

LAPORAN KEUANGAN BESERTA
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT**

31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT**

Jl. Jend. Gatot Subroto Kav. 5-7, Karet Semanggi, Setiabudi, Jakarta 12930

Email: pppsrs@pearlgarden.id

Website: www.pearlgarden.id



SURAT PERNYATAAN PENGURUS

**TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2020
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Hindarto Budiono
Alamat Kantor : Jl. Jend. Gatot Subroto kav. 5-7, Karet Semanggi, Jakarta Selatan
Alamat Domisili / sesuai KTP : Resort Apt. Pearl Garden WP 00503,
Jl. Jend. Gatot Subroto kav. 5-7, Karet Semanggi, Jakarta Selatan
No. Telepon : (021) 57945045
Jabatan : Ketua
2. Nama : Januwarti Gondo Soebedjo
Alamat Kantor : Jl. Jend. Gatot Subroto kav. 5-7, Karet Semanggi, Jakarta Selatan
Alamat Domisili / sesuai KTP : Jl. Jend. Gatot Subroto kav. 5-7, Apartemen Pearl Garden,
Karet Semanggi, Jakarta Selatan
No. Telepon : (021) 57945045
Jabatan : Bendahara

Untuk dan atas nama Pengurus **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Pearl Garden Resort Apartment** menyatakan bahwa:

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan;
2. Laporan keuangan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 22 Maret 2021

Ketua,

Bendahara,



Hindarto Budiono

Januwarti Gondo Soebedjo

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00054/3.0301/AU.1/05/0046-1/1/III/2021

**Dewan Pengurus
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni
Satuan Rumah Susun
Pearl Garden Resort Apartment**

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset neto dan laporan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab dewan pengurus atas laporan keuangan

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh pengurus, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Y. SANTOSA DAN REKAN

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Kantor Akuntan Publik
Y. Santosa dan Rekan



(Yahya Santosa, SE., Ak., CPA., CPMA.)
Ijin Akuntan Publik: AP.0046

Jakarta, 22 Maret 2021

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

Daftar Isi

	<u>Halaman</u>
SURAT PERNYATAAN PENGURUS	
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN	
LAPORAN POSISI KEUANGAN	1 - 2
LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF	3
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO	4
LAPORAN ARUS KAS	5
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN	6 - 20

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2020</u>
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan setara kas	4	1.810.906.948
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	5	9.310.388.244
Piutang usaha	6	
Pihak ketiga		10.958.285
Persediaan	7	423.636.917
Beban dibayar di muka	8	12.036.599
Total Aset Lancar		11.567.926.993
ASET TIDAK LANCAR		
Aset tetap - neto	9	152.462.066
Total Aset Tidak Lancar		152.462.066
TOTAL ASET		11.720.389.059

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)
31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2020
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha	10	
Pihak ketiga		82.649.862
Utang pajak	11	47.937.482
Beban akrual	12	854.389.678
Pendapatan diterima di muka	13	916.572.767
Simpanan jaminan	14	10.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek		1.911.549.789
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Dana cadangan	15	9.219.540.725
Total Liabilitas Jangka Panjang		9.219.540.725
Total Liabilitas		11.131.090.514
ASET NETO		
Tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya		
Surplus akumulasian		589.298.545
Total Aset Neto		589.298.545
TOTAL LIABILITAS DAN ASET NETO		11.720.389.059

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2020</u>
<u>TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI</u>		
<u>SUMBER DAYA</u>		
PENDAPATAN		
Jasa layanan	16	6.319.222.799
Utilitas		1.905.815.219
Lain-lain		107.193.504
Total Pendapatan		8.332.231.522
BEBAN		
Keamanan dan kebersihan		3.038.600.339
Utilitas		2.618.838.572
Gaji dan tunjangan karyawan		1.020.101.177
Pengelolaan gedung		584.258.354
Pemeliharaan dan perbaikan		339.962.373
Pajak dan perijinan		271.638.508
Jasa profesional		46.500.000
Keperluan kantor		42.082.191
Asuransi		34.023.454
Depresiasi (Catatan 9)		9.803.384
Beban pajak final		3.731.343
Lain-lain		136.623.949
Total Beban		8.146.163.644
SURPLUS SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		186.067.878
BEBAN PAJAK PENGHASILAN		
Kini	11	(16.422.949)
SURPLUS		169.644.929
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		169.644.929

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2020
<u>ASET NETO TANPA PEMBATAAN DARI DARI PEMBERI SUMBER DAYA</u>		
Saldo awal		419.653.616
Surplus periode berjalan		169.644.929
Saldo Akhir		589.298.545
Penghasilan Komprehensif Lain		-
TOTAL ASET NETO		589.298.545

*Catatan atas Laporan Keuangan merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.*

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA
TANGGAL 31 DESEMBER 2020
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	Catatan	2020
AKTIVITAS OPERASI		
Rekonsiliasi surplus menjadi kas neto dari aktivitas operasi :		
Surplus		169.644.929
Penyesuaian untuk:		
Depresiasi		9.803.384
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya		(9.310.388.244)
Penurunan Piutang usaha		(10.958.285)
Penurunan Persediaan		(3.983.301)
Penurunan Beban dibayar di muka		(12.036.599)
Utang usaha		82.649.862
Utang pajak		47.937.482
Beban akrual		854.389.678
Kenaikan pendapatan diterima dimuka		916.572.767
Uang jaminan		10.000.000
Dana cadangan		9.219.540.725
Kas neto diperoleh dari aktivitas operasi		1.973.172.398
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Pembelian aset tetap	9	(162.265.450)
Kas neto digunakan untuk aktivitas pendanaan		(162.265.450)
KENAIKAN KAS DAN SETARA KAS		1.810.906.948
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	4	-
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE	4	1.810.906.948

Catatan atas Laporan Keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment adalah Organisasi nirlaba ("Organisasi"), didirikan berdasarkan Akta No. 02 dari Notaris Grace Supena Sundah, S.H. tanggal 12 Maret 2020 mengenai Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment. Akta Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment telah mendapat pengesahan dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Surat Keputusan No. 253 Tahun 2020 tanggal 11 Mei 2020.

Tujuan didirikannya Organisasi ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 6 Anggaran Dasar adalah sebagai berikut :

1. Untuk melakukan pengelolaan serta pemanfaatan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan pelaksanaannya.
2. Untuk menciptakan kerukunan antar anggota Perhimpunan dalam Rumah Susun dan lingkungannya serta mewujudkan ketertiban dan keselarasan kehidupan bertetangga.
3. Untuk membina terciptanya kegotongroyongan dalam kehidupan di Rumah Susun antara Pemilik dan /atau Penghuni.
4. Untuk menjaga dan memelihara secara bersama antara Pemilik dan / atau Penghuni dalam memanfaatkan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.

Organisasi berkedudukan dan berkantor di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 5-7, Karet Semanggi, Jakarta Selatan

b. Dewan Pengurus, Pengawas dan Karyawan

Susunan Dewan Pengurus dan pengawas pada tanggal 31 Desember 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Pengurus

Ketua	:	Hindarto Budiono
Sekretaris	:	Ely Hidajat
Bendahara	:	Januwarti Gondo Soebedjo
Bidang Penghunian I	:	Sri Utari
Bidang Penghunian II	:	Lily Setiadi
Bidang Pengelolaan I	:	Fresia Sugiarto
Bidang Pengelolaan II	:	Liliana Soetanto

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM (lanjutan)

b. Dewan Pengurus, Pengawas dan Karyawan (lanjutan)

Dewan Pengawas

Ketua	:	Rudy Sofian
Sekretaris	:	Ivonny Budiono
Anggota	:	Agung Bowo Laksono

Pada tanggal 31 Desember 2020, Organisasi mempunyai 29 orang karyawan kontrak dan tidak mempunyai karyawan tetap.

c. Penyelesaian Laporan Keuangan

Pengurus Organisasi bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang telah diselesaikan dan diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 22 Maret 2021.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan

Laporan keuangan Organisasi telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan (“SAK”) diterbitkan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan dan Interpretasi yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

Laporan keuangan disusun sesuai dengan Draft Eksposur Interpretasi Standart Akuntansi Keuangan 35 (DE ISAK No. 35) “Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba”.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode tidak langsung, dan dikelompokkan kedalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Dasar penyusunan laporan keuangan kecuali laporan arus kas adalah dasar akrual.

Laporan keuangan disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional

b. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Organisasi mengungkapkan transaksi dengan pihak-pihak berelasi. Transaksi ini dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, dimana persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi.

Semua transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi, baik yang dilakukan dengan syarat dan kondisi yang sama dengan pihak ketiga ataupun tidak, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

c. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dan tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

d. Kas dan Setara Kas yang Dibatasi Penggunaannya

Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya terdiri dari bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan diperuntukan untuk perbaikan fasilitas umum di lingkungan apartemen diklasifikasikan sebagai “Kas dan setara kas yang Dibatasi Penggunaannya”.

e. Persediaan

Persediaan suku cadang dinyatakan berdasarkan metode rata-rata tertimbang.

Penyisihan persediaan usang dibentuk berdasarkan hasil penelaahan atas keadaan masing-masing persediaan pada akhir tahun, sedangkan penyisihan untuk penurunan nilai dibentuk untuk mengurangi nilai tercatat persediaan menjadi nilai realisasi netonya.

f. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi berdasarkan periode penggunaannya dengan metode garis lurus.

g. Aset Tetap

Organisasi telah memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya.

Penyusutan dihitung dengan metode garis lurus selama umur manfaat aset. Taksiran masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

	Tahun
Sarana dan prasarana	4
Inventaris mekanikal dan elektrikal	4
Inventaris kantor	4

Masa manfaat ekonomis aset tetap dan metode penyusutan ditelaah dan disesuaikan, jika sesuai keadaan, pada setiap akhir periode pelaporan.

Tanah dinyatakan sebesar nilai perolehan dan tidak disusutkan.

Aset dalam pengerjaan dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari “Aset Tetap” dalam laporan posisi keuangan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

g. Aset Tetap (lanjutan)

Beban perbaikan dan pemeliharaan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya; biaya penggantian atau inspeksi yang signifikan dikapitalisasi pada saat terjadinya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Organisasi, dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal. Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

h. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, maka Organisasi mengestimasi jumlah terpulihkan aset tersebut. Jumlah terpulihkan suatu aset atau unit penghasil kas adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakainya. Jika jumlah terpulihkan suatu aset lebih kecil dari jumlah tercatatnya, jumlah tercatat aset harus diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui dalam laba rugi.

Pembalikan rugi penurunan nilai untuk aset nonkeuangan, diakui jika, dan hanya jika, terdapat perubahan estimasi yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan aset sejak pengujian penurunan nilai terakhir kali. Pembalikan rugi penurunan nilai tersebut diakui dalam laba rugi, kecuali aset yang disajikan pada jumlah revaluasian sesuai dengan PSAK lain.

i. Dana Cadangan (*Sinking Fund*)

Dana cadangan (*sinking fund*) merupakan dana yang dikumpulkan dari Anggota Organisasi yang akan dipergunakan untuk membiayai kegiatan renovasi, penggantian, modifikasi serta perbaikan-perbaikan besar pada obyek kepemilikan bersama.

j. Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Organisasi dan jumlahnya dapat diukur secara andal.

Pendapatan jasa yang timbul diakui Organisasi bila resiko dan manfaat yang signifikan telah dipindahkan kepada pelanggan.

Beban diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*)

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

k. Perpajakan

Beban pajak kini ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak periode berjalan.

Pajak penghasilan dalam laba rugi periode berjalan terdiri dari pajak kini dan tangguhan. Pajak penghasilan diakui dalam laba rugi, kecuali untuk transaksi yang berhubungan dengan transaksi yang diakui langsung dalam ekuitas atau penghasilan komprehensif lain.

Aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dilakukan saling hapus jika, dan hanya jika, entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus jumlah yang diakui; dan memiliki intensi untuk menyelesaikan dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan. Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang boleh dikurangkan sepanjang besar kemungkinan perbedaan temporer yang boleh dikurangkan tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba fiskal pada masa mendatang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, diakui sejauh besar kemungkinan realisasi atas manfaat pajak tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada periode ketika aset direalisasi atau ketika liabilitas dilunasi berdasarkan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada akhir periode pelaporan.

Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan dilakukan saling hapus jika, dan hanya jika, Organisasi memiliki hak secara hukum untuk saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini, dan aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan atas entitas kena pajak, yang sama atau entitas kena pajak berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan yang mana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diharapkan diselesaikan atau dipulihkan.

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan diakui pada saat penetapan pajak diterima dan/atau, jika Organisasi mengajukan keberatan dan/atau banding, pada saat keputusan atas keberatan dan/atau banding telah ditetapkan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

1. Instrumen Keuangan

1. Aset Keuangan

Pengakuan Awal

Organisasi mengklasifikasikan semua aset keuangannya ke dalam kategori pinjaman yang diberikan dan piutang, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi.

Pengukuran Selanjutnya

Pinjaman yang diberikan dan piutang diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi dengan penurunan nilai. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat pinjaman yang diberikan dan piutang dihentikan pengakuannya atau mengalami penurunan nilai, serta melalui proses amortisasi.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Organisasi mengevaluasi apakah aset keuangannya mengalami penurunan nilai. Jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai, maka jumlah kerugian tersebut, yang diukur sebagai selisih antara jumlah tercatat aset dengan nilai kini estimasi arus kas masa datang (tidak termasuk kerugian kredit di masa datang yang belum terjadi) yang didiskonto menggunakan suku bunga efektif yang dihitung saat pengakuan awal aset tersebut, diakui dalam laba rugi.

Penghentian Pengakuan Aset Keuangan

Organisasi menghentikan pengakuan aset keuangan jika, dan hanya jika, hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau mengalihkan hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan, atau tetap memiliki hak kontraktual untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan namun juga menanggung kewajiban kontraktual untuk membayar arus kas yang diterima tersebut kepada satu atau lebih pihak penerima melalui suatu kesepakatan yang memenuhi persyaratan tertentu. Ketika Organisasi mengalihkan aset keuangan, maka Organisasi mengevaluasi sejauh mana Organisasi tetap memiliki risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan tersebut.

2. Liabilitas Keuangan

Pengakuan Awal

Organisasi mengklasifikasikan semua liabilitas keuangannya ke dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, yang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

1. Instrumen Keuangan (lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan dalam kategori ini selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya, atau mengalami penurunan nilai, dan melalui proses amortisasi.

Penghentian Pengakuan Liabilitas Keuangan

Organisasi menghentikan pengakuan liabilitas keuangan jika, dan hanya jika, kewajiban Organisasi dilepaskan, dibatalkan atau kadaluwarsa.

3. PENGGUNAAN ESTIMASI, PERTIMBANGAN DAN ASUMSI OLEH PENGURUS

Penyusunan laporan keuangan Organisasi mengharuskan pengurus untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontijensi, pada akhir periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas yang terpengaruh pada tahun pelaporan berikutnya.

Pertimbangan

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh pengurus dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Organisasi yang memiliki pengaruh sangat signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan.

Penyisihan atas Kerugian Penurunan Nilai atas Piutang Penghuni Evaluasi Individual

Organisasi mengevaluasi akun-akun tertentu jika terdapat informasi bahwa penghuni tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya. Dalam hal tersebut, Organisasi mempertimbangkan berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan penghuni dan status kredit dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat penyisihan spesifik atas jumlah piutang penghuni guna mengurangi jumlah piutang yang diharapkan dapat diterima oleh Organisasi.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. PENGGUNAAN ESTIMASI, PERTIMBANGAN DAN ASUMSI OLEH MANAJEMEN (lanjutan)

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini. Organisasi berdasarkan asumsi dan estimasi parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun.

Penyisihan atas Kerugian Penurunan Nilai atas Piutang Penghuni - Evaluasi Kolektif

Bila Organisasi memutuskan bahwa tidak terdapat bukti objektif atas penurunan nilai pada evaluasi individual atas piutang penghuni, baik yang nilainya signifikan maupun tidak, Organisasi menyertakannya dalam kelompok piutang penghuni dengan karakteristik risiko kredit yang serupa dan melakukan evaluasi penurunan nilai secara kolektif.

Karakteristik yang dipilih mempengaruhi estimasi arus kas masa depan atas kelompok piutang penghuni tersebut karena merupakan indikasi kemampuan penghuni untuk melunasi jumlah terutang. Arus kas masa depan pada kelompok piutang penghuni yang dievaluasi secara kolektif untuk penurunan nilai diestimasi berdasarkan pengalaman kerugian historis bagi piutang penghuni dengan karakteristik risiko kredit yang serupa dengan piutang penghuni pada kelompok tersebut.

Masa Manfaat Ekonomis dan Penyusutan Aset Tetap

Organisasi menentukan estimasi masa manfaat dari aset tetap dan beban penyusutan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset. Perubahan tingkat yang diharapkan dari penggunaan dan pengembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai residu aset tersebut, dan oleh karena itu beban penyusutan masa yang akan datang dapat direvisi.

Nilai tercatat neto atas aset tetap Organisasi untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 sebesar Rp152.462.066 (Catatan 9).

Nilai Wajar dari Instrumen Keuangan

Organisasi menggunakan teknik penilaian untuk mengukur nilai wajar instrumen keuangan dimana penawaran pasar aktif tidak tersedia. Dalam menerapkan teknik penilaian, Organisasi membuat penggunaan maksimal input pasar, dan menggunakan estimasi asumsi sepanjang memungkinkan, sesuai dengan data yang didapat diamati bahwa pelaku pasar akan digunakan dalam penentuan harga instrumen.

Ketika data yang berlaku tidak bisa diamati, manajemen menggunakan estimasi terbaik dari asumsi tentang asumsi-asumsi yang akan dibuat oleh pelaku pasar. Estimasi ini dapat berbeda dari harga sebenarnya yang dicapai dalam transaksi yang wajar pada tanggal pelaporan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

4. KAS DAN SETARA KAS

Kas dan setara kas terdiri dari:

	2020
Kas	27.500
Kas di bank	
Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk.	303.532.674
Total Kas dan Bank	303.560.174
Setara kas - deposito berjangka	
Rupiah	
PT Bank Ina Perdana Tbk.	1.007.346.774
PT Bank Mega Tbk.	500.000.000
Total setara kas - deposito berjangka	1.507.346.774
Total	1.810.906.948

5. KAS DAN SETARA KAS YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya terdiri dari:

	2020
Kas di bank	
Rupiah	
PT Bank Central Asia Tbk.	41.089.890
Setara kas - deposito berjangka	
Rupiah	
PT Bank Mega Tbk.	8.449.601.108
PT Bank Ina Perdana Tbk.	819.697.246
Total setara kas - deposito berjangka	9.269.298.354
Total	9.310.388.244

Deposito berjangka dalam Rupiah yang memiliki jangka waktu kurang dari tiga (3) bulan sejak tanggal penempatan dengan tingkat suku bunga berkisar antara 5,00% - 6,25% untuk tahun 2020.

Deposito ini dibatasi penggunaannya, ditempatkan dan diperuntukkan untuk perbaikan fasilitas umum di lingkungan Organisasi (Catatan 15).

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

6. PIUTANG USAHA

Rincian piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2020
<u>Pihak Ketiga</u>	
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp5 juta)	10.958.285

7. PERSEDIAAN

Merupakan persediaan suku cadang untuk pemeliharaan gedung dan bahan pembantu lainnya sebesar Rp423.636.917 untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun persediaan, Organisasi berpendapat bahwa tidak ada penyisihan persediaan usang yang harus dibentuk pada akhir tahun.

8. BEBAN DIBAYAR DI MUKA

Rincian beban dibayar di muka adalah sebagai berikut:

	2020
Asuransi	12.036.599

9. ASET TETAP

Aset tetap terdiri dari:

2020	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
Sarana dan prasarana	324	7.388.000	-	7.388.324
Inventaris mekanikal dan elektrikal	107	74.630.350	-	74.630.457
Inventaris kantor	527	80.247.100	-	80.247.627
Sub-total	958	162.265.450	-	162.266.408
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
Sarana dan prasarana	324	153.916	-	154.240
Inventaris mekanikal dan elektrikal	107	1.554.799	-	1.554.906
Inventaris kantor	527	8.094.669	-	8.095.196
Sub-total	958	9.803.384	-	9.804.342
Nilai Buku	-			152.462.066

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

9. ASET TETAP (lanjutan)

Beban depresiasi adalah sebesar Rp9.803.384 untuk periode enam bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.

Nilai aset ditelaah untuk penurunan dan kemungkinan penurunan nilai wajar aset apabila adanya suatu perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak seluruhnya terealisasi. Organisasi berpendapat bahwa nilai tercatat aset dapat terealisasi seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2020.

10. UTANG USAHA

Rincian utang usaha adalah sebagai berikut:

	2020
<u>Pihak Ketiga</u>	
PT Tokyo Property Management Indonesia	51.300.000
PT Wahana Elok Langgeng Lestari	25.357.796
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2 juta)	5.992.066
Total	82.649.862

11. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

	2020
Pajak Penghasilan	
Pasal 21	29.352.716
Pasal 23	2.436.124
Pasal 29	16.148.642
Total	47.937.482

b. Pajak Kini

Rekonsiliasi antara surplus sebelum beban pajak penghasilan seperti yang disajikan dalam laporan penghasilan komprehensif dengan estimasi penghasilan kena pajak adalah sebagai berikut:

	2020
Surplus sebelum beban pajak penghasilan sesuai dengan laporan penghasilan komprehensif	186.067.878

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Pajak Kini (lanjutan)

	2020
<u>Beda Tetap</u>	
Beban tidak dapat dikurangkan:	
Beban pajak final	3.731.343
Pendapatan yang telah dikenakan pajak final:	
Sewa	(23.100.000)
Bunga	(47.390.951)
Lain-lain	(14.213.428)
Estimasi Penghasilan Kena Pajak - Akhir Periode	105.094.842
Estimasi penghasilan kena pajak (dibulatkan)	105.094.000
Beban pajak - periode berjalan	16.422.949
Pajak penghasilan dibayar di muka	
Pasal 23	274.307
Total	274.307
Estimasi Utang Pajak Penghasilan Badan	16.148.642

12. BEBAN AKRUAL

Rincian beban akrual adalah sebagai berikut:

	2020
Keamanan dan kebersihan	387.372.617
Utilitas	360.202.177
Pengelolaan gedung	52.250.000
Jasa profesional	27.500.000
Lain-lain	27.064.884
Total	854.389.678

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

13. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

Merupakan pendapatan diterima di muka atas sewa, jasa pelayanan dan iuran keanggotaan dari pelanggan. Rincian pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	2020
Iuran pengelolaan gedung dan sinking fund	709.852.990
Sewa	178.148.148
Iuran keanggotaan	28.571.629
Total	916.572.767

14. SIMPANAN JAMINAN

Merupakan simpanan jaminan atas renovasi gedung.

15. DANA CADANGAN

Akun ini merupakan dana cadangan yang diterima oleh Organisasi dari para penghuni yang akan dipergunakan untuk perbaikan atau renovasi besar atas gedung, penggantian peralatan mekanikal dan elektrik yang suatu saat tidak layak dipakai lagi, atau fasilitas-fasilitas umum lainnya.

Mutasi saldo dana cadangan sebagai berikut:

	2020
Saldo awal periode	8.135.856.026
Penambahan:	
Iuran pemilik/ penghuni	917.896.500
Penghasilan bunga jasa giro dan deposito	165.788.199
Saldo akhir periode	9.219.540.725

16. PENDAPATAN

Rincian pendapatan adalah sebagai berikut:

	2020
<u>Jasa Layanan</u>	
Iuran pengelolaan gedung	6.119.310.000
Sewa	93.377.778
Iuran keanggotaan	68.518.521

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

16. PENDAPATAN (lanjutan)

	2020
<u>Jasa Layanan</u> (lanjutan)	
Parkir	34.650.000
Pemeliharaan dan perbaikan	3.366.500
Sub-total	6.319.222.799
<u>Jasa Utilitas</u>	1.905.815.219
<u>Lain-lain</u>	
Pendapatan Lain-lain	107.193.504
Total	8.332.231.522

17. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Dalam menjalankan aktivitas operasi, investasi dan pendanaan, Organisasi menghadapi risiko keuangan yaitu risiko kredit dan risiko likuiditas sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Organisasi menempatkan pendanaannya pada lembaga keuangan yang dipercaya. Risiko kredit mengacu kepada kegagalan untuk membayar kewajibannya oleh pihak yang berkaitan sehingga Organisasi menderita kerugian.

Risiko kredit Organisasi terutama terhadap piutang penghuni. Organisasi mengendalikan eksposur risiko kredit dengan menetapkan kebijakan dimana persetujuan atau penolakan piutang penghuni dan kepatuhan atas kebijakan tersebut dipantau oleh pengurus. Sebagai bagian dari proses persetujuan atau penolakan tersebut, reputasi dan catatan historis penghuni menjadi bahan pertimbangan.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Organisasi terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan:

	Eksposur Maksimum
	2020
Kas dan setara kas	1.810.906.948
Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	9.310.388.244
Piutang usaha	10.958.285
Total	11.132.253.477

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 SERTA UNTUK PERIODE ENAM BULAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

17. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

b. Risiko Likuiditas

Organisasi mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan cadangan dan pinjaman dengan terus menerus memonitor proyeksi dan aktual arus kas dan memadukan jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan Organisasi menjaga kecukupan dana untuk kebutuhan modal kerja.

	2020	
	Kurang dari 1 tahun	Nilai Wajar
Utang usaha	82.649.862	82.649.862
Beban akrual	854.389.678	854.389.678
Total	937.039.540	937.039.540