

RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA

P3SRS EASTCOAST RESIDENCE

TAHUN 2026



16 Juli 2026



Widya Mandala Hall -
Pakuwon City, Surabaya



Table of **Contents**

SECTION 1

**Laporan Pertanggung Jawaban
PPPSRS Eastcoast Residence Tahun 2025
(Laporan Kegiatan Program Kerja dan Laporan Keuangan)**

SECTION 2

- 1.Laporan Program dan Rencana Kerja Tahun 2026**
- 2.Rencana Kerja dan Budget Tahun 2027**



01

Section

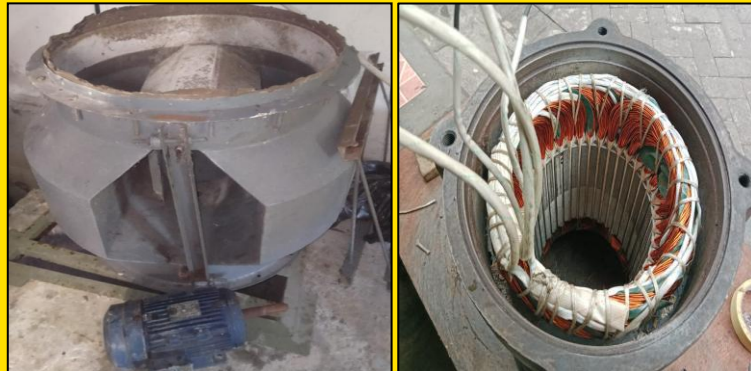
Laporan Kegiatan Program Kerja dan Laporan Keuangan Periode Tahun 2025

Laporan Program Kerja Periode Tahun 2025

NO	URAIAN PEKERJAAN	KATEGORI	LOKASI	REALISASI	
				BULAN	BIAYA
1	Penggantian Part Blower Pump dan Exhaust Fan R. STP	Safety	R. STP	Sept 2025	Rp20.675.422
2	Penambahan Pagar BRC Area Rooftop	Safety	Rooftop	Sept 2025	Rp13.350.000
3	Perbaikan Pompa Sewage (2 unit)	Safety	R. STP	Okt 2025	Rp17.500.000
4	Pengecatan dan Perbaikan Dinding Facade Sisi Depan dan Kolam Renang	Safety & Estetika	Sisi depan dan sisi kolam renang	Nov 2025	Rp882.244.650
5	Penambahan Kanopi Parkir R2 Sisi Utara	Layanan	Sisi Utara	Nov 2025	Rp62.900.000

Penggantian Blower STP dan Exhaust Fan

Kategori: SAFETY



KONDISI SEBELUMNYA



SELESAI PEKERJAAN

Lokasi : R. STP

Realisasi : September 2025

Biaya : Rp20.675.422

Latar Belakang :

- Blower dan exhaust fan beroperasi sejak tahun 2010
- Mengalami kerusakan mekanis
- Berpotensi mengganggu proses pengolahan limbah

Risiko :

- Kualitas air limbah menurun
- Timbul bau tidak sedap
- Potensi pelanggaran baku mutu lingkungan

Manfaat :

- ✓ Operasional STP kembali normal
- ✓ Kualitas pengolahan limbah terjaga
- ✓ Lingkungan lebih sehat

Penambahan Pagar BRC Rooftop

Kategori: SAFETY

 KONDISI SEBELUMNYA  SELESAI PEKERJAAN	Lokasi : R. Rooftop	Realisasi : September 2025	Biaya : Rp13.350.000
	Resiko Sebelumnya :		
	1. Dinding parapet hanya 50 cm 2. Potensi jatuh saat pekerjaan di rooftop		
	Perbaikan :		
	Penambahan pagar BRC 120 cm		
	Manfaat :		
	✓ Keselamatan teknisi ✓ Kepatuhan K3 ✓ Mengurangi risiko kecelakaan kerja.		

Perbaikan Pompa Sewage (2 Unit)

Kategori: SAFETY



KONDISI SEBELUMNYA



SELESAI PEKERJAAN

Lokasi : R. STP

Realisasi : Oktober 2025

Biaya : Rp17.500.000

Latar Belakang dan Kondisi :

- Terdapat 3 unit pompa sewage Grundfos type 100KSE7.5 4T3 -7,5Kw
- 2 (dua) Pompa **kondisi tidak berfungsi**.
- Untuk mengoptimalkan kerja pompa sewage yang beroperasi 24 jam, maka dilakukan perbaikan.

Risiko :

1. Luapan limbah
2. Gangguan operasional gedung

Hasil dan Manfaat :

- 3 unit pompa kembali aktif
1. Mencegah luapan limbah
 2. Menjamin operasional gedung 24 jam
 3. Mengurangi risiko hasil baku mutu air limbah

Perbaikan dan Pengecatan Dinding Facade Sisi Depan dan Kolam Renang

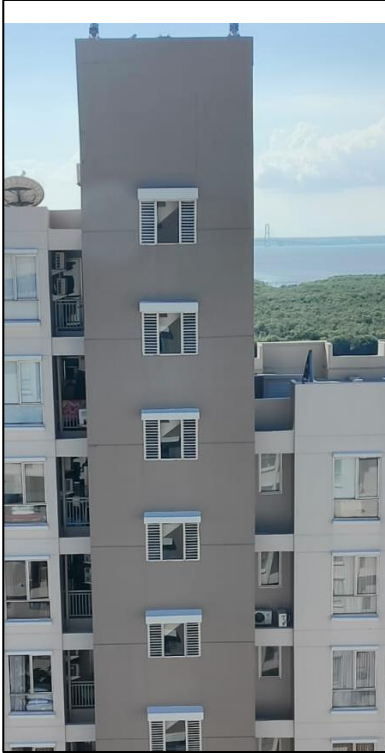
Kategori: SAFETY & ESTETIKA

Lokasi : Sisi Depan & Sisi Kolam Renang		Realisasi : November 2025	Biaya : Rp882.224.650
Alasan : 1. Usia bangunan lebih dari 14 tahun 2. Cat memudar 3. Retak dinding 4. Lingkungan pantai mempercepat pelapukan		 Sisi Kolam Renang	
Manfaat : ✓ Tampilan gedung lebih baik ✓ Mencegah kerusakan lebih besar ✓ Menjaga nilai jual dan sewa unit		 Sisi Depan Tower Amethyst	 Sisi Depan Tower Sapphire

Perbaikan dan Pengecatan Dinding Facade Sisi Depan dan Kolam Renang

Kategori: SAFETY & ESTETIKA

Lokasi : Sisi Depan & Sisi Kolam Renang	Realisasi : November 2025	Biaya : Rp882.224.650
---	---------------------------	-----------------------



KONDISI SEBELUMNYA

SELESAI PEKERJAAN

Pemasangan Kanopi Parkir R2 sisi Utara

Kategori: LAYANAN

Lokasi : Parkir Sisi Utara	Realisasi : November 2025	Biaya : Rp62.900.000
----------------------------	---------------------------	----------------------

Deskripsi :
• Untuk meningkatkan layanan dan kenyamanan pengguna parkir R2 sisi utara, agar kendaraan yang terparkir tidak terkena paparan matahari dan hujan secara langsung

Manfaat :
✓ Kendaraan terlindungi ✓ Mengurangi panas dan hujan langsung ✓ Menambah kenyamanan penghuni.



KONDISI SEBELUMNYA



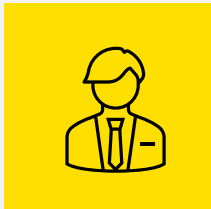
SELESAI PEKERJAAN

Laporan Audit Keuangan 2025

Auditor independen KAP Buntaran & Lisawati

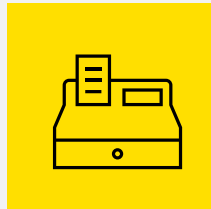
Opini Auditor :

”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 2025 serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.”



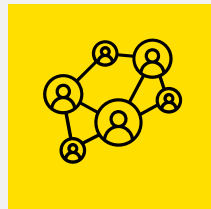
**Pendapatan
Operasional**

Rp7.756.814.793



**Biaya
Operasional**

Rp7.931.405.191



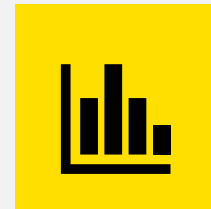
**Defisit
Operasional
Tahun Berjalan**

(Rp161.204.150)



**Saldo Deposito
Sinking Fund**

Rp7.375.488.094



**Saldo Kas dan
Setara Kas**

Rp7.707.868.879



**Piutang
Penghuni**

Rp1.714.960.499

Laporan Audit Keuangan 2025



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

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No.: 00080/3.0253/AU.8/10/0790-13/1/IV/2026

**Para 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 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, 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 2025, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.



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

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No.: 00080/3.0253/AU.8/10/0790-13/1/IV/2026

**Para 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 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, 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 2025, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tujuan audit 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 memberikan laporan auditor yang mencakup 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 diperkirakan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.

Penerapan Standar Hal

Seperti yang dijelaskan pada Catatan 28 atas laporan keuangan, yang menjelaskan bahwa Perhimpunan menerapkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Privat (SAK-EP) untuk pertama kalinya pada tahun buku yang berakhir 31 Desember 2025. Sehubungan dengan penerapan pertama kali tersebut, laporan keuangan tahun sebelumnya yang disajikan sebagai angka perbandingan telah disajikan kembali agar sesuai dengan SAK-EP, dan opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

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.

RIKO GRAND SUNGKONO PARK II
Jl. Dukuh Kipung Barat I / D-23, Surabaya 60225, Indonesia
Telp. 031 - 95947275 Email : buntaran.lisawati@gmail.com
Kantor Pusat : Jl. Barak Utara IV No. 45 (Blok B-49), Surabaya 60298, Indonesia
Telp. : +62 31 8713503, 8701822 Email : buntaran.lisawati@yahoo.com



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

No.: 00080/3.0253/AU.8/10/0790-13/1/IV/2026

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan saat 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. BKP, CPA)
Izin Akuntan Publik No. AP. 0790
Surabaya, 28 April 2026



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

No.: 00080/3.0253/AU.8/10/0790-13/1/IV/2026

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perhimpunan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkannya, 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 melaksanakannya.

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 memberikan laporan auditor yang mencakup 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 diperkirakan 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 menyimpulkan 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.
- Memeriksa 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 keefektifan 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 atas 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 memadai penyajian wajar.

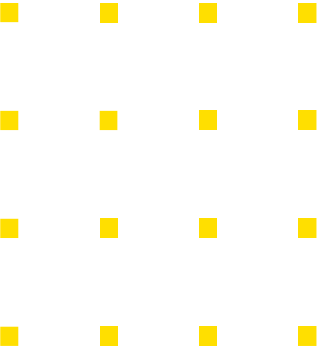
RIKO GRAND SUNGKONO PARK II
Jl. Dukuh Kipung Barat I / D-23, Surabaya 60225, Indonesia
Telp. 031 - 95947275 Email : buntaran.lisawati@gmail.com
Kantor Pusat : Jl. Barak Utara IV No. 45 (Blok B-49), Surabaya 60298, Indonesia
Telp. : +62 31 8713503, 8701822 Email : buntaran.lisawati@yahoo.com

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE**

LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
(Dalam Rupiah)

		<u>Catatan</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA				
IURAN DAN PENDAPATAN				
	Iuran Tetap	18	7.646.765.474	7.667.314.291
	Pendapatan Bunga		22.630.934	26.256.134
	Pendapatan Lain-lain	19	87.418.385	52.584.062
	Jumlah Iuran dan Pendapatan		7.756.814.793	7.746.154.487
BEBAN				
	Beban Gedung	20	3.911.086.068	3.845.021.109
	Beban Gaji dan Tunjangan	21	2.322.410.525	2.236.937.301
	Beban Umum dan Administrasi	22	646.329.569	620.298.941
	Beban Pemeliharaan	23	542.601.630	662.075.578
	Beban Asuransi	24	383.119.784	365.629.547
	Beban Imbalan Pascakerja		60.846.580	53.035.686
	Beban Lain-lain	25	65.011.036	59.825.644
	Jumlah Beban		7.931.405.191	7.842.823.805
	Surplus / (Defisit) Sebelum Pajak		(174.590.398)	(96.669.318)
	Manfaat / (Beban) Pajak			
	Manfaat Pajak Tangguhan	26	13.386.248	-
	SURPLUS / (DEFISIT) TAHUN BERJALAN		(161.204.150)	(96.669.318)

APARTEMEN EASTCOAST RESIDENCE
LAPORAN Sinking Fund s/d Desember 2025



Keterangan		
Sinking Fund 2010 s/d 2024	13.043.891.718,33	
Sinking Fund 2025	985.717.800,00	
Total Sinking Fund per Desember 2025	14.029.609.518	
Sinking Fund Interest	1.702.838.585,00	
Piutang SF per Desember 2025	168.357.450,00	
Dana Sinking Fund s/d Desember 2025		15.564.090.653
PEMAKAIAN SINKING FUND	Rp	PERIODE
Pemakaian SF 2010 s/d 2024	6.880.125.420,22	
Pemakaian SF 2025 :		
Penggantian ACB Genset, Power Emergency Lampu Tangga Darurat, Part Lift Service 1 (Topaz 1) dan Passenger 1 (Topaz 1)	173.336.330,00	
Rewinding Pompa Sewage, Penggantian Exhaust Fan dan Pompa Blower STP, Accu Diesel Emergency Lamp dan Genset	58.208.422,00	
Jasa Termite Control Hama Rayap	92.000.000,00	
Penggantian Booster Pump Supply Air Bersih dan Penggantian 25 pcs Water Meter	57.685.007,23	
Perbaikan dan Pengecatan Fasade Sisi Depan dan Kolam Renang	726.331.205,97	
Penambahan Barrier Gate Motor, Lampu Letter Logo ECR, CCTV Fasade dan Fasum, Pagar BRC Rooftop, Kanopi Motor Sisi Utara, dan Penggantian Multioport Pool	200.916.173,00	
Total Pemakaian Sinking Fund 2025	1.308.477.138,20	
Grand Total Pemakaian Sinking Fund sd Desember 2025		8.188.602.558
Sisa Sinking Fund sebelum dikurangi Piutang SF		7.543.845.545
Sisa Sinking Fund setelah dikurangi Piutang SF		7.375.488.095

Deposito Sinking Fund 2025



DEPOSITO BERJANGKA/TIME DEPOSIT
No. Rek. A/C. No. 0410-01-007238-50-9

No. Bilyet : 129055
No. Ref :
Tgl/Date : 30/12/2025

Jumlah/Amount : **IDR 7,375,488,094.00**

Terbilang/Say : **TUJUH MILYAR TIGA RATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA EMPAT RATUS DELAPAN PULUH DELAPAN RIBU SEMBILAN PULUH EMPAT RUPIAH**

Terikat pada ketentuan yang tercantum di halaman belakang, kami menyatakan telah menerima setoran Saudara untuk Deposito Berjangka sebagai berikut :
Subject to terms and conditions stipulated on the reverse side hereof, we acknowledge receipt of your deposit for Time Deposit as detailed below:

Nama/Name : **PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN EAST COAST RESIDENCE -**
Address : **KAWASAN PERUMAHAN PAKUWON CITY JALAN KALISARI XXVI NOMOR 1 KELURAHAN KALISARI, KALISARI**
MULYO REJO, SURABAYA

Pembayaran bunga/Payment of Interest
☐ Bulanan Monthly ☒ Pada tgl jatuh tempo On maturity date ☐ Tunai Cash ☒ Dikreditkan ke To be credited to
041001000030991

Jangka Waktu Tenor	Tanggal Valuta Value Date	Tanggal Jatuh Tempo Maturity Date	Suku bunga per Interest rate p.a	Jumlah Bunga Total Interest
1 Bulan	30/12/2025	30/01/2026	5.5 %	IDR 34,452,622.52

KETERANGAN :
- ARO (POKOK) (1 Bulan)
- BUNGA TRF KE 1420003300000 - 008

OPS. 025 1/2 NASABAH



Pada saat jatuh tempo, dikreditkan ke
Upon maturity, principal to be credited to.

77BCAANX199469394

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE**

LAPORAN POSISI KEUANGAN

31 DESEMBER 2025 DAN 2024

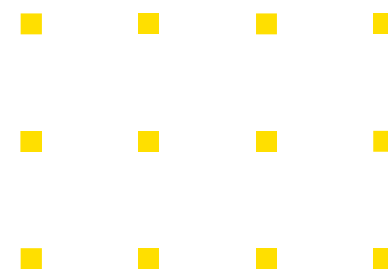
(Dalam Rupiah)

	<u>Catatan</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	4	7.707.868.879	7.526.300.070
Piutang Penghuni	5	1.714.960.499	1.769.768.869
Piutang Lain-lain	6	68.145.242	165.386.578
Uang Muka dan Beban Dibayar di Muka	7	283.229.984	209.732.888
Pajak Dibayar di Muka	8	15.433.383	25.166.358
Persediaan	9	72.271.318	77.861.409
Jumlah Aset Lancar		9.861.909.305	9.774.216.172
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Tetap	10		
Harga Perolehan		1.623.670.156	1.568.893.356
Akumulasi Penyusutan		(1.402.720.767)	(1.268.005.373)
Nilai Buku Aset Tetap		220.949.389	300.887.983
Aset Pajak Tangguhan	26	21.381.396	-
Jumlah Aset Tidak Lancar		242.330.784	300.887.983
JUMLAH ASET		10.104.240.089	10.075.104.156



02

SECTION



A. Laporan Program dan Rencana Kerja Tahun 2026

Laporan Program Kerja – s/d Bulan Juni 2026

No	URAIAN PEKERJAAN	KATEGORI	LOKASI	REALISASI	
				BULAN	BIAYA
1	Pengisian Ulang Chemical Anti Rayap	Safety	All Area	Jan 2026	Rp72.150.000
2	Perpanjangan SHGB Induk	Permit & Layanan	Gedung	April 2026	Rp627.033.307
3	Tera Watermeter Expired 290 Unit	Permit & Layanan	Gedung	Mei 2026	Rp43.500.000
4	Refill dan Pelatihan APAR	Safety	Gedung	Mei 2026	Rp6.925.000

Pengisian ulang Chemical Anti Rayap

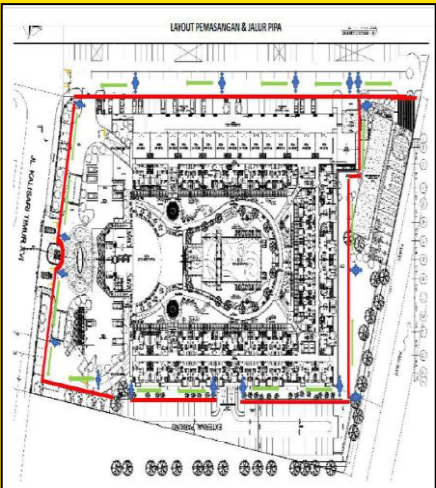
Kategori: SAFETY

Lokasi : All Area	Realisasi : Januari 2026	Biaya : Rp72.150.000
-------------------	--------------------------	----------------------



Fungsi Pengisian Ulang Anti Rayap :

1. Membentuk lapisan perlindungan (chemical barrier) di sekitar pondasi dan struktur gedung.
2. Mencegah rayap tanah masuk ke dalam bangunan melalui celah struktur, saluran utilitas, maupun area taman.
3. Melindungi elemen bangunan yang mengandung material kayu seperti kusen, daun pintu, furniture area umum, panel dekoratif, dan material interior lainnya.
4. Menjaga umur bangunan dan mengurangi biaya perbaikan akibat kerusakan rayap.




SERTIFIKAT GARANSI
IPM/TC-21-I/26

Sertifikat ini menyatakan bahwa pada Lingkungan
Apartment :

East Coast Residence, Surabaya
Telah di treatment Anti Rayap

Garansi Pekerjaan Berlaku :
13 Januari 2026 – 12 Januari 2029

Surabaya, 26 Januari 2026

Diah Nur Lestari

PT. IMPERHUM DANKAI SENTOSA
Jl. Bangkungan No. 35 Surabaya
Telp. / WA : 0811 3131 07

Manfaat :

1. Mengurangi risiko keluhan terkait serangan rayap.
2. Menjaga kualitas dan nilai investasi properti.
3. Menjamin lingkungan hunian yang lebih aman dan nyaman.

Perpanjangan SHGB Induk

Kategori: PERMIT & LAYANAN

Lokasi : Gedung		Realisasi : April 2026	Biaya : Rp627.033.307
 Edisi 1 Perpanjangan Hak Tanah Bersama KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NIB. 12.39.000034473.0 Hak Guna Bangunan ini terdaftar atas nama pemegang hak yang tertera pada bagian PEMEGANG HAK, atas sebidang tanah yang letaknya diuraikan pada bagian BIDANG TANAH, yang berakhir tanggal 14 April 2048, serta batasan dan kewajiban, pembatasan dan pencatatan lainnya yang tertera pada tanda bukti hak ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Ali Rido NIP. 198511141990031002 BIDANG TANAH Bidang tanah ini terletak di Kelurahan KALISARI Kecamatan MULYOOREJO Kota Surabaya II Provinsi Jawa Timur seluas 12.969 M² (dua belas ribu sembilan ratus enam puluh sembilan meter persegi) PEMEGANG HAK 1) PT. PAKUNON DARMA berkedudukan di KOTA SURABAYA - 1 bagian CATATAN PENDAFTARAN 1) Pemisahan dari bidang Hak Guna Bangunan Nomor 02616 Kelurahan KALISARI Kecamatan MULYOOREJO Kota Surabaya II Provinsi Jawa Timur 2) Di atas Hak Guna Bangunan ini telah diterbitkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Sutan NIB 12.39.000000679.3 s.d. 12.39.000000680.3, 12.39.000000782.3, 12.39.0000001308.3, 12.39.0000002551.3, 12.39.0000002797.3, 12.39.0000003344.3, 12.39.0000003347.3, 12.39.0000003350.3, 12.39.0000006011.3, 12.39.0000006015.3, 12.39.0000006066.3, 12.39.0000007067.3, 12.39.0000007117.3, 12.39.0000007477.3, 12.39.0000007933.3, 12.39.0000007974.3, 12.39.0000008134.3, 12.39.0000008282.3, 12.39.0000008691.3, 12.39.0000009724.3, 12.39.000010403.3, 12.39.000010679.3, 12.39.000011126.3, 12.39.000012461.3, 12.39.000013338.3, 12.39.000013373.3, 12.39.000013413.3, 12.39.000013576.3, 12.39.000016071.3, 12.39.000016340.3, 12.39.000016279.3, 12.39.000016348.3, 12.39.000016523.3, 12.39.000016707.3, 12.39.000017018.3, 12.39.000017192.3, 12.39.000017194.3, 12.39.000017207.3, 12.39.000017834.3, 12.39.000020711.3, 12.39.000021045.3, 12.39.000021053.3, 12.39.000022504.3, 12.39.000025059.3, 12.39.000025793.3, 12.39.000025796.3, 12.39.000026288.3, 12.39.000026318.3, 12.39.000026475.3, 12.39.000026777.3, 12.39.000029578.3, 12.39.000029586.3, 12.39.000029607.3, 12.39.000030083.3, 12.39.000030276.3, 12.39.000030724.3, 12.39.000031562.3, 12.39.00003407.3, 12.39.000032963.3, 12.39.000032963.3, Hak Milik Atas Satuan Rumah Sutan Nomor 00001 s.d. 00011, 00013 s.d. 00016, 00018, 00021 s.d. 00047, 00048 s.d. 00094, 00096 s.d. 00076, 00079 s.d. 00086, 00088, 00090 s.d. 00092, 00094, 00096 s.d. 00155, 00157, 00159 s.d. 00170, 00172 s.d. 00191, 00193 s.d. 00206, 00210 s.d. 00236, 00239 s.d. 00295, 00297 s.d. 00305, 00308 s.d. 00321, 00323 s.d. 00334, 00338 s.d. 00338, 00340 s.d. 00360, 00362 s.d. 00365, 00367 s.d. 00381, 00383 s.d. 00386, 00402 s.d. 00411, 00413 s.d. 00439, 00441 s.d. 00440, 00448 s.d. 00450, 00452 s.d. 00455, 00457 s.d. 00459, 00462 s.d. 00489, 00491 s.d. 00502, 00504 s.d. 00520, 00522 s.d. 00533, 00535 s.d. 00546, 00548 s.d. 00577, 00579 s.d. 00581, 00583 s.d. 00582, 00584 s.d. 00610, 00612 s.d. 00624, 00626 s.d. 00628, 00630 s.d. 00662, 00664 s.d. 00671, 00678, 00680, 00683 s.d. 00689, 00701 s.d. 00707, 00709 s.d. 00722, 00724 s.d. 00731, 00733 s.d. 00739, 00741 s.d. 00748, 00749 s.d. 00754, 00756 s.d. 00763, 00765 s.d. 00767, 00769 s.d. 00792 Kelurahan KALISARI Kecamatan MULYOOREJO 3) Perpanjangan Hak Atas Tanah Bersama HGB.05367 Kelurahan KALISARI Kecamatan MULYOOREJO Kota Surabaya II Provinsi Jawa Timur berdasarkan Keputusan Nomor 1389/HGB/BPN.35.80/XI/2025 Tanggal 21 November 2025 yang berakhir tanggal 14 April 2048		3) Perpanjangan Hak Atas Tanah Bersama HGB.05367 Kelurahan KALISARI Kecamatan MULYOOREJO Kota Surabaya II Provinsi Jawa Timur berdasarkan Keputusan Nomor 1389/HGB/BPN.35.80/XI/2025 Tanggal 21 November 2025 yang berakhir tanggal 14 April 2048 Luasan : 12.969 m2 Masa Berlaku: Sampai 14 April 2048 Manfaat : 1. Menjamin legalitas tanah 2. Menjaga hak kepemilikan 3. Menjaga nilai investasi	

Tera Water Meter Unit Expired

Kategori: PERMIT & LAYANAN

Lokasi : Gedung	Realisasi : Mei 2026	Biaya : Rp43.500.000
-----------------	----------------------	----------------------



PEMERINTAH KABUPATEN PASURUAN
DINAS KOPERASI, USAHA KECIL MENENGAH,
PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN
Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Pasuruan
Jalan Raya Raci Km 09 - Bangil
Telp (0343) 5616140, 5616282, Fax. (0343) 5616282

SURAT KETERANGAN HASIL PENERAAN
Nomor : 500.2.3.15/ 966 / 119 / 2026

I. Jenis UTTP : **METER AIR. 290 (dua ratus sembilan puluh) unit**
Measuring instrument

Merek : terlampir **Kapasitas** : 1.6 m³/h
Trade Mark *Capacity*
Type / Nomor Seri : terlampir **Daya baca/ Kelas** : 0.05 m³/h / B
Type / Serial Number *Readability / Class*
Buatan : ---
Manufactured By

II. Pemilik / Pemakai : **P3SRS EASTCOAST RESIDENCE.**
User
Alamat : Jalan Kalisari Timur XVI No. 1, Pakuwon City - Surabaya.
Address
Ditara Oleh : Yusuf Fauzie C. SH. / NIP. 19740723 199503 1 001
Tested By
Tanggal Penerimaan : 30 April 2026
Tested Date
Hasil Penerimaan : "DISAHKAN UNTUK TERA ULANG TAHUN 2026
Tested Result (ANGKA "26" DALAM SEGILIMA BERATURAN) BERDASARKAN UUR NO 2 TAHUN 1981 TENTANG METROLOGI LEGAL"

Masa Berlaku : 30 April 2031
Expire until

III. Metode, Standar dan Telusuran
Method, Standard and Traceability

1. Metode : Syarat Teknis Meter Air : SK Dirjen PKTN No. 133/SPK/KEP/10/2015
Method
2. Standar : Instalasi Meter Air.
Standard
3. Telusuran : Tertelusur secara Nasional ke Lab. Balai Standardisasi Metrologi Legal
Traceability Regional II Yogyakarta.

Surat Keterangan ini tidak berlaku apabila alat yang ditara rusak, diadakan perubahan atau segel putus / rusak.

Pasuruan, 4 Mei 2026

a.n. KEPALA DINAS
KOPERASI, USAHA KECIL, MENENGAH,
PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN
KABUPATEN PASURUAN,
Kepala Bidang Perdagangan,

NIP. 19740105 200501 1 009

DILARANG MENGGANDAKAN SEBAGIAN DARI SURAT KETERANGAN HASIL PENERAAN TANPA UIN TERTULIS DARI DINAS PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN KABUPATEN PASURUAN

Fungsi & Kegunaan :
- Memastikan akurasi pengukuran konsumsi air. - Memastikan tagihan air sesuai pemakaian aktual. - Menghindari kerugian baik bagi penghuni maupun PPPSRS. - Memenuhi ketentuan metrologi alat ukur. - Menjaga transparansi penagihan utilitas.
Manfaat :
- Pembayaran air lebih adil dan akurat. - Mengurangi potensi sengketa tagihan. - Meningkatkan kepercayaan terhadap sistem penagihan.

Refill dan Pelatihan APAR

Kategori: SAFETY

Lokasi : Gedung	Realisasi : Mei 2026	Biaya : Rp6.925.000
		
Fungsi & Kegunaan : 1. Menjamin APAR siap digunakan saat terjadi kebakaran. 2. Menjaga tekanan dan media pemadam tetap sesuai standar. 3. Mendukung sistem proteksi kebakaran gedung. 4. Memenuhi regulasi keselamatan kebakaran. Total Reffil APAR sebanyak 65 pcs : • APAR Powder 3 kg : 36 pcs • APAR CO2 3 kg : 18 pcs • APAR CO2 25 kg : 1 pcs		
Manfaat : 1. Perlindungan penghuni dan aset gedung. 2. Meminimalkan dampak kebakaran pada tahap awal. 3. Menjamin kesiapsiagaan keadaan darurat.		

Rencana Kerja – Juli s/d Desember 2026

NO	URAIAN PEKERJAAN	PRIORITAS	LOKASI	RENCANA	
				BULAN	BIAYA
1	Penggantian Part Lift (Tahap 2)	Safety	Seluruh Lift	Agust 2026	Rp279.990.313
2	Penggantian Panel Booster Pump Supply Air Bersih (1 unit)	Safety & Layanan	Ruang Pompa	Agust 2026	Rp60.000.000
3	Penambahan Pagar Akses Masuk Area Basement (2 titik)	Safety & Estetika	Basement	Sept 2026	Rp17.750.000
4	Penggantian Pompa Resapan (1 unit)	Safety & Estetika	Ruang Pompa	Sept 2026	Rp31.500.000

Penggantian Part Lift (Tahap 2)

Kategori: SAFETY

Lokasi : Seluruh Lift		Rencana : Agustus 2026				Estimasi Biaya : Rp279.990.313			
No	ITEM PART	LIFT (QTY)						Total QTY	Sat
		Passenger 1 (Topaz 1)	Service 1 (Topaz 1)	Passenger 2 (Topaz 2)	Service 2 (Topaz 2)	Passenger 3 (Amethys)	Passenger 4 (Sapphire)		
1	Compensating chain			112 Mtr	112 Mtr			224	Mtr
2	Mounting Guide Shoe	12 Pcs	12 Pcs	12 Pcs	12 Pcs	12 Pcs	12 Pcs	72	Pcs
3	Door Inverter	1 Pcs						1	Pcs
4	HPI Board	1 Pcs						1	Pcs
5	SMPS Board Inverter	1 Pcs	1 Pcs					2	Pcs
6	Rotary Encoder Hengstler		1 Pcs					1	Pcs
7	Buffer Footing			1 Pcs				1	Pcs
8	Duplex Board				1 Pcs			1	Pcs
9	Wire Rope 10mm, Kiswire			889 Mtr				889	Mtr
10	Wire Rope 8mm, kiswire			114 Mtr				114	Mtr
11	Battery ARD 12 V , 7 AH			27 Pcs				27	Pcs

Penggantian Part Lift (Tahap 2)

Kategori: SAFETY



1. Compensating Chain
Fungsi: Rantai penyeimbang yang terpasang di bawah kabin dan counterweight untuk menjaga keseimbangan beban lift saat bergerak. Indikasi Penggantian: Aus karena usia pakai. Korosi.Karet pelapis rusak atau terkelupas.Menimbulkan suara berisik saat lift berjalan. Dampak Jika Tidak Diganti: Lift bergetar dan tidak stabil. Menimbulkan suara bising yang mengganggu penghuni. Membebani motor traksi sehingga umur komponen lain menjadi lebih pendek. Risiko rantai putus pada kondisi ekstrem.
2. Mounting Guide Shoe
Fungsi: Menjaga pergerakan kabin dan counterweight tetap presisi di rel (guide rail). Indikasi Penggantian: Aus akibat gesekan terus-menerus. Celah melebihi toleransi standar. Dampak Jika Tidak Diganti: Lift terasa bergoyang. Timbul suara gesekan dan getaran. Keausan rel meningkat. Kenyamanan penghuni menurun.

Penggantian Part Lift (Tahap 2)

Kategori: SAFETY



3. Door Inverter

Fungsi:

Mengatur kecepatan dan gerakan motor pintu lift.

Indikasi Penggantian:

Sering muncul error door.

Pintu membuka atau menutup tidak normal.

Dampak Jika Tidak Diganti:

Lift sering shutdown.

Penumpang terjebak karena pintu gagal membuka.

Gangguan operasional yang sering dikeluhkan penghuni.



4. HPI Board

Fungsi:

Merupakan papan kontrol utama yang menghubungkan berbagai sistem lift.

Indikasi Penggantian:

Sering terjadi fault komunikasi.

Komponen elektronik mulai tidak stabil.

Dampak Jika Tidak Diganti:

Lift bisa berhenti mendadak.

Error sistem berulang.

Potensi lift tidak dapat beroperasi sama sekali.

Penggantian Part Lift (Tahap 2)

Kategori: SAFETY



5. SMPS Board Inverter

Fungsi:

Mengubah dan menstabilkan suplai daya listrik untuk sistem inverter lift.

Indikasi Penggantian:

Tegangan output tidak stabil.

Sering menyebabkan trip pada inverter.

Dampak Jika Tidak Diganti:

Lift sering mengalami gangguan operasi.

Risiko kerusakan inverter yang jauh lebih mahal.

Downtime lift meningkat.

6. Rotary Encoder Hengstler

Fungsi:

Sensor yang membaca posisi, kecepatan, dan arah gerak lift.

Indikasi Penggantian:

Pembacaan posisi tidak akurat.

Error leveling.

Dampak Jika Tidak Diganti:

Lift tidak berhenti sejajar dengan lantai.

Risiko penghuni tersandung saat keluar masuk lift.

Potensi lift shutdown karena safety protection aktif.

Penggantian Part Lift (Tahap 2)

Kategori: SAFETY



7. Buffer Footing :

Fungsi:

Dudukan buffer yang berfungsi menyerap energi apabila kabin atau counterweight mencapai dasar pit.

Indikasi Penggantian:

Korosi.

Dudukan retak atau tidak stabil.

Dampak Jika Tidak Diganti:

Mengurangi efektivitas sistem keselamatan.

Risiko kerusakan lebih besar saat terjadi kondisi darurat.

8. Duplex Board :

Fungsi:

Mengatur koordinasi dua unit lift agar bekerja secara efisien.

Indikasi Penggantian:

Gangguan komunikasi antar lift.

Pembagian panggilan lift tidak optimal.

Dampak Jika Tidak Diganti:

Waktu tunggu penghuni lebih lama.

Lift tidak bekerja secara sinkron.

Efisiensi pelayanan lift menurun.

Penggantian Part Lift (Tahap 2)

Kategori: SAFETY



9. Wire Rope 10 mm Kiswire

Fungsi:
Tali baja utama pengangkat kabin lift.

Indikasi Penggantian:
Diameter berkurang.
Putus serabut.
Melebihi masa pakai standar.

Dampak Jika Tidak Diganti:
Risiko slip pada traction sheave.
Lift bergetar.
Potensi kegagalan sistem pengangkatan.



10. Wire Rope 8 mm Kiswire

Fungsi:
Digunakan pada sistem governor atau sistem pendukung lainnya.

Indikasi Penggantian:
Aus.
Korosi.
Diameter berkurang.

Dampak Jika Tidak Diganti:
Governor tidak bekerja optimal saat kondisi overspeed.
Menurunkan tingkat keselamatan lift.

Penggantian Part Lift (Tahap 2)

Kategori: SAFETY



11. Battery ARD 12V 7AH

Fungsi:

Sumber daya untuk Automatic Rescue Device (ARD) saat listrik PLN padam.

Indikasi Penggantian:

Tegangan drop.

Umur baterai melebihi masa pakai (umumnya 2–3 tahun).

Dampak Jika Tidak Diganti:

Saat listrik padam lift tidak dapat melakukan rescue operation.

Penumpang berpotensi terjebak di dalam lift.

Risiko komplain penghuni sangat tinggi.

Penggantian Panel Booster Pump Supply Air Bersih

Kategori: SAFETY



Lokasi : Ruang Pompa	Rencana : Agustus 2026	Estimasi Biaya : Rp60.000.000
----------------------	------------------------	-------------------------------

Penggantian Panel Booster Pump Supply air bersih

Dari hasil evaluasi Analisa control panel dan pompa bahwa terdapat inverter dan modul yang mengalami kerusakan sehingga panel tidak bisa beroperasi secara otomatis.

Sehingga perlu dilakukan penggantian Panel yang terpasang dari tahun 2010.

Penambahan Pagar Akses Masuk Area Basement

Kategori: SAFETY



P1
30 cm 80 cm



P2
80 cm 30 cm

Lokasi : Basement

Rencana : September 2026

Estimasi Biaya : Rp17.750.000

Penambahan Pagar Akses Masuk Area Basement

Fungsi: Meningkatkan keamanan di area basement.

Tindakan Sementara : Melakukan pendataan terhadap kurir yang mengantarkan ke Lobby Basement

Penggantian Pompa Resapan

Kategori: SAFETY

	Lokasi : Ruang Pompa	Rencana : September 2026	Estimasi Biaya : Rp31.500.000
	Penggantian Pompa Resapan		
	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		





02

SECTION

B. Rencana Kerja dan Budget Tahun 2027

Rencana Kerja – Tahun 2027

NO	URAIAN PEKERJAAN	PRIORITAS	LOKASI	RENCANA	
				BULAN	BIAYA
1	Penambahan Lot Parkir Mobil	Layanan	Depan Smoking Area	Feb 2027	Rp33.500.000
2	Penambahan Pompa Resapan Portable	Safety	Basement	Feb 2027	Rp36.000.000
3	Rewiring Panel STP	Safety	R. STP	Mar 2027	Rp22.170.000
4	Penambahan 1 Toilet Umum	Layanan	Area Musholla	Mar 2027	Rp7.423.000
5	Penggantian Equipment Lift (Tahap 3)	Safety	Seluruh Lift	April 2027	Rp112.600.000
6	Penggantian Lampu Taman 12 pcs	Layanan	Area Taman Depan	Mei 2027	Rp14.400.000
7.	Penambahan Cermin Area Clubhouse	Layanan	Clubhouse	Mei 2027	Rp16.800.000
8.	Perawatan Panel Kubikel	Safety	Ruang Trafo	Juni 2027	Rp10.000.000
9.	Penambahan Pintu Tangga Darurat Bertahap (total 8 unit)	Safety	Tangga Darurat	Juni 2027	Rp138.661.200

Penambahan Lot Parkir Mobil

Kategori: Layanan

Lokasi : Depan Smoking Area	Rencana : Februari 2027	Estimasi Biaya : Rp33.500.000
-----------------------------	-------------------------	-------------------------------



Analisa :

- Kurangnya lot parkir dikarenakan system parkir saat ini :
- Parkir kendaraan penghuni tidak dikenakan biaya (*free*).
 - Hanya kendaraan penghuni yang diberikan akses parkir.
 - Belum ada tarif parkir bulanan khusus penghuni.
 - Pengawasan dilakukan oleh Security dan CCTV.

Rencana :

- Penambahan Lot Parkir di beberapa titik
1. Smoking area
 2. Taman depan Smoking area

Penambahan Pompa Resapan Portable

Kategori: Safety

Lokasi : Basement	Rencana : Februari 2027	Estimasi Biaya : Rp36.000.000
		Analisa : Saat ini tidak terdapat pompa sumersible portable yang berfungsi sebagai pengganti disaat pompa existing pada utility mengalami kerusakan dan apabila kondisi hujan lebat.
RENCANA PENGANTIAN		Rencana : Diperlukan bantuan tambahan pompa untuk menanggulangi banjir

Rewiring Panel STP

Kategori: Safety

Lokasi : R. STP	Rencana : Maret 2027	Estimasi Biaya : Rp22.170.000
-----------------	----------------------	-------------------------------



Analisa :

Panel untuk operational peralatan dalam ruang STP banyak mengalami korosi baik kontaktor, switch kabel dan busbar, diperlukan Rewiring dan pemindahan posisi panel karena ruang tersebut mengalami korosi karena udara ruang STP mengandung amoniak yang mempermudah komponen panel mengalami korosi.

Rencana :

Berikut Panel yang akan dilakukan Rewiring :

- | | |
|---|-----------|
| • MCB Schneider Schneider NSX 250F | : 2 pcs |
| • MCB Schneider Schneider C20 290 | : 2 pcs |
| • MCB Schneider Schneider C10 | : 6 pcs |
| • Kontaktor Schneider LC1D40 60A 370 | : 6 pcs |
| • Kontaktor Schneider LC1D18 32A 380 | : 3 pcs |
| • Kontaktor Schneider LC1D09 25A 225000 | : 6 pcs |
| • T.O.R Schneider LR2D3557 | : 2 pcs |
| • T.O.R Schneider LRD32 885 400 | : 6 pcs |
| • Time Delay H3CR 230 | : 2 pcs |
| • Push Botton | : 8 pcs |
| • Pilot Lamp | : 18 pcs |
| • Konector Block CBR 100A | : 50 pcs |
| • Kabel NYAF 25 mm | : 30 m |
| • Scun Kabel SC 25-8 | : 100 pcs |

Penambahan Toilet Umum (1 Toilet)

Kategori: Safety

Lokasi : Area Musholla	Rencana : Maret 2027	Estimasi Biaya : Rp7.423.000
------------------------	----------------------	------------------------------

RENCANA LOKASI 2 DI DEPAN MUSHOLLA



Analisa :

Dalam rangka meningkatkan kenyamanan, kapasitas, dan kualitas fasilitas umum bagi penghuni, Badan Pengelola mengusulkan renovasi untuk ditambahkan **1 (satu) unit toilet baru area toilet Mushola** yang saat ini tersedia.

Renovasi Toilet Mushola,
yaitu mengubah konfigurasi toilet yang saat ini terdiri dari **1 (satu) unit urinoir dan 1 (satu) unit kloset duduk** menjadi **2 (dua) unit kloset duduk**. Perubahan ini dilakukan dengan mempertimbangkan:

- Tingginya kebutuhan penggunaan kloset duduk dibandingkan urinoir.
- Meningkatkan kenyamanan dan kemudahan penggunaan bagi seluruh penghuni, termasuk lansia, anak-anak, serta pengguna dengan kebutuhan khusus.
- Mengoptimalkan fungsi toilet agar lebih sesuai dengan pola penggunaan penghuni saat ini.

Manfaat yang Diharapkan

- Meningkatkan kualitas pelayanan dan fasilitas umum bagi penghuni.
- Menambah kapasitas toilet pada area dengan tingkat aktivitas yang tinggi.
- Meningkatkan kenyamanan tamu atau penghuni tanpa masuk ke area lobby dahulu.
- Mengoptimalkan fungsi fasilitas sanitasi sesuai dengan kebutuhan aktual penghuni.
- Mendukung terciptanya lingkungan apartemen yang lebih nyaman, bersih, dan representatif.

Penggantian Equipment Lift

Kategori: SAFETY

Lokasi : Seluruh Lift



Rencana : April 2027

Estimasi Biaya : Rp112.600.000

Analisa :

Diperlukan Penggantian equioment lift yang sudah terencana sesuai hasil analisa keadaan part lift kondisi urgent atau terencana ditahun berikutnya.

Equipment yang akan dilakukan pergantian yaitu :

- Compensating Chain P3 Saphire : 290 meter
- Compensating Chain lift P4 Amethys : 90 Meter
- Door Inverter lift Servis 2 Topaz 2 : 1 Unit
- Power supply inverter lift Servis 2 Topaz 2 : 1 Unit
- Door Inverter lift Passenger 2 Topaz : 1unit

Rencana :

Dilakukan penggantian equipment lift :
Tahap ke-1 : Tahun 2025 (Selesai)
Tahap ke-2 : Tahun 2026 (Progress)
Tahap ke-3 : Tahun 2027

Penggantian Lampu Taman

Kategori: Layanan

Lokasi : Area Taman Depan	Rencana : Mei 2027	Estimasi Biaya : Rp14.400.000
---------------------------	--------------------	-------------------------------



KONDISI SEBELUMNYA

RENCANA PENGGANTIAN

Analisa :

Lampu saat ini terpasang dari tahun 2010, kondisi sudah rusak dan tidak produk sudah discontinue.

NO	AREA	QTY
1	Taman lobby utama	12
2	Taman Sapphire	5
3	Taman topaz	8
4	taman pool	19
TOTAL		44

Rencana :

Penggantian secara bertahap, tahun 2027 dilakukan penggantian pada taman lobby utama sebanyak 12 (dua belas) pcs.

Penambahan Cermin Clubhouse

Kategori: Layanan

Lokasi : Clubhouse	Rencana : Mei 2027	Estimasi Biaya : Rp16.800.000	
 KONDISI SEBELUMNYA  RENCANA			Analisa : Untuk menambah layanan ke pengguna Clubhouse Rencana : Penambahan cermin agar ruangan terlihat lebih luas dan pengguna fasilitas cluibhouse dapat melihat performa saat melakukan aktifitasnya.

Perawatan Panel Kubikel

Kategori: SAFETY

Lokasi : R. Trafo	Rencana : Juni 2027	Estimasi Biaya : Rp10.000.000
		Analisa : Diperlukan perawatan rutin panel utama Gedung (MVDP) untuk kehandalan distribusi daya, memperpanjang usia komponen dan fungsi panel demi keamanan dan kenyamanan operational gedung. Perawatan terakhir dilakukan Tahun 2025.
		Rencana : Item yang akan dilakukan : • Cleaning & Greasing • Visual inspection & Function Check • Thightening/ kekencangan conection • Bushbar insulation resistance test • Hipot Test

Penambahan Pintu Darurat

Kategori: SAFETY

Lokasi : Tangga Darurat		Rencana : Juni 2027	Estimasi Biaya : Rp138.661.200
		Analisa : Saat ini pada tangga darurat tidak terdapat pintu besi sebagai pengaman jalur evakuasi kondisi darurat baik kebakaran dan gempa bumi. Hal ini juga sudah menjadi catatan oleh Pihak Damkar Surabaya saat melakukan perpanjangan Ijin Rekom Damkar.	
		Rencana : Dilakukan penambahan secara bertahap pada 2 lantai dari bawah atau total sebanyak 8 (delapan) pintu.	

Rencana Budget 2027

ASUMSI BUDGET 2027

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

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

3. Kenaikan UMK Surabaya tahun 2027 asumsi 7%

History UMK Surabaya Tahun 2021 s/d 2026						
2021	2022	2023	2024	2025	2026	Akumulasi Kenaikan 2021-2026 23.56%
2.38%	1.74%	3.43%	4.42%	5.00%	6.59%	
Rp4.300.479	Rp 4.375.479	Rp 4.525.479	Rp 4.725.479	Rp 4.961.753	Rp. 5.288.796	

4. Inflasi BI +/- 2%

History Inflasi BI Tahun 2021 s/d 2026						
2021	2022	2023	2024	2025	2026	Rata-Rata Kenaikan 2.73%
1.87%	5.51%	2.61%	1.57%	2.37%	2.42%	

5. Asumsi nilai tukar tertinggi 1 US \$ = Rp. 18.081

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

Rencana Budget 2027

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE
LAPORAN AKTIVITAS
FORECAST 2026 (5+7), BUDGET 2027

	FORECAST 2026	BUDGET 2027	VARIANCE	
	Rp	Rp	Rp	%
IURAN USAHA				
Iuran Pengelolaan Lingkungan	7.678.787.993	7.678.788.000	7	0,00%
Iuran Utilities	4.053.739.546	4.233.854.220	180.114.674	4,44%
Iuran Membership	15.600.000	9.450.000	(6.150.000)	-39,42%
Iuran Kerjasama	189.277.937	122.013.888	(67.264.049)	-35,54%
Iuran Lain-Lain	43.016.568	24.000.000	(19.016.568)	-44,21%
TOTAL IURAN USAHA	11.980.422.044	12.068.106.108	87.684.064	0,73%
BEBAN - BEBAN				
Beban Pegawai	2.499.962.617	2.594.824.827	94.862.210	3,79%
Beban Umum & Administrasi	575.688.921	573.851.153	-1.837.767	-0,32%
Beban Listrik, AIR, dan BBM	3.610.967.573	3.565.158.095	(45.809.478)	-1,27%
Beban Repair & Maintenance	394.987.703	620.712.714	225.725.011	57,15%
Beban Jasa Kebersihan	926.850.000	937.500.000	10.650.000	1,15%
Beban Kebersihan	258.573.969	268.265.630	9.691.660	3,75%
Beban Jasa Keamanan	1.320.795.202	1.330.374.294	9.579.091	0,73%
Beban Gedung	1.717.763.289	1.667.785.380	(49.977.909)	-2,91%
Beban Asuransi	379.315.943	476.232.381	96.916.439	25,55%
Beban Penyusutan	6.920.210	7.228.522	308.312	4,46%
TOTAL BEBAN - BEBAN	11.691.825.427	12.041.932.996	350.107.569	2,99%
Beban (Pendapatan) Lain-Lain	(761.027)	19.193.564	19.954.591	-2622,06%
Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat BERSIH	287.835.590	45.366.676	(242.468.914)	-84,24%

THANK YOU

