

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

Laporan Keuangan
31 Desember 2021 dan
untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen

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

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

Daftar Isi

	<u>Halaman</u>
Surat Pernyataan Pengurus	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan	1
Laporan Penghasilan Komprehensif	2
Laporan Perubahan Aset Bersih	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan Atas Laporan Keuangan	5

**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

**BERHUBUNGAN DENGAN TANGGUNG JAWAB LAPORAN KEUANGAN
YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2021
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 Pengurus
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 Pengurus

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 dibuat dan disajikan berdasarkan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar.
b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta yang menyesatkan, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material.
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Perhimpunan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan dengan sungguh-sungguh.

Jakarta, 27 April 2022

Ketua Pengurus,

Bendahara Pengurus,



Hindarto Budiono

Januwarti Gondo Soebedjo

Laporan Auditor Independen

No. : 00190/2.1007/AU.1/03/1171-1/1/IV/2022

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

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment (“Perhimpunan”) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, serta laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset bersih dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab 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 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 Perhimpunan untuk merancang prosedur audit yang sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perhimpunan. 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.

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 2021, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan Auditor Independen (Lanjutan)

Hal lainnya

Laporan keuangan Perhimpunan untuk periode 6 (enam) bulan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 diaudit oleh auditor independen lain menyatakan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan Perhimpunan tanggal 22 Maret 2021.

JOHANNES JUARA & REKAN



Frans Jimmi Parlindungan Sijabat, CPA
Izin Akuntan Publik No. AP. 1171

27 April 2022



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)**

	Catatan	31 Desember	
		2021	2020
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan setara kas	4	1.445.839.012	1.810.906.948
Rekening bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	5	11.307.119.939	9.310.388.244
Piutang penghuni		1.769.301	852.338
Piutang lain-lain	6	6.480.077	10.105.947
Persediaan	7	344.158.836	423.636.917
Biaya dibayar di muka		10.977.288	12.036.599
Jumlah aset lancar		<u>13.116.344.453</u>	<u>11.567.926.993</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Aset pajak tangguhan	14c	28.483.347	-
Aset tetap, bersih	8	134.602.714	152.462.066
Jumlah aset tidak lancar		<u>163.086.061</u>	<u>152.462.066</u>
JUMLAH ASET		<u>13.279.430.514</u>	<u>11.720.389.059</u>
LIABILITAS DAN ASET BERSIH			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha	9	109.345.287	82.649.862
Biaya yang masih harus dibayar	10	958.802.992	854.389.678
Simpanan jaminan		7.040.000	10.000.000
Utang pajak	14a	17.151.809	47.937.482
Pendapatan diterima di muka	11	78.250.967	916.572.767
Jumlah liabilitas jangka pendek		<u>1.170.591.055</u>	<u>1.911.549.789</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Liabilitas imbalan kerja	15	129.469.760	-
ASET BERSIH			
Tidak terikat		672.499.760	589.298.545
Terikat temporer	16	11.306.869.939	9.219.540.725
Jumlah aset bersih		<u>11.979.369.699</u>	<u>9.808.839.270</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET BERSIH		<u>13.279.430.514</u>	<u>11.720.389.059</u>

Catatan atas laporan keuangan terlampir 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 tahun yang berakhir 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)**

	<u>Catatan</u>	<u>2021</u>	<u>1 Juli sampai dengan 31 Desember 2020</u>
PENDAPATAN			
Iuran pengelolaan gedung	12	12.238.620.000	6.119.310.000
Pendapatan bunga	12	93.797.662	47.390.951
Lain-lain	12	<u>3.870.455.738</u>	<u>2.165.530.571</u>
Jumlah pendapatan		16.202.873.400	8.332.231.522
Beban operasi	13	<u>(16.144.635.952)</u>	<u>(8.146.163.644)</u>
Kenaikan aset bersih tidak terikat sebelum pajak Manfaat (beban) pajak	14d	58.237.448 <u>24.963.767</u>	186.067.878 <u>(16.422.949)</u>
Kenaikan aset bersih tidak terikat Kenaikan aset bersih terikat temporer		83.201.215 <u>2.087.329.214</u>	169.644.929 <u>9.219.540.725</u>
Kenaikan aset bersih setelah pajak		2.170.530.429	9.389.185.654
Penghasilan komprehensif lain		-	-
Kenaikan aset bersih		<u>2.170.530.429</u>	<u>9.389.185.654</u>

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

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT**
Untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

	2021	1 Juli sampai dengan 31 Desember 2020
ASET BERSIH		
Tidak terikat:		
Saldo awal tidak terikat	589.298.545	419.653.616
Penurunan aset bersih tidak terikat	58.237.448	186.067.878
Manfaat (beban) pajak	24.963.767	(16.422.949)
Saldo akhir tidak terikat	672.499.760	589.298.545
Terikat temporer:		
Saldo awal terikat temporer	9.219.540.725	8.135.856.026
Penerimaan tahun berjalan	2.185.062.214	1.083.684.699
Pengeluaran tahun berjalan	(97.733.000)	-
Saldo akhir terikat temporer	11.306.869.939	9.219.540.725
Penghasilan komprehensif lain	-	-
JUMLAH ASET BERSIH	11.979.369.699	9.808.839.270

Catatan atas laporan keuangan terlampir 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 tahun yang berakhir 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)**

	2021	1 Juli sampai dengan 31 Desember 2020
Arus kas dari aktivitas operasi		
Penerimaan dari penghuni dan pendapatan lainnya	15.361.350.364	9.109.607.534
Pembayaran kepada pihak ketiga	(12.661.551.186)	(6.163.724.910)
Pembayaran kepada karyawan	(3.129.764.834)	(1.020.101.177)
Penerimaan bunga	93.797.662	47.390.951
Kas bersih yang diperoleh (digunakan) aktivitas operasi	<u>(336.167.994)</u>	<u>1.973.172.398</u>
Arus kas dari aktivitas investasi		
Pembelian aset tetap	<u>(28.899.942)</u>	<u>(162.265.450)</u>
Kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(365.067.936)	1.810.906.948
Kas dan setara kas awal tahun	<u>1.810.906.948</u>	<u>-</u>
Kas dan setara kas akhir tahun	<u>1.445.839.012</u>	<u>1.810.906.948</u>

Catatan atas laporan keuangan terlampir 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 2021 dan untuk tahun 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 nirbala ("Perhimpunan"), 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 Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Surat Keputusan No. 253 Tahun 2020 tanggal 11 Mei 2020.

Pada tanggal 30 Juli 2020 PT Wiranusa Grahatama menyerahkan pengelolaan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment ke PPPSRS Pearl Garden Resort Apartment sebagaimana dinyatakan dalam Akta Berita Acara Serah Terima Pengelolaan Satuan Rumah Susun PGRA No. 276 yang dibuat dihadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum. M.Kn.

Berdasarkan akta No. 10 dari notaris Fitrilia Novia DJ., S.H. tanggal 20 November 2021, hasil Rapat Umum Anggota Tahunan disampaikan PT Wiranusa Grahatama telah serah terima saldo buku per 30 Juni 2020 yaitu persediaan dan dana cadangan (*sinking fund*).

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

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

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

Susunan pengurus Perhimpunan pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

Dewan Pengawas

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 (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

b. Dewan Pengurus, Pengawas dan Karyawan

Dewan Pengawas

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

Pada tanggal 31 Desember 2021 Perhimpunan mempunyai 13 karyawan tetap dan 18 karyawan kontrak dan pada tanggal 31 Desember 2020, nihil karyawan tetap dan 29 karyawan kontrak (tidak diaudit).

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan telah disusun dengan menggunakan prinsip akuntansi dan praktik pelaporan untuk pelaporan keuangan eksternal oleh organisasi nirlaba sesuai dengan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") Indonesia No. 35, yang penerapannya efektif mulai tanggal 1 Januari 2020. Interpretasi ini menggantikan Penyertaan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") No. 45 yang telah dicabut, dan tidak ada perubahan signifikan antara standar sebelumnya dan standar yang diperbarui, kecuali untuk pengungkapan tambahan dalam laporan perubahan aset bersih. Untuk tujuan akuntansi dan pelaporan, standar mensyaratkan bahwa sumber daya diklasifikasikan ke dalam tiga kategori aset bersih yang terdiri dari pembatasan permanen, pembatasan temporer dan tidak terikat.

Pembatasan permanen adalah pembatasan penggunaan sumber daya yang ditetapkan oleh pemberi sumber daya yang tidak mengharapkan pembayaran kembali agar sumber tersebut dipertahankan secara permanen, tetapi entitas nirlaba diizinkan untuk menggunakan sebagian atau semua penghasilan atau manfaat ekonomis lain yang berasal dari sumber daya tersebut.

Pembatasan temporer adalah pembatasan penggunaan sumber daya oleh pemberi sumber daya yang tidak mengharapkan pembayaran kembali yang menetapkan agar sumber daya tersebut dipertahankan sampai dengan periode tertentu atau sampai dengan terpenuhinya keadaan tertentu.

Sumber daya tidak terikat adalah sumber daya yang penggunaannya tidak dibatasi untuk tujuan tertentu dan oleh pemberi sumber daya yang tidak mengharapkan pembayaran kembali.

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan ISAK 35 "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba.

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup PSAK dan ISAK yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia.

Laporan keuangan telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Laporan arus kas, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan dengan menggunakan metode langsung.

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Perhimpunan.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Perubahan atas Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (“PSAK”) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (“ISAK”).

Penerapan dari penyesuaian standar akuntansi dan interpretasi standar akuntansi baru berikut, yang berlaku efektif sejak tahun 2021 tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Perhimpunan dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan pada periode berjalan:

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis - Definisi Bisnis"
- Amandemen PSAK No. 71, Amandemen PSAK No. 55, Amandemen PSAK No. 60, dan Amandemen PSAK No. 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga 2.
- ISAK No. 35, "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba.
- PSAK No. 1 (Penyesuaian Tahunan 2019), "Penyajian Laporan Keuangan.

1 April 2021

Amandemen PSAK No. 73, "Sewa-Konsesi Sewa terkait Covid-19 setelah 30 Juni 2021"

Amandemen berikut yang relevan untuk Perhimpunan akan efektif untuk tahun buku yang dimulai pada:

1 Januari 2022

- Amandemen PSAK No. 22, "Kombinasi Bisnis - Referensi ke Kerangka Konseptual"
- Amandemen PSAK No. 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi - Kontrak Memberatkan - Biaya Memenuhi Kontrak"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 71, "Instrumen Keuangan"
- Penyesuaian tahunan PSAK No. 73, "Sewa"

1 Januari 2023

- Amandemen PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan"
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang diintensikan"

Pada saat penerbitan laporan keuangan ini Perhimpunan sedang mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar baru dan amandemen pada laporan keuangan Perhimpunan.

b. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

c. Piutang Penghuni

Piutang penghuni disajikan sebesar jumlah neto setelah dikurangi dengan penyisihan piutang tidak tertagih, yang diestimasi berdasarkan penelaahan atas kolektibilitas saldo piutang. Piutang dihapuskan pada saat piutang tersebut dipastikan tidak akan tertagih.

d. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka diamortisasi selama masa manfaat dengan menggunakan metode garis lurus dan dibebankan pada operasi selama masa manfaatnya. Bagian jangka panjang biaya dibayar di muka disajikan sebagai aset tidak lancar.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

e. Aset Tetap

Aset tetap, dinyatakan sebesar harga perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya pada saat inspeksi yang signifikan dilakukan, biaya inspeksi itu diakui ke dalam jumlah tercatat ("*carrying amount*") aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan diakui sebagai laba rugi pada saat terjadinya. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) dengan masa manfaat selama empat (4) tahun.

Tanah dinyatakan berdasarkan biaya peroleh dan tidak disusutkan. Biaya legal pengurusan hak atas tanah pada saat perolehan tanah diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset tanah pada aset tetap atau properti investasi.

Biaya pembaruan atau pengurusan perpanjangan hak atas tanah diakui sebagai aset tak berwujud dan diamortisasi selama periode hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam kontrak atau umur ekonomis aset, mana yang lebih pendek.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dimasukkan dalam laba rugi pada periode aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan ditelaah, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

f. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode/tahun pelaporan, Pengurus menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai aset. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Pengurus membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas ("UPK") dikurangi dengan biaya untuk menjual dan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkannya. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laba atau rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

g. Aset Bersih Terikat Temporer

Aset bersih terikat temporer terdiri dari dana cadangan (*sinking fund*) yang merupakan dana yang dikumpulkan dari Anggota Organisasi yang ditentukan berdasarkan proporsional luas unit yang dimiliki oleh masing-masing pemilik dan atau penghuni satuan rumah susun, yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan perbaikan dan renovasi yang penggunaannya dibatasi hanya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda bersama dan bagian bersama. Dana cadangan sejak 1 Juli 2020 adalah sebesar Rp 3.750 per-meter persegi.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

h. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan iuran pengelolaan Perhimpunan diterima di muka (disajikan dalam akun "Pendapatan diterima di muka") dan diakui sebagai pendapatan sesuai dengan periode pengelolaannya. Beban dicatat dengan metode akrual.

i. Pajak Penghasilan

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer aset dan liabilitas antara pelaporan komersial dan pajak pada setiap tanggal pelaporan. Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang tersedia laba kena pajak sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan.

Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur berdasarkan tarif pajak yang akan berlaku pada tahun saat aset direalisasikan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan peraturan perpajakan yang berlaku atau yang telah secara substantif telah diberlakukan pada tanggal laporan posisi keuangan. Pengaruh pajak terkait dengan penyisihan untuk dan/atau pembalikan seluruh perbedaan temporer selama tahun berjalan, termasuk pengaruh perubahan tarif pajak, diakui sebagai "Beban (Manfaat) Pajak Penghasilan – Tangguhan" dan termasuk dalam laba atau rugi tahun berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

j. Imbalan Pasca Kerja

Perusahaan memberikan imbalan pasca kerja sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Perusahaan berdasarkan gaji karyawan dikalikan masa kerja di Perusahaan. Perusahaan mengabaikan asumsi akturia tertentu yang di perlukan.

Tidak ada pendanaan yang dilakukan untuk program imbalan pasti ini.

k. Aset Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan kenaikan nilai aset keuangan dari satu entitas dan liabilitas keuangan atau instrumen ekuitas dari entitas lainnya.

Perhimpunan melakukan penerapan PSAK 71, yang mensyaratkan pengaturan instrumen keuangan terkait klasifikasi dan pengukuran, penurunan nilai atas instrumen aset keuangan dan akuntansi lindung nilai.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

i. Aset Keuangan

Klasifikasi, pengakuan dan pengukuran

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi;
- Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Klasifikasi ini tergantung pada model bisnis Perusahaan dan persyaratan kontraktual arus kas - apakah penentuan arus kasnya semata dari pembayaran pokok dan bunga. Perusahaan menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal tersebut.

- Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi

Klasifikasi ini berlaku untuk instrumen utang yang dikelola dalam model bisnis dimiliki untuk mendapatkan arus kas dan memiliki arus kas yang memenuhi kriteria “semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga”.

Pada pengakuan awal, piutang usaha yang tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan, diakui sebesar harga transaksi. Aset keuangan lainnya awalnya diakui sebesar nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang terkait. Aset keuangan ini selanjutnya diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Keuntungan atau kerugian pada penghentian atau modifikasi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dicatat dalam laporan laba rugi.

- Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui laba rugi

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut. Dalam semua kasus, biaya transaksi dibebankan pada laba rugi.

- Instrumen utang yang tidak memiliki kriteria biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya akan dicatat pada laba rugi.
 - Investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan atau dimana pilihan penghasilan komprehensif lain tidak berlaku. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dan penghasilan dividen terkait diakui pada laba rugi.
 - Derivatif yang bukan merupakan instrumen lindung nilai. Keuntungan atau kerugian nilai wajar selanjutnya diakui pada laba rugi.
 - Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga.
- Aset keuangan diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Klasifikasi ini berlaku untuk aset keuangan berikut ini:

- Instrumen utang yang dikelola dengan model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual dan di mana arus kasnya memenuhi kriteria “semata-mata dari pembayaran pokok dan bunga”.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

- Investasi ekuitas di mana Perusahaan telah memilih secara takterbatalan untuk menyajikan keuntungan dan kerugian nilai wajar dari revaluasi pada penghasilan komprehensif lain.

Pilihan dapat didasarkan pada investasi individu, namun, tidak berlaku pada investasi ekuitas yang dimiliki untuk diperdagangkan. Keuntungan atau kerugian nilai wajar dari revaluasi investasi ekuitas, termasuk komponen selisih kurs, diakui pada penghasilan komprehensif lain. Ketika investasi ekuitas dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian nilai wajar yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain tidak direklasifikasi pada laba rugi. Dividen diakui dalam laba rugi ketika hak untuk menerima pembayaran telah ditetapkan.

Penghentian pengakuan

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak untuk menerima arus kas dari investasi tersebut telah jatuh tempo atau telah ditransfer dan Perusahaan telah mentransfer secara substansial seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset.

Penurunan nilai aset keuangan

Pada setiap periode pelaporan, Perusahaan menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal.

Ketika melakukan penilaian, Perusahaan menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan daripada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Perusahaan membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi yang tersedia pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh saldo piutang usaha dan piutang lain-lain dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan dan pendekatan umum untuk aset keuangan lainnya. Pendekatan umum termasuk penelaahan perubahan signifikan risiko kredit sejak terjadinya. Penelaahan kerugian kredit ekspektasian termasuk asumsi mengenai risiko gagal bayar dan tingkat kerugian ekspektasian. Untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian, piutang usaha telah dikelompokkan berdasarkan karakteristik risiko kredit dan jatuh tempo yang serupa.

ii. **Liabilitas keuangan**

Pengakuan awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba atau rugi, liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi atau derivatif yang telah ditetapkan untuk tujuan lindung nilai yang efektif, jika sesuai. Perusahaan menentukan klasifikasi liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal.

Saat pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada nilai wajar dan, dalam hal liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Perusahaan terdiri dari utang usaha, biaya yang masih harus dibayar, simpanan jaminan dan pendapatan diterima di muka termasuk dalam kategori liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pada tanggal pelaporan, Perusahaan tidak memiliki liabilitas keuangan selain yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada biaya diamortisasi. Liabilitas keuangan utang usaha, biaya yang masih harus dibayar, simpanan jaminan dan pendapatan diterima di muka.

Pengukuran setelah pengakuan awal

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan tingkat bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat liabilitas dihentikan pengakuannya atau diturunkan nilainya melalui proses amortisasi suku bunga efektif. Biaya teramortisasi dihitung dengan mempertimbangkan diskon atau premium terhadap biaya jasa transaksi yang merupakan satu kesatuan dari amortisasi suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Ketika liabilitas keuangan awal digantikan dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan ketentuan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas liabilitas keuangan yang saat ini ada, maka pertukaran atau modifikasi tersebut dicatat sebagai penghapusan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru dan selisih antara nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut diakui sebagai laba atau rugi.

iii. Saling hapus dari instrumen keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Perusahaan saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui dan berniat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajibannya secara simultan.

iv. Nilai wajar instrumen keuangan

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- Di pasar utama untuk aset dan liabilitas tersebut, atau
- Jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan untuk aset atau liabilitas tersebut.

Perusahaan harus memiliki akses ke pasar utama atau pasar yang paling menguntungkan.

Nilai wajar aset atau liabilitas diukur menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomi terbaiknya.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Pengukuran nilai wajar atas aset non keuangan mempertimbangkan kemampuan pelaku pasar dalam menghasilkan keuntungan ekonomi dengan penggunaan aset pada kemampuan tertinggi dan terbaik aset atau dengan menjualnya ke pelaku pasar yang lain yang akan menggunakan aset di kemampuan tertinggi dan terbaik.

Perusahaan menggunakan teknik penilaian yang tepat sesuai keadaan dan dimana tersedia kecukupan data untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalisir penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Perusahaan menentukan apakah terjadi transfer antara level di dalam hirarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir tahun pelaporan.

Untuk tujuan pengungkapan nilai wajar, Perusahaan telah menentukan kelas aset dan liabilitas berdasarkan sifat, karakteristik, dan risiko aset atau liabilitas dan level hirarki nilai wajar seperti dijelaskan di atas.

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI, DAN ASUMSI OLEH PENGURUS

Pertimbangan

Penyusunan laporan keuangan Perhimpunan 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 dalam periode pelaporan berikutnya.

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh pengurus dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Perhimpunan yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Perhimpunan menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan bila definisi yang ditetapkan PSAK No. 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi perhimpunan.

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. Perhimpunan mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Perhimpunan. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Penurunan nilai aset non-keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Perhimpunan menilai apakah terdapat indikasi suatu aset mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut atau pada saat pengujian penurunan nilai aset diperlukan, maka Perhimpunan membuat estimasi formal jumlah terpulihkan aset tersebut.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset lebih besar daripada nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Rugi penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan diakui pada laporan laba rugi komprehensif sebagai "rugi penurunan nilai". Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan bersih didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar terkini atas nilai waktu dari uang dan risiko spesifik dari aset. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Perhimpunan menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikasi nilai wajar yang tersedia.

Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Kerugian penurunan nilai dari operasi yang dilanjutkan, jika ada, diakui pada laporan laba rugi komprehensif sesuai dengan kategori beban yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Perhimpunan memperkirakan masa manfaat aset tetap dan aset tak berwujud berdasarkan tingkat utilisasi yang diharapkan dari aset dan penilaian kolektif berdasarkan praktik industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset serupa. Taksiran masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap tahun dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, teknis atau keusangan secara komersil dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan aset.

Hal ini dimungkinkan, bagaimanapun, bahwa hasil masa depan operasi dapat terpengaruh secara material, oleh perubahan dalam perkiraan yang ditimbulkan oleh perubahan dalam faktor-faktor yang disebutkan di atas.

Tidak ada perubahan dalam taksiran masa manfaat aset tetap dan aset tak berwujud selama tahun berjalan.

Masa manfaat ekonomis dan penyusutan aset tetap

Perhimpunan menentukan estimasi masa manfaat dari aset tetap dan beban penyusutan berdasarkan kegunaan yang diharapkan 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.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Perhimpunan mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**PEARL GARDEN RESORT APARTMENT****CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)****31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Penyisihan penurunan nilai persediaan

Penyisihan penurunan nilai persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar, estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Provisi dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi.

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Desember	
	2021	2020
Kas	385.000	27.500
Bank:		
PT Bank Central Asia Tbk	142.608.882	303.532.674
Deposito berjangka:		
PT Bank Ina Perdana Tbk	1.302.845.130	1.007.346.774
PT Bank Mega Tbk	-	500.000.000
Jumlah	1.445.839.012	1.810.906.948

Deposito berjangka merupakan deposito jangka pendek dalam mata uang Rupiah dengan tingkat bunga sebagai berikut:

Tingkat Bunga Deposito per tahun:

	31 Desember	
	2021	2020
Rupiah	4,25% - 5,25%	5,00% - 6,50%

5. REKENING BANK DAN DEPOSITO BERJANGKA YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA

	31 Desember	
	2021	2020
Bank:		
PT Bank Central Asia Tbk	5.389.917	41.089.890
Deposito berjangka:		
PT Bank Mega Tbk	8.732.034.654	8.449.601.108
PT Bank Ina Perdana Tbk	2.569.695.368	819.697.246
Jumlah	11.307.119.939	9.310.388.244

Rekening bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya diperuntukkan untuk pembiayaan kegiatan perbaikan dan renovasi yang dibatasi penggunaannya hanya untuk kepentingan bersama.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**PEARL GARDEN RESORT APARTMENT****CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)****31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Deposito berjangka merupakan deposito jangka pendek dalam mata uang Rupiah dengan tingkat bunga sebagai berikut:

Tingkat Bunga Deposito per tahun:

	31 Desember	
	2021	2020
Rupiah	3,40% - 5,25%	5,00% - 6,50%

6. PIUTANG LAIN-LAIN

	31 Desember	
	2021	2020
PT Link Net Tbk	4.107.427	1.545.649
PT Cyberindo Aditama	2.040.206	3.869.906
PT Indosat Tbk	-	1.199.471
PT Telekomunikasi Selular	-	3.490.921
lain-lain	332.444	-
Jumlah	6.480.077	10.105.947

7. PERSEDIAAN

Merupakan persediaan suku cadang untuk pemeliharaan gedung dan bahan pembantu lainnya masing-masing sebesar Rp 344.158.836 dan Rp 423.636.917 pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

8. ASET TETAP

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

	1 Januari 2021	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2021
Biaya perolehan:				
Sarana dan prasarana	7.388.324	-	-	7.388.324
Inventaris mekanikal dan elektrikal	74.630.457	17.500.000	-	92.130.457
Inventaris kantor	80.247.627	11.399.942	-	91.647.569
Jumlah	162.266.408	28.899.942	-	191.166.350
Akumulasi penyusutan:				
Sarana dan prasarana	154.240	1.847.000	-	2.001.240
Inventaris mekanikal dan elektrikal	1.554.906	22.668.004	-	24.222.910
Inventaris kantor	8.095.196	22.244.290	-	30.339.486
Jumlah	9.804.342	46.759.294	-	56.563.636
Nilai tercatat	152.462.066			134.602.714

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

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	1 Juli 2020	Penambahan	Pengurangan	31 Desember 2020
Biaya perolehan:				
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
Jumlah	958	162.265.450	-	162.266.408
Akumulasi penyusutan:				
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
Jumlah	958	9.803.384	-	9.804.342
Nilai tercatat	-			152.462.066

Penyusutan aset tetap tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 46.759.294 dan Rp 9.803.384 dibebankan sebagai beban operasi (Catatan 13).

Berdasarkan penilaian Pengurus bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020.

9. UTANG USAHA

	31 Desember	
	2021	2020
PT Pilar Garba Inti	105.179.250	-
PT Haka Polar Indonesia	3.770.037	-
PT Tokyo Property Management Indonesia	-	51.300.000
PT Wahana Elok Langgeng	-	25.357.796
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 2 juta)	396.000	5.992.066
Jumlah	109.345.287	82.649.862

10. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	31 Desember	
	2021	2020
Keamanan dan kebersihan	488.216.208	387.372.617
Utilitas	346.526.134	360.202.177
Jasa profesional	38.500.000	27.500.000
Pengelolaan gedung	55.000.000	52.250.000
Lain-lain	30.560.650	27.064.884
Jumlah	958.802.992	854.389.678

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

11. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	31 Desember	
	2021	2020
Iuran pengelolaan gedung dan dana cadangan	21.400.130	709.128.490
Sewa	56.175.834	178.148.148
Iuran keanggotaan	675.002	29.296.129
Jumlah	78.250.966	916.572.767

12. PENDAPATAN

	2021	1 Juli sampai dengan
		31 Desember 2020
Iuran pengelolaan gedung	12.238.620.000	6.119.310.000
Utilitas	3.411.021.372	1.905.815.219
Sewa	236.017.314	93.377.778
Pendapatan bunga	93.797.662	47.390.951
Iuran keanggotaan	59.496.627	68.518.521
Parkiran	50.550.000	34.650.000
Pemeliharaan dan perbaikan	17.775.967	3.366.500
Lain-lain	95.594.458	59.802.553
Jumlah	16.202.873.400	8.332.231.522

13. BEBAN OPERASI

	2021	1 Juli sampai dengan
		31 Desember 2020
Keamanan dan kebersihan	5.915.354.896	3.038.600.339
Utilitas	4.058.810.603	2.618.838.572
Gaji dan tunjangan karyawan	3.129.764.834	1.020.101.177
Pemeliharaan dan perbaikan	1.226.875.782	339.962.373
Pengelolaan gedung	642.125.000	584.258.354
Pajak dan perijinan	422.845.546	271.638.508
Imbalan kerja (Catatan 15)	129.469.760	-
Keperluan kantor	99.338.854	42.082.191
Jasa profesional	72.563.917	46.500.000
Asuransi	55.174.041	34.023.454
Penyusutan (Catatan 8)	46.759.294	9.803.384
Beban pajak final	11.404.500	3.731.343
Lain-lain	334.148.925	136.623.949
Jumlah	16.144.635.952	8.146.163.644

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**PEARL GARDEN RESORT APARTMENT****CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)****31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

	31 Desember	
	2021	2020
Pajak penghasilan pasal 21	9.629.385	29.352.716
Pajak penghasilan pasal 23	4.385.040	2.436.124
Pajak penghasilan pasal 4 ayat 2	120.000	-
Pajak penghasilan pasal 29	3.017.384	16.148.642
Jumlah	17.151.809	47.937.482

b. Pajak Penghasilan Badan

Rekonsiliasi antara kenaikan aset bersih tidak terikat menurut laporan penghasilan komprehensif dengan taksiran penghasilan kena pajak tahun 2021 dan 2020 adalah sebagai berikut:

	2021	1 Juli sampai dengan
		31 Desember 2020
Kenaikan aset bersih tidak terikat menurut laporan aktivitas	58.237.448	186.067.878
Penyesuaian fiskal terdiri dari:		
Beda tetap:		
Pengeluaran yang tidak diperkenankan	11.404.500	3.731.343
Penghasilan yang merupakan objek pajak final:		
Pendapatan sewa	(95.461.758)	(23.100.000)
Pendapatan bunga	(93.797.662)	(47.390.951)
Lain-lain	-	(14.213.428)
Sumbangan	8.927.450	-
	(168.927.470)	(80.973.036)
Beda waktu:		
Imbalan kerja	129.469.760	-
Taksiran penghasilan kena pajak (dibulatkan)	18.779.002	105.094.000
Taksiran pajak penghasilan badan	3.519.580	16.422.949
Pajak dibayar di muka:		
Pajak penghasilan pasal 23	(502.196)	(274.307)
Taksiran kurang bayar pajak penghasilan badan	3.017.384	16.148.642

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**PEARL GARDEN RESORT APARTMENT****CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)****31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

c. Aset Pajak Tangguhan

	1 Januari 2020	Dikreditkan ke laporan aktivitas	31 Desember 2021
Imbalan pasca kerja	-	28.483.347	28.483.347
Aset pajak tangguhan	-	28.483.347	28.483.347

Pada bulan Mei 2020, Pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang Undang No. 2 Tahun 2020 tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk penanganan pandemi Corona Virus Disease ("pandemi COVID-19") yang di antara lain, mengubah tarif pajak penghasilan badan dari 25% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2020-2021 dan 20% untuk tahun fiskal 2022 dan seterusnya.

Pada bulan Oktober 2021, Pemerintah Indonesia mengesahkan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021 tentang harmonisasi peraturan perpajakan yang mengubah tarif pajak penghasilan badan dari 20% menjadi 22% untuk tahun fiskal 2022 dan seterusnya.

Berdasarkan *review* aset pajak tangguhan tiap akhir tahun, Perhimpunan berpendapat bahwa aset pajak tangguhan dapat direalisasi.

Rekonsiliasi antara manfaat pajak dan hasil perkalian penurunan aset bersih tidak terikat yang berlaku adalah sebagai berikut:

	2021	2020
Kenaikan aset bersih tidak terikat menurut laporan aktivitas	58.237.448	186.067.878
Tarif pajak yang berlaku	22%	22%
Beban pajak dengan tarif pajak yang berlaku	12.812.239	40.934.933
Pengaruh pajak atas beda tetap	(37.164.043)	(17.814.068)
Fasilitas pajak	(611.963)	(6.697.916)
Beban (manfaat) pajak	(24.963.767)	16.422.949

d. Manfaat (beban) pajak

	2021	2020
Pajak kini	(3.519.580)	(16.422.949)
Pajak tangguhan	28.483.347	-
Jumlah	24.963.767	(16.422.949)

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
PEARL GARDEN RESORT APARTMENT
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)
31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

15. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Saldo liabilitas imbalan kerja tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 129.469.760 dan nihil. Beban imbalan kerja pada tahun 2021 dan 2020 masing-masing sebesar Rp 129.469.760 dan nihil (Catatan 13).

16. ASET BERSIH TERIKAT TEMPORER

	2021	1 Juli sampai dengan 31 Desember 2020
Saldo awal	9.219.540.725	8.135.856.026
Penerimaan selama tahun berjalan	2.185.062.214	1.083.684.699
Pengeluaran selama tahun berjalan	(97.733.000)	-
Saldo akhir	11.306.869.939	9.219.540.725

17. PERJANJIAN PENTING

a. Jasa Pengelolaan Jasa Pengamanan

Pada tanggal 28 Desember 2020, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment mengadakan perjanjian dengan PT Security Phisik Dinamika atas penyediaan jasa pengamanan di Pearl Garden Resort Apartment. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Desember 2022.

b. *Cleaning Service*

Pada tanggal 10 Desember 2020, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment mengadakan perjanjian dengan PT Viriyasurya Jhana atas penyediaan jasa *cleaning service* di Pearl Garden Resort Apartment. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 dan perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan 31 Desember 2022.

c. Jasa Penyediaan Internet dengan Sistem Bagi Hasil (*Profit Sharing*)

- Pada tanggal 4 Februari 2019, PT Wiranusa Grahatama, pihak developer, mengadakan perjanjian dengan PT Link Net Tbk untuk pemasangan jaringan dan penyediaan Layanan Telekomunikasi di Pearl Garden Resort Apartment. Selanjutnya, pada tanggal 30 Juli 2020 pihak developer menyerahkan Pengelolaan Rumah Susun kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan akan berakhir pada bulan Februari 2024.
- Pada tanggal 1 Agustus 2017, PT Wiranusa Grahatama, pihak developer, mengadakan perjanjian dengan PT Cyberindo Aditama untuk penyelenggaraan layanan internet di Pearl Garden Resort Apartment. Selanjutnya, pada tanggal 30 Juli 2020 pihak developer menyerahkan Pengelolaan Rumah Susun kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan akan berakhir pada tanggal 31 Juli 2022.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN**PEARL GARDEN RESORT APARTMENT****CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)****31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

d. Penyewaan Lahan untuk Penempatan Perangkat Telekomunikasi

- Pada tanggal 20 Juli 2017, PT Wiranusa Grahatama, pihak developer, mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan PT Indosat Tbk untuk penempatan perangkat telekomunikasi selular di Pearl Garden Resort Apartment. Selanjutnya, pada tanggal 30 Juli 2020 pihak developer menyerahkan Pengelolaan Rumah Susun kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan akan berakhir pada tanggal 20 April 2022.
- Pada tanggal 17 April 2017, PT Wiranusa Grahatama, pihak developer, mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan dengan PT Telekomunikasi Selular untuk penempatan perangkat telekomunikasi selular di Pearl Garden Resort Apartment. Selanjutnya, pada tanggal 30 Juli 2020 pihak developer menyerahkan Pengelolaan Rumah Susun kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Pearl Garden Resort Apartment. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan akan berakhir pada tanggal 28 Februari 2022 dan perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

18. INSTRUMEN KEUANGAN

	31 Desember 2021		31 Desember 2020	
	Nilai tercatat	Nilai wajar	Nilai tercatat	Nilai wajar
Aset keuangan				
<u>Biaya perolehan diamortisasi:</u>				
Kas dan setara kas	1.445.839.012	1.445.839.012	1.810.906.948	1.810.906.948
Rekening bank dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya	11.307.119.939	11.307.119.939	9.310.388.244	9.310.388.244
Piutang penghuni, bersih	1.769.301	1.769.301	852.338	852.338
Piutang lain-lain	6.480.077	6.480.077	10.105.947	10.105.947
Jumlah	12.761.208.329	12.761.208.329	11.132.253.477	11.132.253.477
Liabilitas keuangan				
<u>Biaya perolehan diamortisasi:</u>				
Utang usaha	109.345.287	109.345.287	82.649.862	82.649.862
Biaya yang masih harus dibayar	958.802.992	958.802.992	854.389.678	854.389.678
Simpanan jaminan	7.040.000	7.040.000	10.000.000	10.000.000
Jumlah	1.075.188.279	1.075.188.279	947.039.540	947.039.540

19. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Perhimpunan terpengaruh terhadap risiko kredit dan risiko likuiditas. Pengurus menerapkan manajemen risiko atas risiko-risiko tersebut dengan melakukan evaluasi atas risiko keuangan dan kerangka pengelolaan risiko keuangan yang tepat untuk Perhimpunan. Pengelolaan resiko tersebut memberikan keyakinan kepada pengurus bahwa aktivitas keuangan dikelola secara pruden sesuai kebijakan dan prosedur yang tepat dan risiko keuangan diidentifikasi, diukur dan dikelola sesuai dengan kebijakan dan *risk appetite*.

a. Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa Perhimpunan akan mengalami kerugian yang timbul dari penghuni/pelanggan atau pihak lawan akibat gagal memenuhi liabilitas kontraktualnya.

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN

PEARL GARDEN RESORT APARTMENT

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN (Lanjutan)

31 Desember 2021 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Instrumen keuangan Perhimpunan yang sangat potensial dan terkandung di dalam risiko kredit yaitu kas dan setara kas, piutang penghuni, piutang lain-lain, dana yang dibatasi penggunaannya, dan aset lain-lain. Maksimal jumlah risiko kredit terlihat sama dengan nilai pada masing-masing akun.

Perhimpunan mengelola dan mengendalikan risiko kredit dengan mengatur batasan jumlah risiko yang akan diterima untuk masing-masing penghuni, pengaturan penagihan piutang dan lebih selektif dalam memilih bank dan lembaga keuangan, dan hanya memilih bank dan lembaga keuangan dengan reputasi yang baik dan terpercaya.

b. Manajemen Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul jika Perhimpunan mengalami kesulitan dalam mendapatkan sumber pendanaan. Manajemen risiko likuiditas berarti menjaga kecukupan saldo kas dan setara kas. Perhimpunan mengelola risiko likuiditas dengan pengawasan proyeksi dan arus kas aktual secara terus menerus serta pengawasan berkesinambungan terhadap tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas bertumpu pada pengurus yang membangun kerangka manajemen risiko likuiditas dan pendanaan jangka pendek dan panjang.

20. PERISTIWA PENTING LAINNYA

Operasi Perhimpunan telah dan mungkin terus dipengaruhi oleh penyebaran virus Covid-19 yang dimulai di awal tahun 2020 dan kemudian menyebar ke negara-negara lain termasuk Indonesia. Efek virus Covid-19 terhadap ekonomi global dan Indonesia termasuk dampak terhadap pertumbuhan ekonomi, peningkatan risiko kredit, dan gangguan operasi bisnis. Berdasarkan hal ini, Perhimpunan tidak melihat adanya ketidakpastian material yang akan menyebabkan kerugian yang signifikan terhadap bisnis dan operasional Perhimpunan atau menimbulkan keraguan signifikan atas kemampuan Perhimpunan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Perhimpunan akan secara berkelanjutan memantau perkembangan pandemi Covid-19 dan mengevaluasi dampaknya.

21. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Pengurus Perhimpunan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan dan diselesaikan pada tanggal 27 April 2022.