobby mengalami kerusakan pada support ACP yang mengalami keropos atau berkarat yang menyebabkan ACP lepas, untuk keamanan maka telah dilakukan perbaikan dengan mengganti kerangka besi ACP, perbaikan talang dan perbaikan slooping atap kanopi.



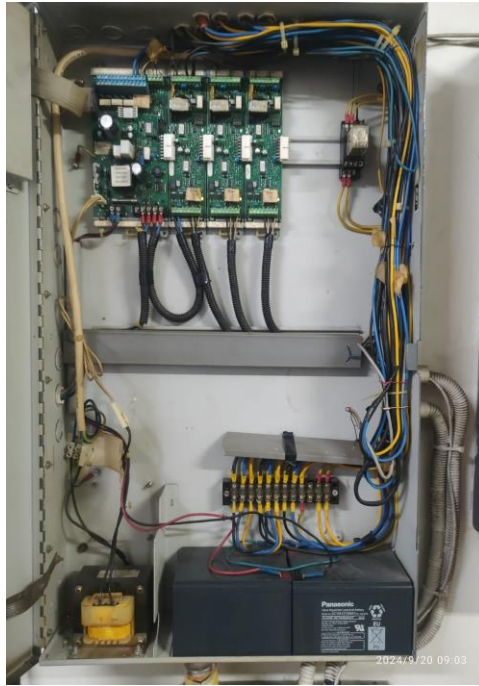
Sesudah

Laporan Program Kerja Periode Tahun 2024

2. Penggantian Panel MCFA (Master Control Fire Alarm)



Panel
Sebelumnya



Proses



Panel terbaru

Pemasangan panel terakhir tahun 2010.

Terdapat kerusakan pada tombol Panel MCFA (sering false alarm), alarm tidak bisa di reset, sparepart type model tsb (Type EST1) sudah discontinued. Dan telah dilakukan pergantian panel baru dengan merk EST3 dengan sistem semi addressable.

Laporan Program Kerja Periode Tahun 2024

3. Penambahan Letter Sign Logo Eastcoast Residence



Sebelum



Sesudah

Untuk menambah value gedung dengan meningkatkan estetika area pooldeck, kami telah menambahkan letter sign logo Eastcoast Residence.

Laporan Program Kerja Periode Tahun 2024

4. Pengantian ECM (Engine Control Module) Genset



Sebelum



Proses



Sesudah

Sehubungan dengan adanya kerusakan pada Electronic Control Module (ECM) Genset sehingga mengakibatkan genset tidak dapat beroperasi (modul tidak bisa menyalakan genset), maka dilakukan pengantian Electronic Control Module (ECM) Engine Perkins yang baru. Sebelumnya telah terpasang sejak tahun 2015.

A nighttime photograph of a modern building with a bridge and pool. The building is illuminated by warm lights, and the bridge has a decorative railing. The pool in the foreground reflects the lights and the building. The sky is dark with some clouds.

Laporan Keuangan Tahun 2024

Laporan Audit 2024

Auditor independen KAP Buntaran & Lisawati

Opini Auditor :

”Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan **SECARA WAJAR, DALAM SEMUA HAL YANG MATERIAL**, posisi keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun EastCoast Residence tanggal 31 Desember 2024 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.”

Audit Keuangan 2024



BUNTARAN & LISAWATI
Registered Public Accountants

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
NOMOR IZIN USAHA
1002/KM.1/2012

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No.: 00073/3.0253/AU.2/10/0790-12/1/IV/2025

PENGURUS DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE ("Perhimpunan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan penghasilan, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.



BUNTARAN & LISAWATI
Registered Public Accountants

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
NOMOR IZIN USAHA
1002/KM.1/2012

BUNTARAN & LISAWATI
Registered Public Accountants

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
NOMOR IZIN USAHA
1002/KM.1/2012

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No.: 00073/3.0253/AU.2/10/0790-12/1/IV/2025

PENGURUS DAN PENGAWAS PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE ("Perhimpunan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2024, serta laporan penghasilan, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Perhimpunan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perhimpunan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Perhimpunan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakan usaha.

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Perhimpunan.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencukupi opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat dipektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perhimpunan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan kerugian signifikan atau kemampuan Perhimpunan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perhimpunan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
BUNTARAN & LISAWATI



(Lisawati, SE, Ak., B.KP., CPA)
Izin Akuntan Publik No. AP. 0790
Surabaya, 28 April 2025



RUKO GRAND SINGKONG PARK II
Jl. Dukuh Kupang Barat I / D-23, Surabaya 60225, Indonesia

Telp. 031 - 99547275 Email : buntaran.lisawati@gmail.com
Kantor pusat : Jl. Baruk Utara IV No. 45 (Blok B-49), Surabaya 60298, Indonesia
Telp. : +62 31 8713503, 8701822 Email : buntaran.lisawati@yahoo.com

RUKO GRAND SINGKONG PARK II
Jl. Dukuh Kupang Barat I / D-23, Surabaya 60225, Indonesia
Telp. 031 - 99547275 Email : buntaran.lisawati@gmail.com
Kantor pusat : Jl. Baruk Utara IV No. 45 (Blok B-49), Surabaya 60298, Indonesia
Telp. : +62 31 8713503, 8701822 Email : buntaran.lisawati@yahoo.com

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2024 DAN 2023
(Dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	4	7.526.300.070	7.573.415.117
Piutang Penghuni	5	1.769.768.869	1.446.014.837
Piutang Lain-lain	6	165.386.578	103.167.776
Uang Muka dan Beban Dibayar di Muka	7	209.732.888	618.110.084
Pajak Dibayar di Muka	8	25.166.358	31.105.249
Persediaan	9	77.861.409	116.815.549
Jumlah Aset Lancar		9.774.216.172	9.888.628.612
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Tetap	10		
Harga Perolehan		1.568.893.356	1.474.181.356
Akumulasi Penyusutan		(1.268.005.373)	(1.114.193.280)
Nilai Buku Aset Tetap		300.887.983	359.988.076
Jumlah Aset Tidak Lancar		300.887.983	359.988.076
JUMLAH ASET		10.075.104.156	10.248.616.689

Neraca per 31 Desember 2024

LIABILITAS DAN ASET NETO

LIABILITAS JANGKA PENDEK

Utang Lain-lain	11	975.565.801	1.104.258.060
Utang Usaha	12	2.019	2.928
Utang Pajak	13	7.521.063	4.513.624
Beban Yang Masih Harus Dibayar	14	1.209.732.239	1.226.244.313
Utang <i>Sinking Fund</i>	15	7.520.339.018	7.397.026.344
Pendapatan Diterima di Muka	16	285.552.575	396.546.348
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		9.998.712.715	10.128.591.616

LIABILITAS JANGKA PANJANG

Liabilitas Imbalan Pascakerja	17	296.665.405	230.404.975
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		296.665.405	230.404.975
Jumlah Liabilitas		10.295.378.120	10.358.996.591

ASET NETO

Aset Neto Tanpa Pembatasan			
Surplus / (Defisit) Akumulasian		(586.759.137)	(490.089.820)
Penghasilan / (Beban) Komprehensif Lainnya		366.485.173	379.709.917
Jumlah Aset Neto		(220.273.964)	(110.379.902)

JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		10.075.104.156	10.248.616.689
--	--	-----------------------	-----------------------

Laporan Aktivitas per 31 Desember 2024

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE

LAPORAN PENGHASILAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN 2023
(Dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA			
IURAN DAN PENDAPATAN			
Iuran Tetap	18	7.667.314.291	7.690.526.932
Pendapatan Bunga		26.256.134	31.348.454
Pendapatan Lain-lain	19	52.584.062	61.491.542
Jumlah Iuran dan Pendapatan		7.746.154.487	7.783.366.928
Beban			
Beban Gedung	20	3.845.021.109	3.677.579.169
Beban Gaji dan Tunjangan	21	2.289.972.987	2.256.344.469
Beban Umum dan Administrasi	22	620.298.941	612.770.569
Beban Pemeliharaan	23	662.075.578	818.351.253
Beban Asuransi	24	365.629.547	354.457.169
Beban Lain-lain	25	59.825.644	44.382.370
Jumlah Beban		7.842.823.805	7.763.884.999
Surplus / (Defisit) Sebelum Pajak		(96.669.318)	19.481.929
Pajak Penghasilan	26	-	-
SURPLUS / (DEFISIT) TAHUN BERJALAN		(96.669.318)	19.481.929

APARTEMEN EASTCOAST RESIDENCE		
LAPORAN Sinking Fund s/d Desember 2024		
Keterangan		
Sinking Fund 2010-2023	12,058,173,918.00	
Sinking Fund 2024	985,717,800.00	
Total Sinking Fund Per Desember 2024	13,043,891,718.00	
Sinking Fund Interest	1,356,572,720.00	
Piutang SF Per Desember 2024	172,573,500.00	
Dana Sinking Fund s/d Desember 2024		14,227,890,938
Pemakaian SF 2010-2023	5,659,524,727.03	
Pemakaian SF 2024 :		
Penggantian Water Meter 129 pcs P3SRS ECR, Penambahan Perangkat CCTV 40 titik, Penambahan Lampu Letter Logo ECR	142,956,913.49	
Repair dan repainting Facade timur dan utara P3SRS ECR	390,165,091.00	
Suku Cadang Lift Passenger Topaz 1 (P1) & Service Topaz 2 (S2)	230,093,080.00	
Penggantian Engine Control Modul (ECM) Genset	75,000,000.00	
Penggantian Modul MCFA	184,870,500.00	
Penggantian Wirerope Lift Service Topaz 2 (S2) dan Wirerope Lift Passenger Topaz 1 (P1)	197,515,109.40	
Total Pemakaian Sinking Fund 2024	1,220,600,693.89	
Grand Total Pemakaian Sinking Fund s/d 2024		6,880,125,421
Sisa Sinking Fund sebelum dikurangi Piutang SF		7,520,339,017
Sisa Sinking Fund setelah dikurangi Piutang SF		7,347,765,517

Deposito Sinking Fund 2024

	PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk	Deposito BRI Keamanan dalam Investasi Dana
CABANG	0583 KC Manukan	
ATAS NAMA	P3SRS EASTCOAST RESIDENCE	058301016824402
ALAMAT	KALISARI XXVI NO 1 PAKUWON CITY KEL KEJAWAN PUTIH TAMBAK KEC MULYOOREJO SURABAYASURABAYA	
TERBILAS RUPIAH	TUJUH MILYAR TIGA RATUS EMPAT PULUH TUJUH JUTA TUJUH RATUS ENAM PULUH LIMA RIBU LIMA RATUS TUJUH	IDR 7,347,785,517.00
UANG SEJUMLAH TERSEBUT DI ATAS TELAH DIBUKU DALAM REKENING DEPOSITO BRI		JUMLAH Rp
JANGKA WAKTU	31-12-2024	BUNGA
TANGGAL VALUTA	31-03-2025	% SETAHUN
TANGGAL LATIH TEMPO		BUNGA DIBAYAR ☒ TIAP BULAN
		PERPANJANGAN : ☐ OTOMATIS ☒ 31-12-2024
NO. DD 2279131		PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
		 
		BP2B9AMX134952941



Section 2a

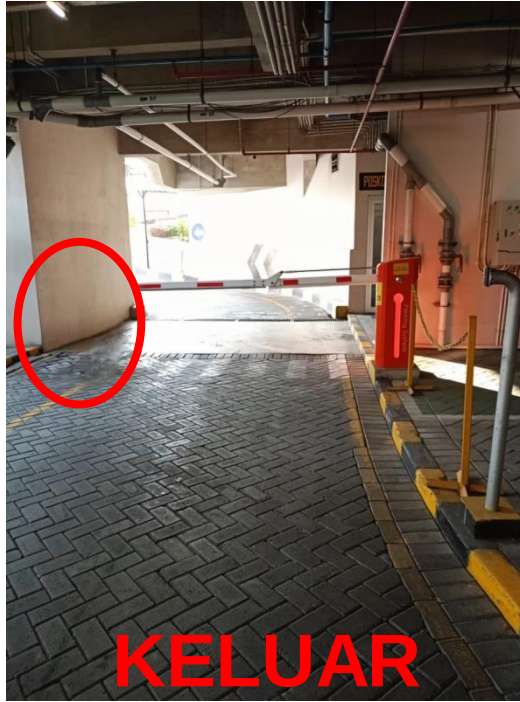
Laporan Pekerjaan dan Rencana Kerja Tahun 2025

Laporan Kegiatan Program Kerja Periode Tahun 2025

LAPORAN PEKERJAAN S/D JULI 2025

NO	URAIAN PEKERJAAN	PRIORITAS	LOKASI	REALISASI	ACTUAL
1	Penambahan Barrier Gate untuk Kendaraan R2 (2 set)	Safety	Basement	Januari 2025	Rp. 38.500.000
2	Penambahan Kamera CCTV Fasade (10 titik) dan Fasum (13 titik)	Safety	All Area	Januari 2025	Rp. 115.943.173
3	Penggantian Lampu Logo ECR dari Type AC-DC	Safety & Estetika	Lobby utama	Maret 2025	Rp. 7.000.000
4	Penggantian Part Lift (Prioritas 1)	Safety	Lift	April 2025	Rp. 72.970.800
5	Penggantian MCCB Panel P-UK	Safety	Ruang Kontrol	April 2025	Rp. 40.823.580
6	Penggantian Power Meter Panel Pompa Air Bersih	Safety	Ruang Pompa	April 2025	Rp. 9.148.000
7	Perbaikan Pompa STP	Safety	Ruang STP	April 2025	Rp. 6.500.000
8	Penggantian Signage Kolam Renang	Safety & Estetika	Pool	Juni 2025	Rp. 8.700.000
9	Penggantian Booster Pump Supply Air Bersih (1 unit)	Safety & Layanan	Ruang Pompa	Juli 2025	Rp. 55.000.000

1. Penambahan Barrier Gate untuk Kendaraan R2 (2 set)



Sebelum

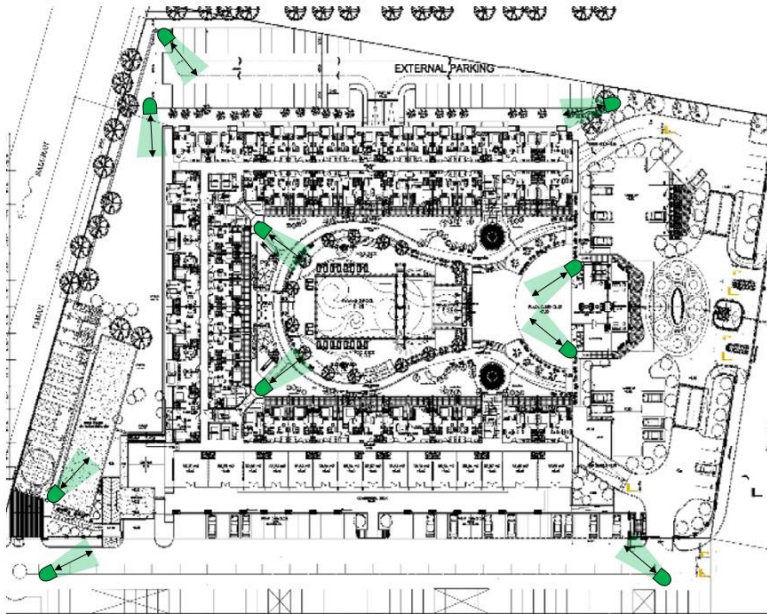


Sesudah

Sebelumnya belum terdapat barrier untuk kendaraan R2 yang akan masuk dan keluar area basement, maka untuk meningkatkan keamanan dan mengurangi kepadatan parkir kendaraan R2 di area basement maka dilakukan penambahan barrier gate in-out untuk kendaraan R2 di area parkir basement.

2. Penambahan Kamera CCTV Fasade (10 titik) dan Fasum (13 titik)

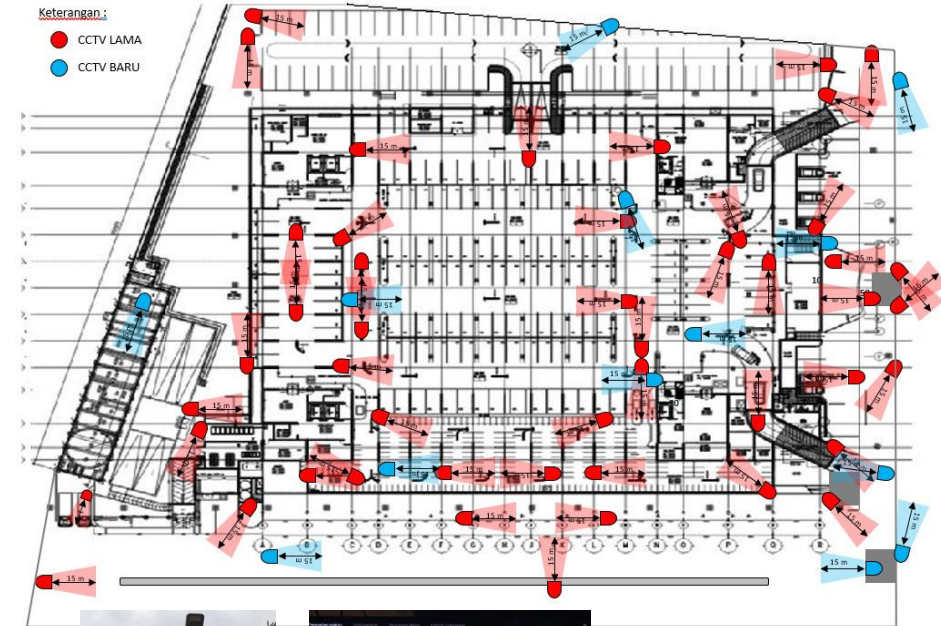
LAY OUT CCTV FASAD



Untuk meningkatkan keamanan hunian khususnya di area Fasad dan Fasum maka dilakukan penambahan cctv sbb :

- Area Fasad : 10 titik
- Area Fasum : 13 titik

LAY OUT CCTV FASUM



Sisi Pool



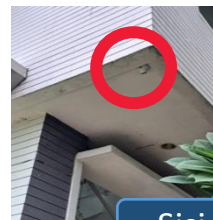
Sisi Timur



Sisi Utara



Sisi Depan



Sisi Arah Basement



3. Penggantian Lampu Logo ECR dari Type AC menjadi DC



Sebelum



Sesudah

Kondisi Lampu logo sebelumnya sering mengalami kerusakan, dimana lampu mati pada beberapa huruf. Telah dilakukan perbaikan namun tetap berulang kembali sehingga dilakukan penggantian lampu strip dengan upgrade type dari AC 220 Volt ke DC 12 Volt (lebih tahan terhadap cuaca). Penggantian lampu terakhir pada tahun 2019.

Laporan Pekerjaan s/d Juli 2025

4. Penggantian Part Lift (Prioritas 1)



Emergency Stop



Belt Door Motor



Emergency Lamp
R. Lift



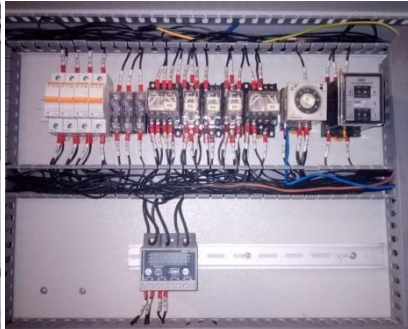
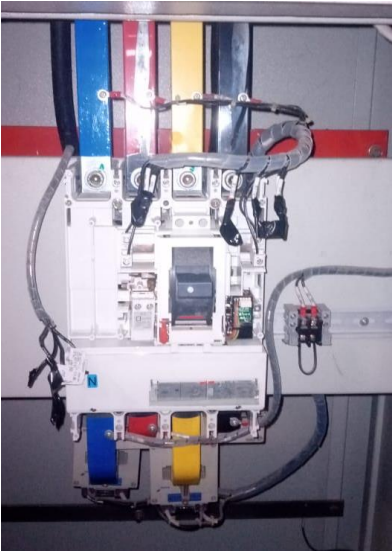
Compensating
Chain



Bearing Suspension
CWT

LIFT	NAMA PART	QTY
Passenger Topaz 1 (P1)	Emergency stop	1 set
	Emergency lamp ruang lift	1 unit
	Compesating chain	112 meter
	Proximity Sensor	1 Pcs
	Belt Door Motor	1 Pcs
	Sensor BUD	1 Pcs
	HPID Board	1 unit
Service Topaz 1 (S1)	Emergency stop	1 set
	Emergency lamp ruang lift	1 unit
	Compesating chain	112 meter
	Belt Door Motor	1 Pcs
Passenger Topaz 2 (P2)	Emergency stop	1 set
	Emergency lamp ruang lift	1 unit
	Belt Door Motor	1 Pcs
	Sensor BUD	1 Pcs
Service Topaz 2 (S2)	Emergency stop	1 set
	Emergency lamp ruang lift	1 unit
	Belt Door Motor	1 Pcs
	HPID Board	1 unit
Passenger Sapphire (P3)	Emergency stop	1 set
	Emergency lamp ruang lift	1 unit
	Belt Door Motor	1 Pcs
Passenger Amethys (P4)	Emergency stop	1 set
	Emergency lamp ruang lift	1 unit
	Belt Door Motor	1 Pcs
	Bearing Suspension CWT	1 unit
	Accu ELD	15 Unit

5. Penggantian MCCB Panel P-UK



Sebelum



Sesudah

Terdapat kerusakan pada MCCB Panel Genset dimana kondisi Genset dapat beroperasi namun power listrik tidak dapat masuk pada Fasilitas Umum gedung. Dari hasil analisa pengecekan terdapat kerusakan mekanik MCCB dan control panel yang tidak berfungsi. Berikut hal yang dilakukan agar MCCB Panel Genset dapat berjalan normal kembali :

1. Penggantian MCCB
2. Penambahan modul ATS AMF merk Deepsea
3. Rewiring ATS panel LVMDP dan Panel Genset

6. Penggantian Power Meter Panel Pompa air bersih



Sebelum



Proses



Sesudah

Telah dilakukan penggantian power meter panel pompa air bersih dikarenakan penunjukan angka pada display, acak tidak terbaca.

Power meter ini berfungsi untuk mengawasi tegangan dan daya yang terpakai pada panel pompa air bersih.

7. Perbaikan Pompa STP



Sebelum



Proses



Sesudah

Saat ini terdapat 3 unit pompa sewage.

Telah dilakukan perbaikan pompa sewage 1 unit agar kerja pompa sewage lebih optimal dikarenakan beroperasi 24 jam.

Perbaikan pompa sewage meliputi:

1. Penggulungan ulang kumparan dinamo motor
2. Penggantian bearing
3. Penggantian mechanical seal
4. Penggantian seal oli
5. Penggantian O ring seal
6. Test running pompa

8. Penggantian Sign Peraturan Kolam Renang



Sebelum



Sesudah

Untuk meningkatkan pelayanan dan estetika area kolam renang.

Telah dilakukan penggantian signage peraturan kolam renang dengan design lebih elegant dan isi peraturan lebih lengkap agar mudah dibaca oleh pengguna kolam renang.

Signage sebelumnya telah pudar dan terpasang sejak tahun 2010.

9. Penggantian Booster Pump Supply Air Bersih



Sebelum



Sesudah

Pompa Booster berfungsi untuk menjaga tekanan air di unit.

Pompa Booster yang terpasang saat ini sebanyak 2 (dua) unit dan sudah beroperasi sejak tahun 2010. Kondisi saat ini tekanan pompa tidak dapat bekerja optimal karena umur pompa dan pompa mengalami korosi, maka akan dilakukan penggantian pompa booster secara berkala di tahun 2025 sebanyak 1 (satu) unit.

RENCANA PEKERJAAN 2025 (AGUSTUS – DESEMBER)

NO	URAIAN PEKERJAAN	PRIORITAS	LOKASI	TARGET	ESTIMASI BIAYA	STATUS
1	Penggantian Part Blower Pump dan Exhaust Fan R. STP	Safety	R. STP	Sept 2025	Rp. 25.000.000	Proses
2	Penambahan Pagar BRC Rooftop	Safety	Rooftop	Sept 2025	Rp. 20.000.000	Proses
3	Pengecatan dan Perbaikan Dinding Facade Sisi Depan dan Kolam Renang (Luasan : 15.312.99 m2)	Safety & Estetika	Sisi depan dan sisi kolam renang	Nov 2025	Rp. 882.245.651	Proses
4	Penambahan Kanopi Parkir R2 Sisi Utara	Layanan	Sisi Utara	Nov 2025	Rp. 60.000.000	Proses
5	Perbaikan pompa sewage (2 unit)	Safety	R. STP	Okt 2025	Rp. 13.000.000	Proses

1. Penggantian Part Blower Pump dan Exhaust Fan R. STP

Blower Pump STP



Di ruang STP terpasang 2 unit pompa blower, yang berfungsi untuk menyalurkan oksigen ke bak aerasi, untuk pengelolaan limbah cair. Kondisi saat ini, 1 unit pompa blower rusak (penggantian mechanic seal, bearing, setting impeller) .

Exhaust Fan STP

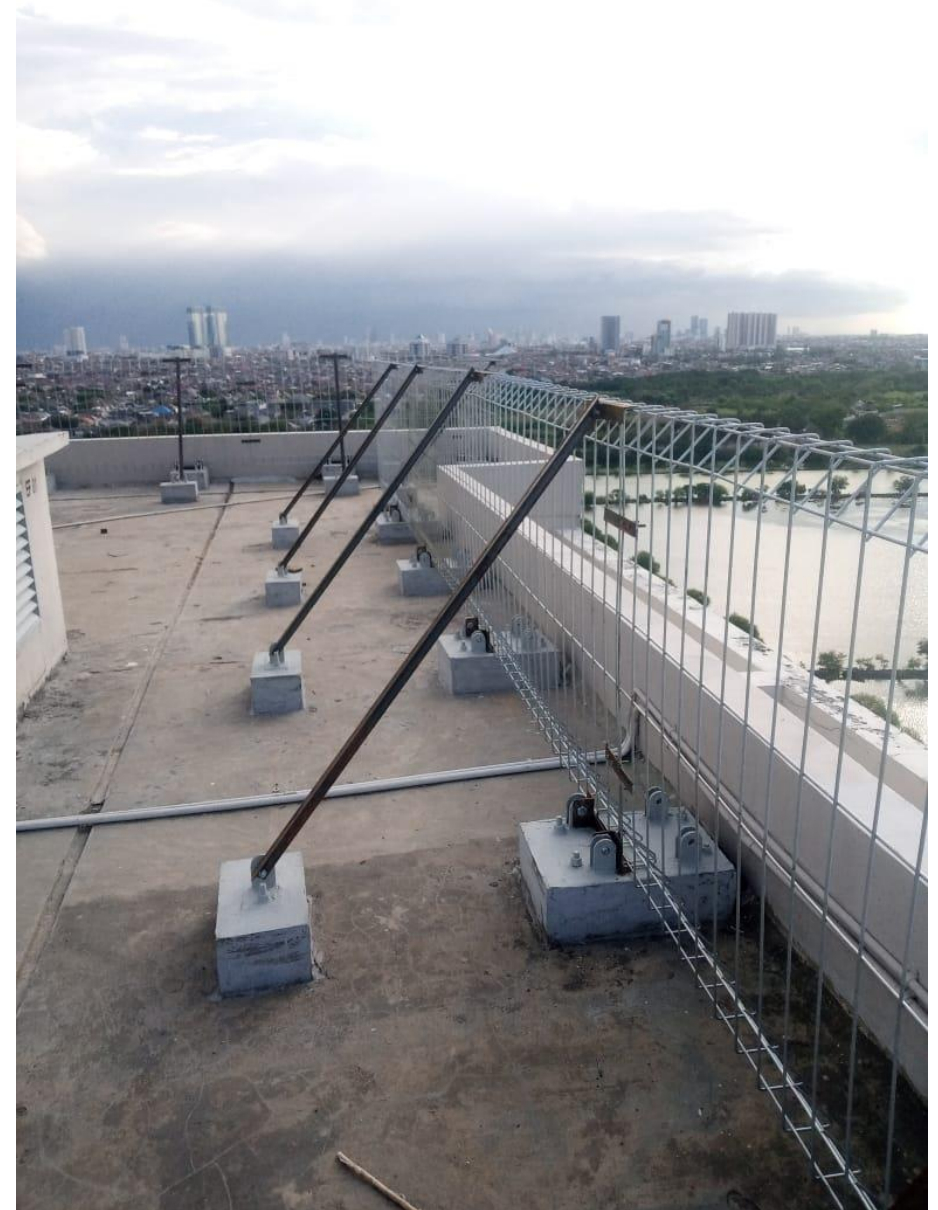


Di ruang STP terdapat 6 unit Exhaust Fan, dan 1 unit diantaranya tidak berfungsi .
Telah dilakukan perbaikan namun kerusakan kembali berulang (Dinamo terbakar, baling-baling patah dan body keropos).
Exhaust fan tersebut beroperasi sejak tahun 2010.

2. Penambahan Pagar BRC Rooftop

Mengingat resiko kecelakaan kerja di area rooftop sangat tinggi dikarenakan dinding parapet/pembatas yang rendah dengan ketinggian 50cm.

Mengikuti acuan Peraturan Menteri Ketenagakerjaan No. 9 Th 2010 pada potensi jatuh, untuk memastikan semua kegiatan bekerja di ketinggian direncanakan dengan aman. Maka akan dilakukan penambahan pagar pembatas BRC dengan ketinggian 120cm.



Rencana Pekerjaan 2025 (Agustus – Desember)

3. Pengecatan dan Perbaikan Dinding Facade Sisi Depan dan Kolam Renang



KONDISI SEBELUMNYA



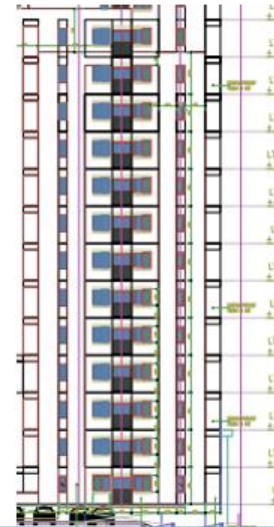
3. Pengecatan dan Perbaikan Dinding Facade Sisi Depan dan Kolam Renang



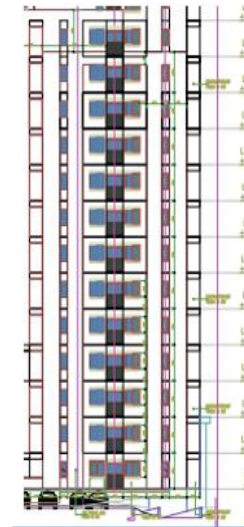
Façade Saphire sisi kolam renang total 4,292.13 m²



Façade Topaz sisi kolam renang total 6,039.79 m²



Façade Amethys tampak depan total 833.29 m²



Façade Saphire tampak depan total 801.71 m²



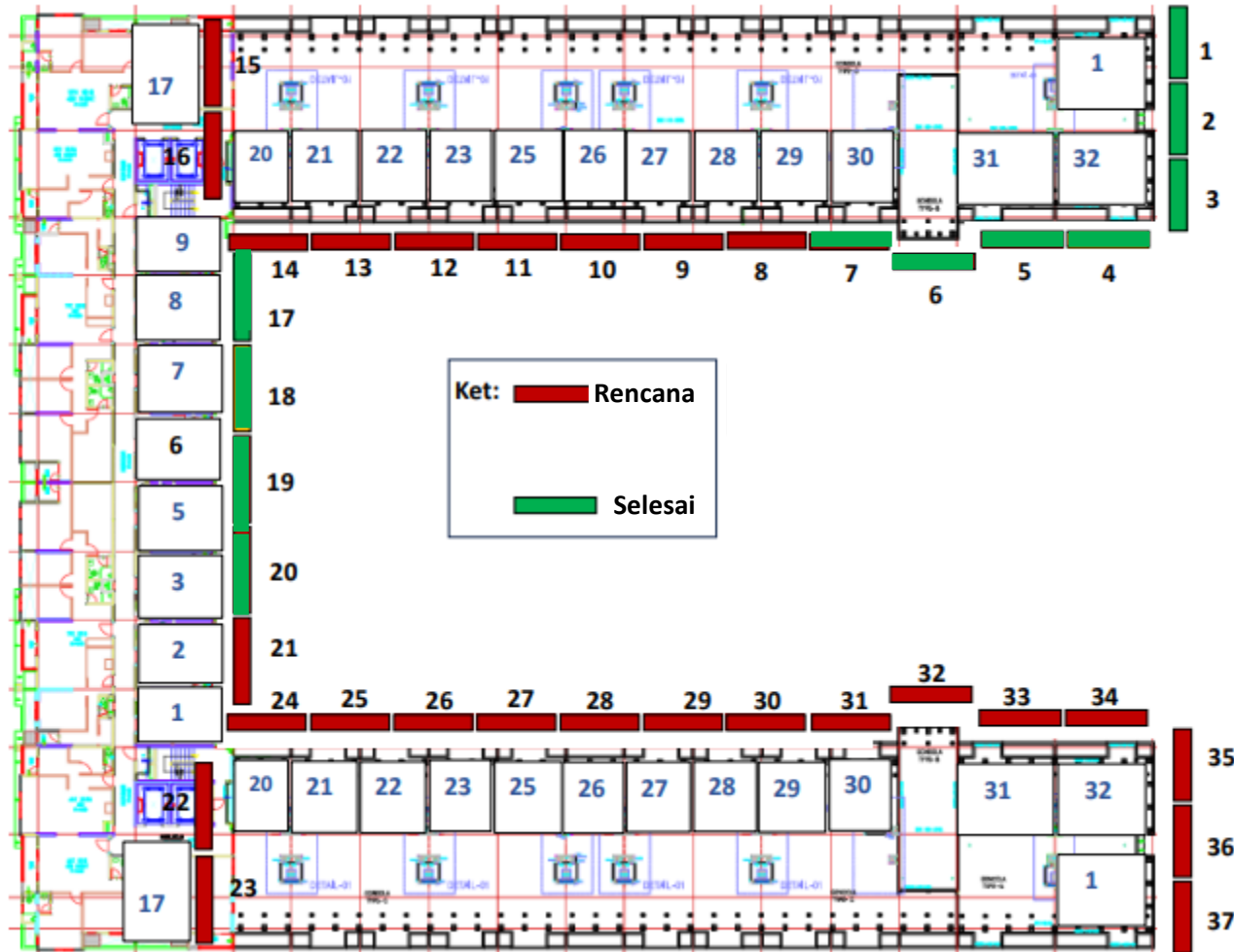
Façade Amethys sisi kolam renang total 4,292.13 m²

Façade merupakan identitas karya arsitektur yang dijadikan sebagai *point of interest* dan dapat merepresentasikan karakteristik estetika Façade serta keunikan gaya arsitektur.

Sehubungan dengan hal tersebut saat ini kondisi Façade sisi utara dan timur di Eastcoast Residence mengalami keretakan dinding serta tampilan cat memudar dan kusam hal tersebut dikarenakan :

- Usia Gedung Eastcoast yang sudah lebih dari 14 tahun
- Posisi Gedung berada dipinggir pantai sehingga memiliki tingkat kelembaban yang tinggi

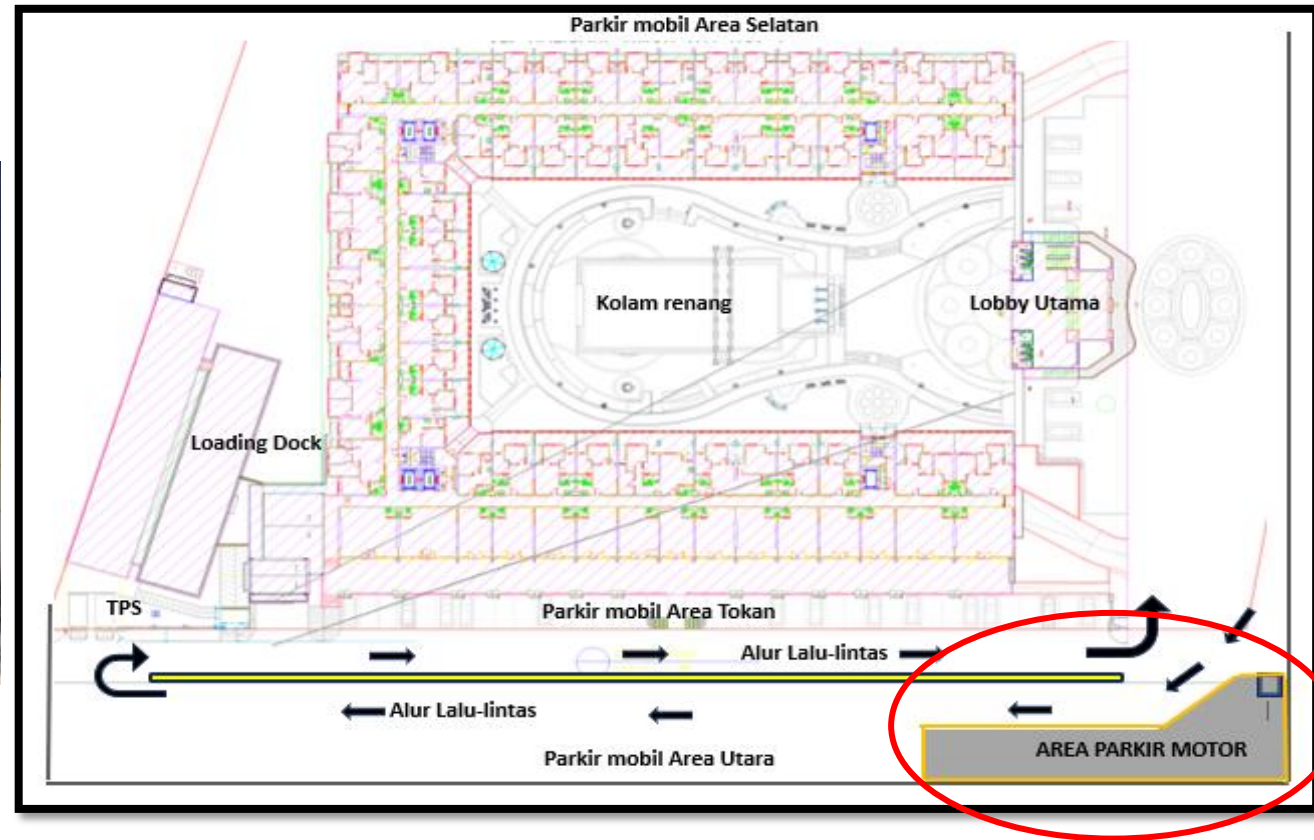
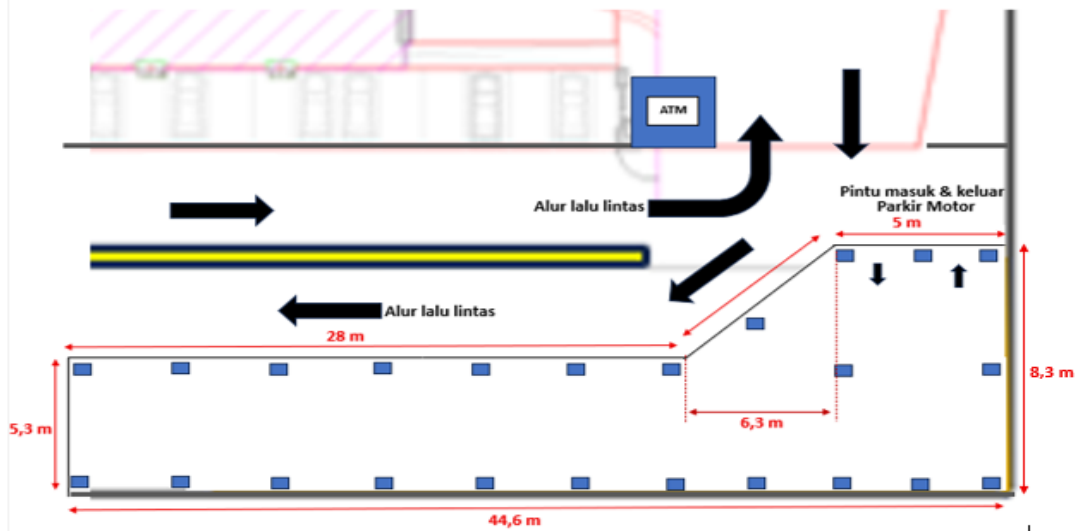
3. Pengecatan dan Perbaikan Dinding Facade Sisi Depan dan Kolam Renang



**Proses per tanggal
20 Agustus 2025
mencapai 29%**

4. Penambahan Kanopi Parkir R2 Sisi Utara

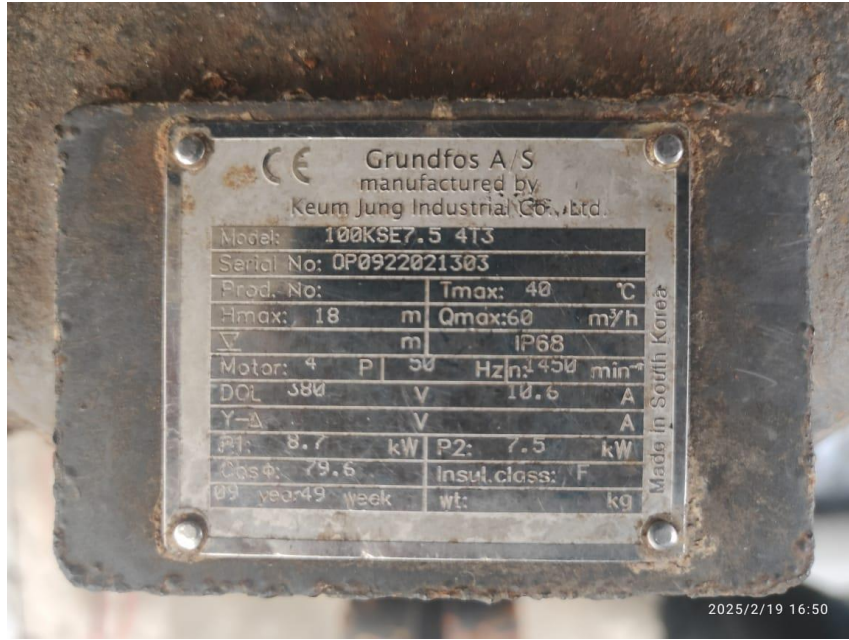
RENCANA



Untuk meningkatnya layanan dan kenyamanan pengguna parkir R2 sisi utara, maka akan dilakukan penambahan kanopi.

Rencana Pekerjaan 2025 (Agustus – Desember)

2. Perbaikan Pompa Sewage



Saat ini terdapat 3 unit pompa sewage Grundfos type 100KSE7.5 4T3 -7,5Kw (2 kondisi tidak berfungsi). Untuk mengoptimalkan kerja pompa sewage yang beroperasi 24 jam, maka perlu dilakukan perbaikan 2 unit pompa untuk mengembalikan kepada kondisi normal (3 pompa aktif didalam air).

1 unit pompa telah di rewinding pada Bulan April.





Section 2b

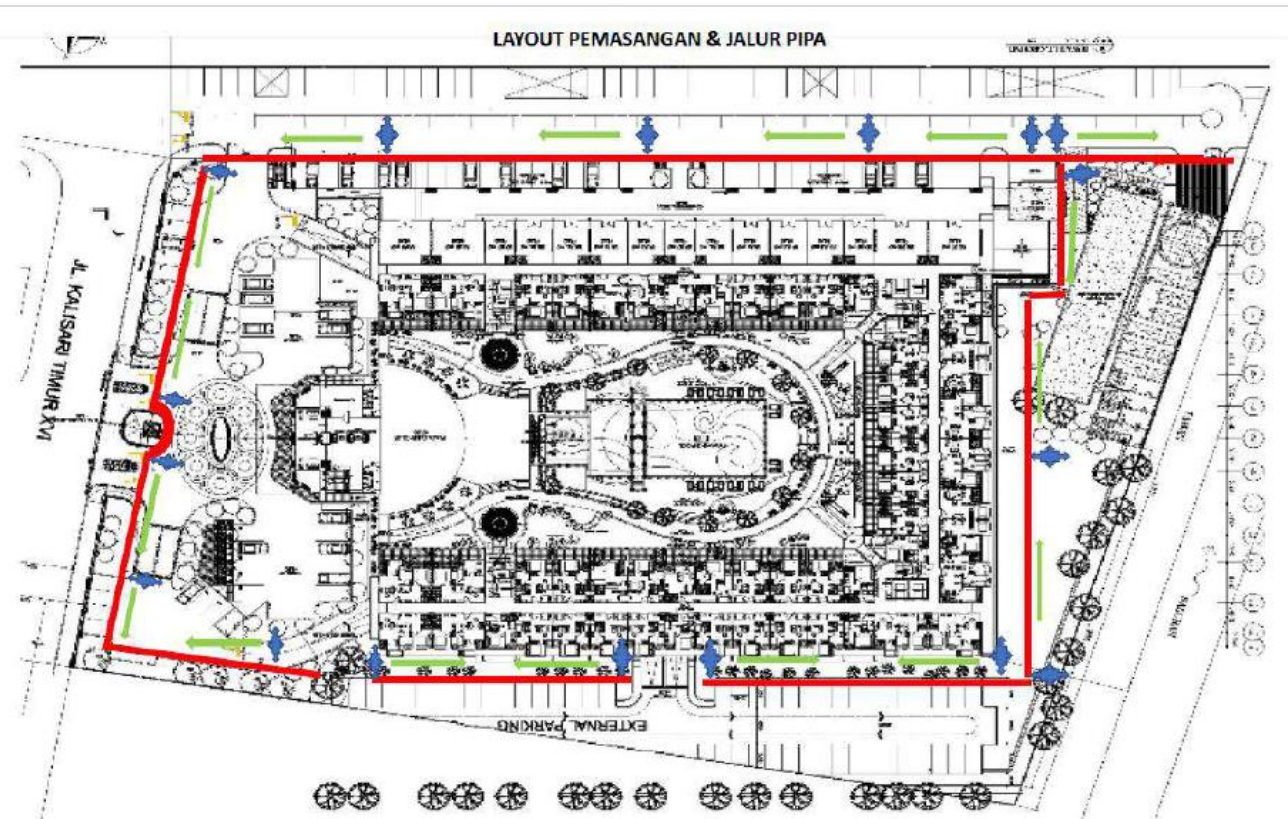
Rencana Kerja dan Budget Tahun 2026

RENCANA PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2026

NO	URAIAN PEKERJAAN	PRIORITAS	LOKASI	TARGET	BUDGET
1	Pengisian ulang chemical anti rayap	Safety	All Area	Jan 2026	Rp. 72.150.000
2	Penggantian Part Lift (Prioritas 2)	Safety	Lift	Maret 2026	Rp. 227.024.400
3	Penggantian Booster Pump Supply air bersih (1 unit)	Safety & Layanan	Ruang Kontrol	April 2026	Rp. 60.000.000
4	Perpanjangan HGB	Safety & Layanan	Gedung	April 2026	Rp.499.306.500
5	Penambahan pagar akses masuk area basement (2 titik)	Safety & Estetika	Basement	Sept 2026	Rp. 17.750.000
6	Penggantian pompa resapan (1 unit)	Safety & Estetika	Basement Topaz	Sept 2026	Rp. 31.500.000

Rencana Pekerjaan 2026

1. Pengisian Ulang Chemical Anti Rayap



— Instalansi Pipa Anti Rayap

Upaya untuk mengantisipasi rayap yang masuk di area gedung telah dilakukan pemasangan instalasi pipa anti rayap (+- 520 m') dan diberi chemical anti rayap (+- 31 liter) pada tahun 2022.

Sehubungan dengan masa expired chemical berakhir tahun 2025, maka akan dilakukan pengisian ulang chemical PREMISE anti rayap pada instalasi pipa tersebut januari 2026.

Rencana Pekerjaan 2026

2. Penggantian Part Lift (Prioritas 2)

PART LIFT PRIORITAS 2		
UNIT	TEMUAN AUDIT	
	SYMAXINDO	
LIFT	NAMA PART	QTY
Passenger Topaz 1 (P1)	Bearing Suspension Sheave	1 Pcs
Service Topaz 1 (S1)	NIHIL	
Passenger Topaz 2 (P2)	OPB-340 Board	1 unit
	Bearing Deflektor Mesin	2 Pcs
Service Topaz 2 (S2)	Bearing Door Motor	2 Pcs
Passenger Sapphire (P3)	Bearing Door Motor	2 Pcs
	Bearing Suspension Car	2 Pcs
Passenger Amethys (P4)	Bearing Deflektor Mesin	2 Pcs

Sesuai dengan hasil Audit Lift Eksternal dan Internal



3. Penggantian Booster Pump Supply Air Bersih

RENCANA



Pompa Booster berfungsi untuk menjaga tekanan air di unit.

Pompa Booster yang terpasang saat ini sebanyak 2 (dua) unit dan sudah beroperasi sejak tahun 2010. Kondisi saat ini tekanan pompa tidak dapat bekerja optimal karena umur pompa dan pompa mengalami korosi, telah di rencanakan penggantian pompa booster secara berkala di tahun 2025 sebanyak 1 (satu) unit dan di tahun 2026 sebanyak 1 (satu) unit

4. Perpanjangan HGB

Untuk mempertahankan Hak Kepemilikan,
Menghindari masalah hukum, dan
Menjaga Investasi.

RENCANA



5. Penambahan Pagar Akses Masuk Area Basement



P1
80 cm
30 cm

Untuk meningkatkan keamanan di area basement, perlu dilakukan penambahan pagar akses masuk ke area basement. Untuk menghindari selain penghuni memasuki area basement gedung.

Rencana awal akan ditambahkan 2 (Dua) titik pagar akses masuk, dengan tapping access card.



P2
80 cm
30 cm

6. Penggantian pompa resapan (1 unit)

Kondisi Pompa resapan type unilift AP/KP series di basement topaz saat ini mengalami kerusakan elektronik (konslet pada kumparan). Tidak dapat di rewinding / perbaikan karena jenis kumparan berupa cover cor resin dari pabrik (merk grundfos).

Sehingga perlu dilakukan penggantian.
Pompa terpasang dari tahun 2010

RENCANA



Rencana Budget 2026

ASUMSI BUDGET 2026

1. Tarif Listrik PLN tidak ada kenaikan (mengikuti regulasi Pemerintah)

2. Tarif Air tidak ada kenaikan (mengikuti regulasi Pemerintah)

3. Kenaikan UMK tahun 2026 asumsi 5%

2020	2021	2022	2023	2024	2025	Akumulasi Kenaikan 2020-2025 18.12%
8.5%	2.38%	1.74%	3.43%	4.42%	5.00%	
Rp 4.200.479	Rp4.300.479	Rp 4.375.479	Rp 4.525.479	Rp 4.725.479	Rp 4.961.753	

4. Inflasi BI +/- 2%

2020	2021	2022	2023	2024	2025	Rata-Rata Kenaikan 2.60%
1.68%	1.87%	5.51%	2.61%	1.57%	2.37%	

5. Asumsi nilai tukar tertinggi 1 US \$ = Rp. 16.900

Note :

Asumsi diatas dapat berubah/disesuaikan apabila terdapat aturan atau kebijakan Pemerintah

Rencana Budget Operasional 2026 (Forecast 2025 vs Budget 2026)

	FORECAST 2025	BUDGET 2026	VARIANCE	
	Rp	Rp	Rp	%
IURAN USAHA				
Iuran Pengelolaan Lingkungan	6.905.676.000	6.905.676.000	-0	0,00%
Iuran Utilities	4.118.352.132	4.084.864.902	-33.487.230	-0,81%
Iuran Membership	11.200.000	9.450.000	-1.750.000	-15,63%
Iuran Kerjasama	235.169.653	123.065.777	-112.103.876	-47,67%
Iuran Lain-Lain	32.240.238	24.000.000	-8.240.238	-25,56%
TOTAL IURAN USAHA	11.302.638.022	11.147.056.679	-155.581.344	-1,38%
BEBAN - BEBAN				
Beban Pegawai	2.428.918.224	2.512.088.841	83.170.617	3,42%
Beban Umum & Administrasi	624.309.023	594.407.406	-29.901.617	-4,79%
Beban Listrik, AIR, dan BBM	3.533.393.442	3.443.424.466	-89.968.977	-2,55%
Beban Repair & Maintenance	614.669.889	489.486.145	78.287.835	12,74%
Beban Jasa Kebersihan	889.628.896	930.000.000	40.371.104	4,54%
Beban Kebersihan	247.637.972	259.470.719	11.832.747	4,78%
Beban Jasa Keamanan	1.262.643.736	1.320.757.130	58.113.394	4,60%
Beban Gedung	1.709.390.709	1.667.717.105	-41.673.604	-2,44%
Beban Asuransi	379.315.943	394.744.001	15.428.059	4,07%
Beban Penyusutan	9.720.336	7.930.666	-1.789.670	-18,41%
TOTAL BEBAN - BEBAN	11.699.628.169	11.620.026.479	123.869.889	1,06%
Beban (Pendapatan) Lain-Lain	4.891.751	1.181.030	-3.710.721	-75,86%
Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat BERSIH	(392.098.396)	(471.788.770)	(283.161.954)	72,22%

Berdasarkan Budget 2026 :

IPL = NAIK

Dengan :

Opsi A -> Naik 11% (Rp. 2.000) asumsi untuk 3 Tahun (Th. 2026 s/d 2028)

Opsi B -> Naik 8.5% (Rp. 1.500) asumsi untuk 2 Tahun (Th. 2026 s/d 2027)

Estimasi Kenaikan IPL (Ops A)

					Estimasi Kenaikan IPL 11% (Rp. 20.000) 2026-2028		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026	VARIANCE		BUDGET 2026	BUDGET 2027	BUDGET 2028
	Rp	Rp	Rp	%	Rp	Rp	Rp
IURAN USAHA							
luran Pengelolaan Lingkungan	6,905,676,000	6,905,676,000	(0)	0.00%	7,665,300,360	7,665,300,360	7,665,300,360
luran Utilities	4,118,352,132	4,084,864,902	(33,487,230)	-0.81%	4,084,864,902	4,084,864,902	4,084,864,902
luran Membership	11,200,000	9,450,000	(1,750,000)	-15.63%	9,450,000	9,922,500	10,418,625
luran Kerjasama	235,169,653	123,065,777	(112,103,876)	-47.67%	123,065,777	129,219,066	135,680,019
luran Lain-Lain	32,240,238	24,000,000	(8,240,238)	-25.56%	24,000,000	25,200,000	26,460,000
TOTAL IURAN USAHA	11,302,638,022	11,147,056,679	(155,581,344)	-1.38%	11,906,681,039	11,914,506,827	11,922,723,906
BEBAN - BEBAN							
Beban Pegawai	2,428,918,224	2,512,088,841	83,170,617	3.42%	2,512,088,841	2,598,755,906	2,689,712,362
Beban Umum & Administrasi	624,309,023	594,407,406	(29,901,617)	-4.79%	594,407,406	624,127,776	655,334,165
Beban Listrik, AIR, dan BBM	3,533,393,442	3,443,424,466	(89,968,977)	-2.55%	3,443,424,466	3,443,424,466	3,443,424,466
Beban Repair & Maintenance	614,669,889	489,486,145	78,287,835	12.74%	489,486,145	513,960,452	539,658,474
Beban Jasa Kebersihan	889,628,896	930,000,000	40,371,104	4.54%	930,000,000	976,500,000	1,025,325,000
Beban Kebersihan	247,637,972	259,470,719	11,832,747	4.78%	259,470,719	272,444,255	286,066,468
Beban Jasa Keamanan	1,262,643,736	1,320,757,130	58,113,394	4.60%	1,320,757,130	1,333,964,702	1,347,304,349
Beban Gedung	1,709,390,709	1,667,717,105	(41,673,604)	-2.44%	1,667,717,105	1,684,394,276	1,701,238,219
Beban Asuransi	379,315,943	394,744,001	15,428,059	4.07%	394,744,001	414,481,201	435,205,261
Beban Penyusutan	9,720,336	7,930,666	(1,789,670)	-18.41%	7,930,666	8,327,200	8,743,560
TOTAL BEBAN - BEBAN	11,699,628,169	11,620,026,479	123,869,889	1.06%	11,620,026,479	11,870,380,233	12,132,012,324
Beban (Pendapatan) Lain-Lain	4,891,751	1,181,030	(3,710,721)	-75.86%	1,181,030	1,240,082	1,302,086
Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat BERSIH	(392,098,396)	(471,788,770)	(283,161,954)	72.22%	287,835,590	45,366,676	(207,986,332)

Estimasi Kenaikan IPL (Ops B)

					Estimasi Kenaikan IPL 8.5% (Rp. 19.500) 2026-2027		
	FORECAST 2025	BUDGET 2026	VARIANCE		BUDGET 2026	BUDGET 2027	BUDGET 2028
	Rp	Rp	Rp	%	Rp	Rp	Rp
IURAN USAHA							
luran Pengelolaan Lingkungan	6,905,676,000	6,905,676,000	(0)	0.00%	7,492,658,460	7,492,658,460	7,492,658,460
luran Utilities	4,118,352,132	4,084,864,902	(33,487,230)	-0.81%	4,084,864,902	4,084,864,902	4,084,864,902
luran Membership	11,200,000	9,450,000	(1,750,000)	-15.63%	9,450,000	9,922,500	10,418,625
luran Kerjasama	235,169,653	123,065,777	(112,103,876)	-47.67%	123,065,777	129,219,066	135,680,019
luran Lain-Lain	32,240,238	24,000,000	(8,240,238)	-25.56%	24,000,000	25,200,000	26,460,000
TOTAL IURAN USAHA	11,302,638,022	11,147,056,679	(155,581,344)	-1.38%	11,734,039,139	11,741,864,927	11,750,082,006
BEBAN - BEBAN							
Beban Pegawai	2,428,918,224	2,512,088,841	83,170,617	3.42%	2,512,088,841	2,598,755,906	2,689,712,362
Beban Umum & Administrasi	624,309,023	594,407,406	(29,901,617)	-4.79%	594,407,406	624,127,776	655,334,165
Beban Listrik, AIR, dan BBM	3,533,393,442	3,443,424,466	(89,968,977)	-2.55%	3,443,424,466	3,443,424,466	3,443,424,466
Beban Repair & Maintenance	614,669,889	489,486,145	78,287,835	12.74%	489,486,145	513,960,452	539,658,474
Beban Jasa Kebersihan	889,628,896	930,000,000	40,371,104	4.54%	930,000,000	976,500,000	1,025,325,000
Beban Kebersihan	247,637,972	259,470,719	11,832,747	4.78%	259,470,719	272,444,255	286,066,468
Beban Jasa Keamanan	1,262,643,736	1,320,757,130	58,113,394	4.60%	1,320,757,130	1,333,964,702	1,347,304,349
Beban Gedung	1,709,390,709	1,667,717,105	(41,673,604)	-2.44%	1,667,717,105	1,684,394,276	1,701,238,219
Beban Asuransi	379,315,943	394,744,001	15,428,059	4.07%	394,744,001	414,481,201	435,205,261
Beban Penyusutan	9,720,336	7,930,666	(1,789,670)	-18.41%	7,930,666	8,327,200	8,743,560
TOTAL BEBAN - BEBAN	11,699,628,169	11,620,026,479	123,869,889	1.06%	11,620,026,479	11,870,380,233	12,132,012,324
Beban (Pendapatan) Lain-Lain	4,891,751	1,181,030	(3,710,721)	-75.86%	1,181,030	1,240,082	1,302,086
Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat BERSIH	(392,098,396)	(471,788,770)	(283,161,954)	72.22%	115,193,690	(127,275,224)	(380,628,232)

History IPLSF ECR

Unit

Kategori	Price				
	2010	2014	2015	2017	2020
IPL	8.500	10.000	12.500	15.500	18.000
SF	1.000	1.000	1.500	2.200	2.550
%		18%	25%	24%	16%

Tokan

Kategori	Price					
	2010		2014	2015	2017	2020
IPL	3.500	5.000	5.000	7.500	9.500	11.000
SF	1.000	1.000	1.000	1.500	2.200	2.550
%			43%	50%	27%	16%

Perbandingan Tarif IPL & SF di Gedung Apartment Surabaya (Update Th. 2025)

NO.	APARTEMENT	Jumlah Unit	IPL/m2 (Rp)	Selisih dengan ECR (Rp)	SF/m2 (Rp.)	KOLAM RENANG	GYM	PLAY GROUND	PARKIR MOTOR	PARKIR MOBIL
1	Eastcoast Residence	792	18,000		2,550	Free	Free	Ada	Free	Free
2	Trilium	330	20.500	+2.500	2.000	Free	Free	Ada	65.000	200.000
3	Sky Loft & Viola	378	21.500	+3.500	2.150	Free	Free	Ada	Free	Free
4	ARC 100	166	25.500	+7.500	2.550	Free	Free	Ada	Free	Free
5	Kondominium Graha Family	260	21.000	+3.000	2.100	Free	Free	Ada	Free	Free
6	Cosmopolis	180	16.333	-1.667	1.633	Free	350.000	Ada	80.000	180.000
7	Metropolis	936	16.333	-1.667	1.633	Free	350.000	Ada	80.000	180.000
8	Klaska Residence	1.041	17.500	-500	1.750	Free	Free	Ada	Free	Free
9	Galaxy Residence	852	24.600	+6.600	2.400	Free	Free	Ada	Free	Free
10	Denver	1.058	18.000	0	2.000	Free	Free	Ada	Free	Free
11	Bale Hinggil	2.000	15.000	-2.500	1.500	Free	Free	Ada	75.000	275.000



Section 3

Pemilihan Ketua PPPSRS Eastcoast Residence
Periode Tahun 2025 s/d 2028



Terima Kasih