

BAB III

PELAKSANAAN KERJA PROFESI

3.1 Bidang Kerja

Lingkup kerja pada unit Bintaro Plaza Residence bagian proyek terdiri dari berbagai macam pemeliharaan pada bangunan, baik berupa pemugaran kembali atau sampai penggantian. Pekerjaan yang praktikan lakukan selama kerja profesi di PT. Jaya Real Property unit Bintaro Plaza Residence bagian proyek ini lebih difokuskan untuk menangani condominium BPR Tower Breeze. Tower Breeze merupakan tower tertinggi dan tower yang memiliki jumlah unit paling banyak di antara tower lainnya yaitu Altiz dan The Accent. Terdiri dari 35 lantai dengan jumlah unit lebih dari 600 unit. Hingga saat ini hanya tersisa sekitar 5 unit yang belum terjual.

Pemeliharaan pada Tower Breeze yang juga diterapkan pada tower lain melalui proses yang cukup panjang. Tim proyek akan melakukan pemeliharaan atau yang biasa kami sebut perbaikan, berdasarkan komplain yang masuk. Komplain masuk dari dua bagian pengurus bangunan, yaitu dari pihak pengelola dan dari pihak Serah Terima Bangunan (STB). Perbedaan kedua komplain ini adalah berdasarkan waktu *tenant* atau penghuni unit serah terima. Ketika *tenant* sudah serah terima dengan pihak STB, *tenant* dan STB bersama – sama mengunjungi unit nya untuk dilakukan pengecekan. Pengecekan ini dilakukan untuk mendata bagian mana saja yang rusak atau perlu diperbaiki, sebelum *tenant* menghuni unit nya. Sampai 90 hari ke depan, jika *tenant* merasa ada yang kurang dari unit nya dan terjadi kerusakan yang tidak diinginkan seperti kebocoran dan lainnya yang meresahkan, maka *tenant* harus komplain kepada pihak STB untuk nantinya didata kembali bagian mana yang masih rusak. Sedangkan jika *tenant* sudah menghuni unit nya selama lebih dari 90 hari, namun ada permasalahan dalam unit nya yang mendesak, maka *tenant* harus melapor kepada pengelola gedung.

Komplain yang dikirim ke pihak proyek dari pengelola dan STB berupa 2 jenis *form* yang berbeda. Pendistribusian *form* dari STB dilakukan seminggu sekali. Pekerjaan yang saya lakukan adalah mendistribusikan kembali *form* tersebut kepada kontraktor terpilih yang memang menjadi kontraktor tetap di Tower BPR. Pemilihan kontraktor dilakukan berdasarkan jenis komplain yang tertera di dalam *form* dan juga tingkat mendesaknya. Hal tersebut dilakukan karena setiap kontraktor memiliki keahlian dan kinerja yang berbeda, sehingga harus bisa memahami setiap kontraktor. Saat ini kontraktor yang bekerja untuk PT. Jaya Real Property unit BPR khususnya Tower Breeze terdiri dari 4 kontraktor.



JAYA PROPERTY

BINTARO PLAZA RESIDENCES

PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk.
 Bagian Serah Terima & Komplain
 Komplain Bangunan

Blok/No. Unit Serahan : BPR/ 18-09
 Nama Konsumen : Sedyo Pratomo
 No. Tlp/HP : 081312601594
 Tanggal ST Unit : 02 Juli 2024
 No. Form Komplain : 1003 /ST/KOMPLAIN/ 2024

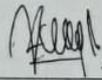
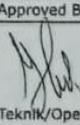
NO	BAGIAN BANGUNAN		KOMPLAIN 1		KOMPLAIN 2		KETERANGAN	
	LETAK/RUANG	JENIS	OK	TIDAK OK	OK	TIDAK OK		
1	Dapur	Dinding		✓			Cat kurang rapi	
		Lantai/Keramik						
		Meja Dapur		✓				
		Plafond						
		Elektrikal						
		Tata Udara						
		Pintu Utama			✓			Santapan, borang
2	Kamar Mandi/Toilet	Sanitar						
		Dinding		✓				
		Lantai/Keramik						
		Plafond		✓				
		Elektrikal						
		Elektronik						
		Pintu Kamar Mandi/Toilet						Net ulang Slamring Kembang
3	Ruang Tidur 1 (2 BR)	Sanitar						
		Dinding		✓				
		Lantai/Keramik		✓				
		Plafond		✓				
		Elektrikal						
		Elektronik						
		Pintu & Kusen			✓			get spray tak fungsi, kumpang ill koridor Pintu kotor, reel off
4	Ruang Tidur 2 (2 BR)	Jendela & Kusen						
		Instalasi AC						
		Dinding						
		Lantai/Keramik						
		Plafond						
		Elektrikal						
		Elektronik						
5	Ruang Tengah (STUDIO / 1 BR / 2 BR)	Pintu & Kusen						
		Jendela & Kusen						
		Instalasi AC						
		Dinding		✓				kotor tak rapi
		Lantai/Keramik						
		Plafond						
		Jendela & Kusen			✓			Kotor lunak dalam
6	Balcon	Elektrikal						
		Elektronik						
		Instalasi AC						
		Dinding			✓			
		Lantai/Keramik			✓			
		Plafond			✓			
		Grill & Railing Pembatas			✓			Cat kurang rapi Net ulang tak rata, kumpang kumpang kembang Kawat (net ulang) rapukan di dukam
7	Lain-lain	Elektrikal						
		Pintu Geser & Kusen						
Nomor kWh Meter Listrik			Stand Awal kWh Listrik		<input type="checkbox"/> Tidak Ada Komplain		TTD/Paraf	
Nomor Meter Air			Stand Awal Meter Air		<input type="checkbox"/> Penyerahan Kunci		TTD/Paraf	
					CLOSED KOMPLAIN			
KONSUMEN			KOMPLAIN 1		KOMPLAIN 2			
STB BPR								
PROVEK BPR								

1. Pelanggan memiliki tanggung jawab perbaikan kerusakan yang timbul, kecuali dalam bentuk Akta Serah Terima Bangunan
 2. Pengalihan dana yang tidak terbayar dan/atau pembebasan dana yang tidak terbayar, apabila dibutuhkan dari tanggal terbitnya akta serah terima bangunan kepada PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk.
 3. Anggapan komplain hanya dilakukan oleh konsumen yang bersangkutan sesuai yang tertera dalam STB atau dengan memberi kabar (status meteral) kepada yang dibayarkan.
 4. Apabila kunci telah diserahkan kepada konsumen, maka bila diperlukan kunci (baru) dan/atau dipergunakan kepada pembeli oleh PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk.

PT JAYA REAL PROPERTY, Tbk
BINTARO PLAZA RESIDENCES
 Jl. Bintaro Utama III, Bintaro Jaya Sektor 3A Pondok Karyo, Pondok Arah, Tangerang Selatan 15225. Tlp. (62-21) 7366 0101 Fax. (62-21) 2921 8000

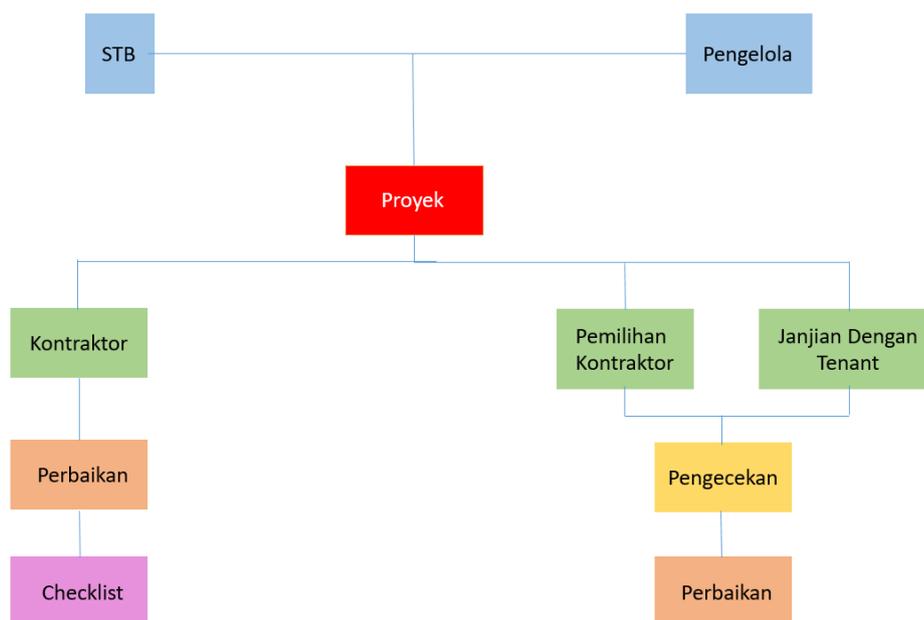
109/P/PMR/PA/IRP/2018

Gambar 3.1 Contoh Form Komplain STB

	FORMULIR		No. Dokumen	
	PENANGANAN KOMPLAIN		Tgl. Berlaku	
REQUES FOR MAINTENANCE			No. Revisi	1
			Halaman	1 dari 1
Date	: 21 Maret 2021	Time	: 14.22	
Unit	: B 21-26	Occupant	: HEBY RYANDI	
Work requested				
BONGKOR BALCON WA PLAFOND				
Permission to Enter Unit <input type="checkbox"/> Any time <input type="checkbox"/> Occupant must be present, make appointment Date _____ Time _____ Occupant Signature 				
WORK ORDER			To be Filled in by Management	
Date of Performance	: 21- Maret - 2021	Time of Performance	: 15:00	
Work required				
Follow up ke proyek				
Work performed				
* Material used : _____ * Quantity of material used : _____ * Cost of material : _____ <input type="checkbox"/> Unable to complete because of _____				
Prepared By :	Performed By :	Approved By :	Acknowledged By :	
 T. Relation/Technic	 Technician : Aidi	 Spv. Teknik/Operasional		
Work Request is done				
Building Manager _____			Occupant Signature _____	

Gambar 3.2 Contoh Form Komplain Pengelola

Perbedaan penanganan komplain pengelola dengan komplain STB adalah dari alur koordinasinya. Untuk komplain pengelola, pihak proyek diinfokan terlebih dahulu tentang unit yang bermasalah beserta dengan permasalahannya. Kemudian nantinya pihak proyek akan memilih kontraktor mana yang sangat memungkinkan untuk mengerjakan unit tersebut dengan baik. Pemilihan kontraktor dilakukan secara parallel dengan pengelola menghubungi *tenant* unit tersebut untuk menanyakan waktu kosong *tenant* tersebut. Setelah kontraktor dan waktu janji dengan *tenant* sudah dipilih, praktikan dari pihak proyek bersama dengan teknisi gedung dan kontraktor terpilih akan mengunjungi unit tersebut untuk dilakukan pengecekan. Sesuai kesepakatan antara pihak proyek dan pengelola, pengecekan unit dilakukan setiap hari Senin dan Kamis. Perbaikan komplain dilakukan sesuai kesepakatan *tenant* dengan kontraktor. Jika dapat diperbaiki saat itu juga, maka akan lebih baik. Namun jika waktu antara *tenant* dengan kontraktor tidak dapat bertemu, maka nantinya *tenant* akan menghubungi pengelola mengenai jadwal perbaikannya.



Gambar 3.3 Bagan Alur Penanganan Komplain



Gambar 3.4 Pengecekan Unit Balkon Rembes



Gambar 3.5 Pengecekan Unit Dinding Rembes & Bocor



Gambar 3.6 Pengecekan Unit Plafond Kamar Mandi Bocor



Gambar 3.7 Pengecekan Unit Plafond Ruang Tidur Bocor

UNIVERSITY • PEMBANGUNAN •

JAYA • S



Gambar 3.8 Pengecekan Sumber Kebocoran



Gambar 3.9 Pengecekan Unit yang Menjadi Sumber Kebocoran



Gambar 3.10 Pengecekan Lantai Refugee yang Menjadi Sumber Kebocoran

Untuk pengerjaan perbaikan komplain STB, ketika unit telah selesai diperbaiki oleh kontraktor terkait nantinya kontraktor tersebut menghubungi saya untuk melakukan *checklist*. *Checklist* ini merupakan kegiatan pengecekan pekerjaan kontraktor tersebut. *List* permasalahan yang terdapat di dalam form saya cocokan dengan keadaan asli setelah diperbaiki, apakah sudah benar dan sudah rapi atau belum. Jika sudah rapi, maka praktikan akan menandatangani form tersebut beserta tanggal. Dengan begitu komplain unit tersebut dinyatakan sudah *closed*. Sedangkan pengerjaan perbaikan komplain pengelola tidak dilakukan *checklist*. Saat kontraktor mengerjakan perbaikan tersebut, biasanya praktikan akan melakukan pengawasan di dalam unit tersebut selama pengerjaan. Sehingga pekerjaan yang dilakukan seharusnya selesai dengan baik dan rapi tanpa harus ada *checklist*, karena jika komplain berasal dari pengelola, itu berarti unit sudah dihuni dan jika dilakukan *checklist* di hari lain nantinya akan menyulitkan *tenant*.



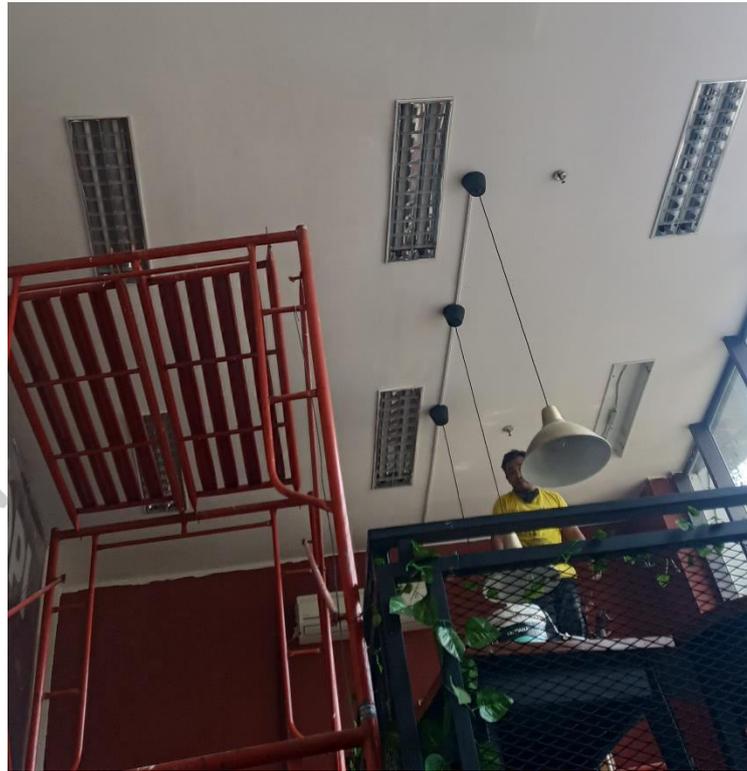
Gambar 3.11 Pengawasan Pekerjaan Unit Yang Bocor di Ruang Tidur



Gambar 3.12 Pengawasan Pekerjaan Unit Yang Bocor di Kamar Mandi



Gambar 3.13 Pengawasan Pekerjaan Unit Yang Bocor di Kamar Mandi



Gambar 3.14 Pengawasan Pekerjaan Unit Yang Bocor di Plafond Coffee Shop Mata Kopi



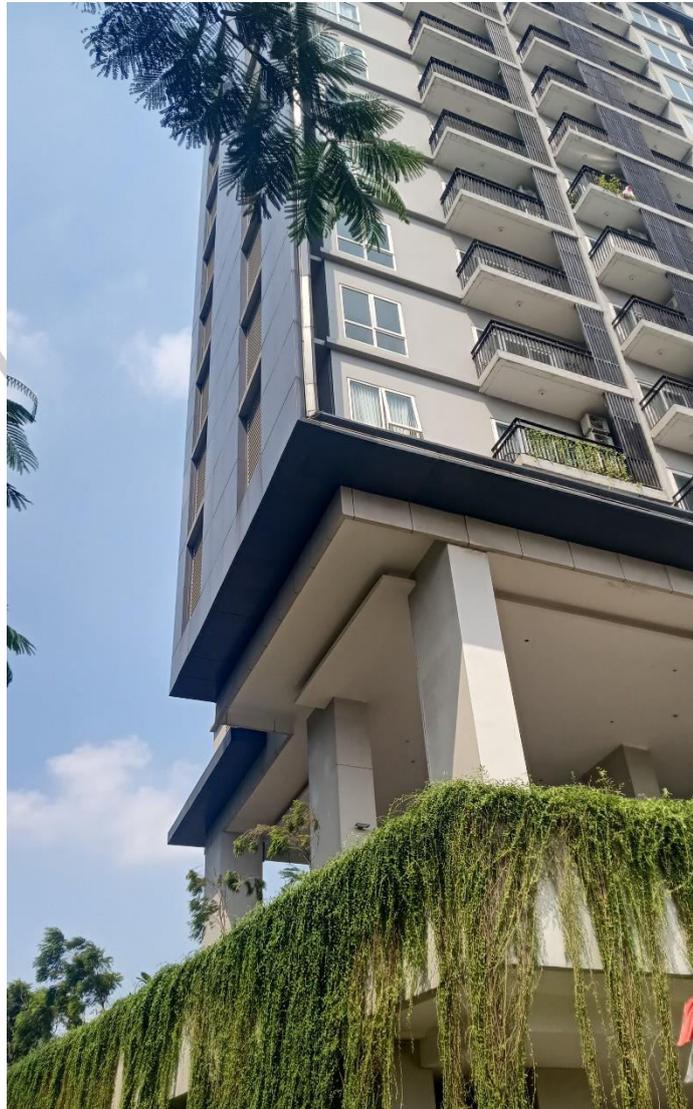
Gambar 3.15 Dokumentasi Pekerjaan Perbaikan Unit Balkon yang Telah Selesai



Gambar 3.16 Dokumentasi Pekerjaan Perbaikan Plafond Lobby Tower Breeze yang Telah Selesai



Gambar 3.17 Dokumentasi Pekerjaan Perbaikan Plafond Unit yang Telah Selesai



Gambar 3.18 Dokumentasi Pekerjaan Perbaikan Area Luar yang Telah Selesai

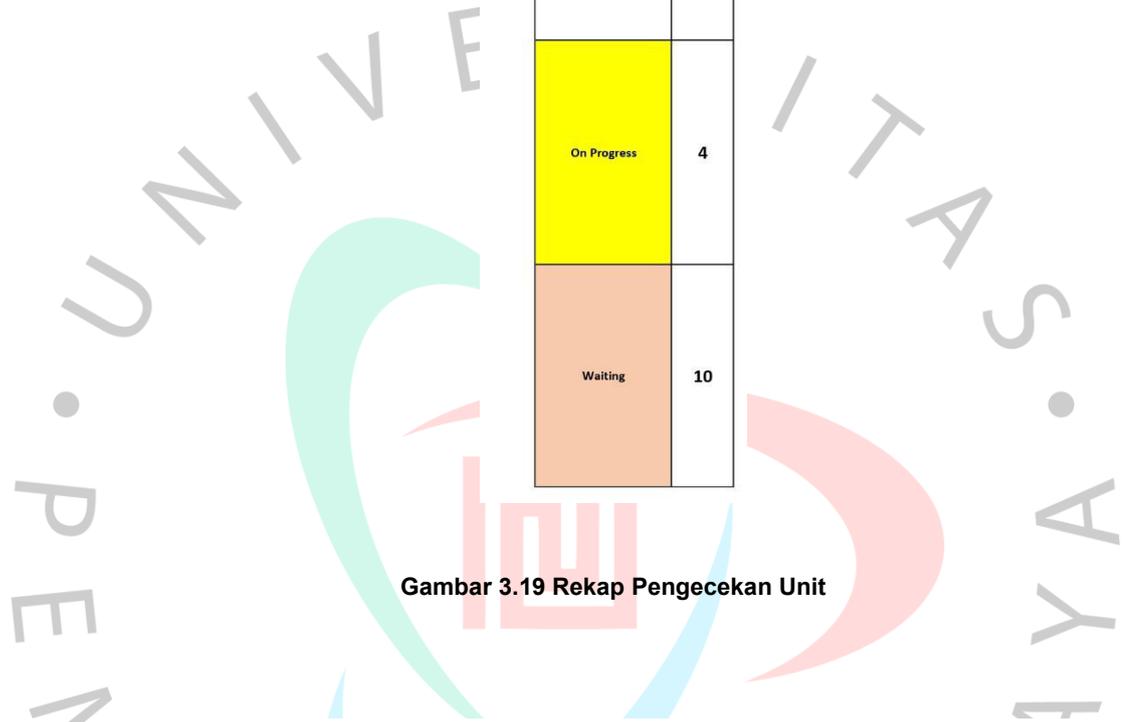
Tugas lain yang praktikan kerjakan adalah membuat rekap pengecekan komplain pengelola (Gambar 3.4) yang berisi unit yang bermasalah, sumber masalah, tanggal pengecekan, tanggal perbaikan, tanggal *closed*. Rekap ini ditambahkan setiap adanya pengecekan dan diperbarui setiap ada unit yang *closed* atau ada unit yang mulai dikerjakan, karena tidak semua unit dikerjakan dan selesai di hari yang sama ketika dilakukan pengecekan. Untuk komplain STB juga terdapat rekap nya, yang mempunyai tujuan yang sama yaitu memonitor unit mana

saja yang masih *outstanding* dan yang sudah *closed*. Rekap lainnya yang praktikan buat adalah rekap jenis – jenis komplain yang masuk (Gambar 3.5). Rekap ini dibuat dengan harapan mendapatkan hasil akhir permasalahan atau komplain mana saja yang paling sering dikomplain.

REKAPITULASI PENGECEKAN DEFECT HUNIAN
Condominium BPR - Tower Breeze

No	Unit	Item Defect	Dokumentasi	Identifikasi Defect	Dokumentasi	Pengecekan	Jadwal Perbaikan	Tgl selesai Perbaikan	Closed	Keterangan
7	BPR/B15-29	Bocor & dinding rembet di balkon		penyebab dari celah lantai balkon unit 15-29 & lubang dengan floor drain tidak pas		17-Jun-21	23-Jun-21	23-Jun-21	●	
8	BPR/B09-22 BPR/B10-22 BPR/B11-22	Bocor di dinding luar unit		Penyebab dari shift di lantai 12		17-Jun-21	Waiting			
9	BPR/B23-12	Bocor dari lampu balkon		Penyebab dari ACP Di lantai atas. Mulai dari unit B23-15		17-Jun-21	24-Jun-21	On Progress		

PEMBANGUNAN



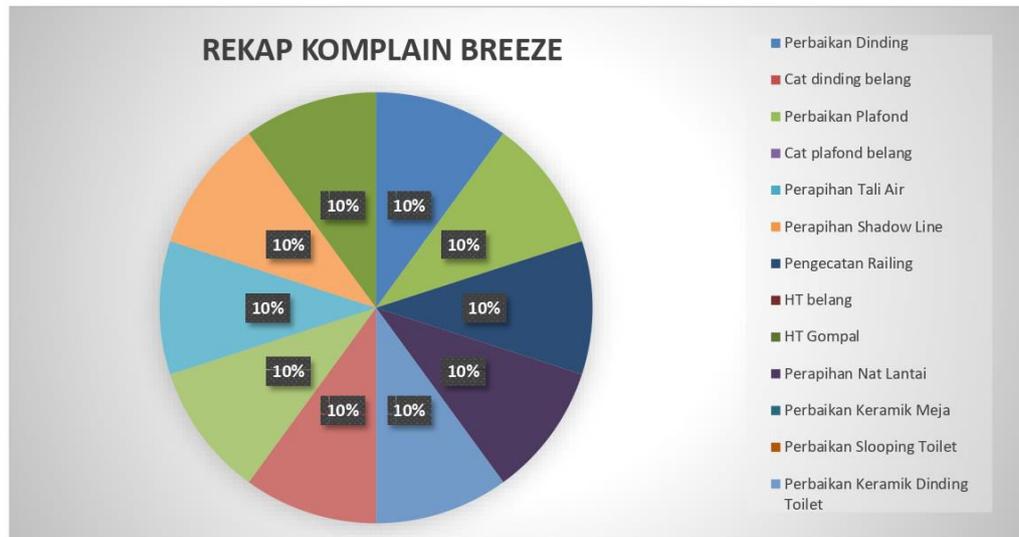
Closed	12
On Progress	4
Waiting	10

Gambar 3.19 Rekap Pengecekan Unit

REKAPITULASI ITEM KOMPLAIN UNIT

	Perbaikan Dinding	Cat dinding belang	Perbaikan Plafond	Cat plafond belang	Perapahan tali Air	Perapahan Shadow Line	Penguculan Baling	HT belang	HT Gempal	Perapahan Nat Lantai	Perbaikan Keramik Meja	Perbaikan Slooping Toilet	Perbaikan Keramik dinding Toilet	Perbaikan Nat Toilet	Perbaikan Pintu Utama	Perbaikan Pintu Balkon	Perbaikan Pintu Toilet	Bocor/Rembes	Amulane sebelum Fungsi	Kebesihan Unit	Lain-lain	
27 BPR/B15-06	1	1					1															1
28 BPR/B15-09	1		1										1									1
29 BPR/B15-30	1																					1
30 BPR/B15-25	1		1										1	1	1							1
31 BPR/B15-01	1												1	1								1
27 BPR/B11-11	1		1										1	1	1	1						1
28 BPR/B09-01	1												1	1	1	1	1					1
29 BPR/B12-33	1												1	1	1							1
30 BPR/B15-38	1				1								1	1	1	1						1
31 BPR/B11-03	1		1										1	1	1	1	1					1
27 BPR/B06-01	1												1	1	1			1				1
28 BPR/B15-01	1												1	1	1							1
29 BPR/B02-06	1												1	1	1	1						1

JUMLAH	41	6	29	30	0	0	0	42	0	0	28	3	0	27	33	37	6	7	11	1	3	33
	Dinding	Plafond	Toilet	Balkon	Lantai	Bocor	Pintu Utama	Lain-Lain														



Gambar 3.20 Rekap Item Komplain Unit

Setelah unit yang diperbaiki sudah *closed*, kontraktor akan memberikan daftar pekerjaan beserta *quantity*, harga satuan, jumlah dan total harga, daftar tersebut dinamakan penawaran. Dari penawaran yang diberikan kontraktor, praktikan akan membuat RAB sesuai format yang sudah ada. Nantinya RAB tersebut praktikan lengkapi dengan penawaran kontraktor beserta form complain unit yang dikerjakan. Seluruh dokumen tersebut digabungkan menjadi satu untuk dibuat SPK.

**PERBAIKAN KOMPLAIN KE 2
HUNIAN APARTEMEN TOWER BREEZE
B15/ 01**

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL	SAT	H.SATUAN	JUMLAH	SUB JUMLAH
1	Dapur					
	Perbaikan dinding retak	4,3	m ¹	95.000	408.500	408.500
	Perbaikan dinding gompal	1	ls	200.000	200.000	200.000
	Cat dinding	11,5	m ²	55.000	632.500	632.500
	Perbaikan sink bocor	1	ls	100.000	100.000	100.000
2	Kamar Mandi/ Toilet					
	Pembersihan keramik	1	ls	75.000	75.000	75.000
3	Ruang Tidur 1					
	Perbaikan dinding retak	4,6	m ¹	95.000	437.000	437.000
	Cat dinding	25,5	m ²	55.000	1.402.500	1.402.500
	Pembersihan kusen	1	ls	75.000	75.000	75.000
4	Ruang Tidur 2					
	Perbaikan dinding retak	9	m ¹	95.000	855.000	855.000
	Cat dinding	24,6	m ²	55.000	1.353.000	1.353.000
	Silen kusen jendela	5	m ¹	9.000	45.000	45.000
	Pembersihan kusen	1	ls	75.000	75.000	75.000
5	Ruang Tengah/ Studio					
	Perbaikan dinding retak	5,6	m ¹	95.000	532.000	532.000
	Cat dinding	23,4	m ²	55.000	1.287.000	1.287.000
6	Balkon					
	Perbaikan dinding retak	2,9	m ¹	95.000	275.500	275.500
	Cat dinding	8,3	m ²	55.000	456.500	456.500
	Cat reling	5,4	m ²	45.000	243.000	243.000
	Catudukan	2	m ²	55.000	110.000	110.000
7	General cleaning	1	ls	150.000	150.000	150.000
					TOTAL	8.712.500
					SUB TOTAL	8.712.500

**PERBAIKAN KOMPLAIN KE 2
HUNIAN APARTEMEN TOWER BREEZE
B11/ 11**

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL	SAT	H.SATUAN	JUMLAH	SUB JUMLAH
1	Ruang Tengah/ Studio					
	Perbaikan dinding retak	1	m ¹	95.000	95.000	95.000
	Cat dinding	1	m ²	55.000	55.000	55.000
	Perbaikan plapon akibat elevasi	1	ls	200.000	200.000	200.000
	Cat plapon	2	m ²	35.000	70.000	70.000
2	General cleaning	1	ls	150.000	150.000	150.000
					TOTAL	570.000
					SUB TOTAL	570.000

Gambar 3.21 Contoh Penawaran

		FORMULIR		No Dokumen	009/F/PRY/PA/JRP/18	
RENCANA ANGGARAN BIAYA BANGUNAN				Tgl Berlaku	01 Mari 2018	
				No Revisi	0	
				Halaman	1 dari 1	
NOMOR : .../JRP/BPR-2/RAB/VIII/2021 PROYEK : Condominium Bintaro Plaza Residences - Tower Breeze LOKASI : Bintaro Jaya LINGKUP PEKERJAAN : Perbaikan Komplain Unit Perbaikan Unit BPR/B15-01, BPR/B11-11, BPR/B02-06 KONTRAKTOR : Tutoyo						
NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL	SAT	H.SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)	SUB JUMLAH (Rp)
I BPR/B15-01						
Dapur						
1	Perbaikan dinding retak	4,3	m	95,000	408,500.00	
2	Perbaikan dinding gompal	1,0	ls	200,000	200,000.00	
3	Cat dinding	11,5	m ²	55,000	632,500.00	
4	Perbaikan sink bocor	1,0	ls	100,000	100,000.00	
Kamar Mandi/ Toilet						
5	Pembersihan keramik	1,0	ls	75,000	75,000.00	
Ruang Tidur 1						
6	Perbaikan dinding retak	4,6	m	95,000	437,000.00	
7	Cat dinding	25,3	m ²	55,000	1,402,500.00	
8	Pembersihan kusen	1,0	ls	75,000	75,000.00	
Ruang Tidur 2						
9	Perbaikan dinding retak	9,0	m	95,000	855,000.00	
10	Cat dinding	24,6	m ²	55,000	1,353,000.00	
11	Sealant Jendela	5,0	m	9,000	45,000.00	
12	Pembersihan kusen	1,0	ls	75,000	75,000.00	
Ruang Tengah/Studio						
13	Perbaikan dinding retak	5,6	m	95,000	532,000.00	
14	Cat dinding	23,4	m ²	55,000	1,287,000.00	
Balkon						
15	Perbaikan dinding retak	2,9	m	95,000	275,500.00	
16	Cat dinding	8,2	m ²	55,000	456,500.00	
17	Cat railing	5,4	m ²	45,000	243,000.00	
18	Catudukan railing	2,0	m ²	55,000	110,000.00	
19	General Cleaning	1,0	ls	150,000	150,000.00	
Sub Total I						8,712,500.00
II BPR/B11-11						
Ruang Tengah/Studio						
1	Perbaikan dinding retak	1,0	m	95,000	95,000.00	
2	Cat dinding	1,0	m ²	55,000	55,000.00	
3	Perbaikan plafond akibat elevasi	1,0	ls	200,000	200,000.00	
4	Cat plafond	2,0	m ²	35,000	70,000.00	
5	General Cleaning	1,0	ls	150,000	150,000.00	
Sub Total II						570,000.00
III BPR/B02-06						
Dapur						
1	Perbaikan dinding retak	7,6	m	95,000	722,000.00	
2	Cat dinding	14,0	m ²	55,000	770,000.00	
3	Perbaikan kunci	1,0	ls	75,000	75,000.00	
4	Perbaikan handle berkarat	1,0	ls	75,000	75,000.00	
Kamar Mandi						
5	Perbaikan plafond rembes	1,0	ls	200,000	200,000.00	
6	Cat plafond	2,3	m ²	35,000	80,500.00	
Ruang Tidur 1						
7	Perbaikan dinding retak	2,3	m	95,000	218,500.00	
8	Cat dinding	18,5	m ²	55,000	1,017,500.00	
9	Cat pintu geser	1,0	ls	200,000	200,000.00	
10	Perbaikan handle berkarat	1,0	ls	75,000	75,000.00	
Ruang Tengah/Studio						
11	Cat dinding	6,4	m ²	55,000	352,000.00	
Balkon						
12	Cat dinding	3,9	m ²	55,000	214,500.00	
13	Nat lantai	7,5	m ²	5,000	37,500.00	
14	Cat plafond	2,0	m ²	35,000	70,000.00	
15	Cat railing	4,0	m ²	45,000	180,000.00	
16	Catudukan railing	1,0	m ²	55,000	55,000.00	
17	Perbaikan kunci pintu geser	1,0	ls	75,000	75,000.00	
18	General Cleaning	1,0	ls	150,000	150,000.00	
Sub Total III						4,567,500.00
TOTAL						13,850,000.00
GRAND TOTAL						13,850,000.00
Tangerang Selatan, 23 Agustus 2021						
Menyetujui		Mengetahui		Dibuat oleh		
Praditya Wibowo Manajer Unit Condominium BPR		Prihadmadi A. Seno Manajer Proyek		Wulan Arya Junita Administrasi Proyek		

Gambar 3.22 Contoh RAB

Praktikan diberi kepercayaan dan kesempatan untuk membuat desain *Package Counter* atau penerimaan barang di Tower Breeze. Manajemen Tower Breeze ingin membuat *package counter* yang lebih baik dan lebih mengakomodasi dari sebelumnya. Karena pada desain Tower Breeze ini memang tidak disiapkan lobby untuk penerimaan barang milik tenant, Sehingga *package counter* yang ada saat ini hanya berupa meja dan kursi biasa. Tidak hanya membuat desainnya saja, namun juga praktikan diharuskan membuat Rencana Anggaran Biayanya dengan *budget* sebesar Rp20.000.000. Praktikan membuat 3 pilihan desain dengan konsep dan maksud yang berbeda, serta dengan RAB atau harga yang juga berbeda. Setiap masing – masing RAB diharuskan membuat 2 jenis RAB, yang pertama adalah RAB dengan harga real dan yang kedua RAB dengan harga satuan yang dinaikkan sebanyak 20%.





Gambar 3.23 Desain (1) Package Counter Tower Breeze



Gambar 3.24 Desain (2) Package Counter Tower Breeze



Gambar 3.25 Desain (3) Package Counter Tower Breeze

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL	SAT	H.SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)	SUB JUMLAH (Rp)
I Counter Table						
1	Counter Top - White Marble Carrara	6.71	m ²	1,530,000	10,266,300.00	
2	Cabinet - Based Plywood Fin. Dark Brown Wood	24.750	m ²	1,800,000	44,550,000.00	
3	LED Strip Warm White	6.140	m	8,400	51,576.00	
4	LED Strip Connector	1.000	buah	8,400	8,400.00	
II Backdrop						
5	Papan Kayu 6x12x400 cm	11.00	buah	102,000	1,122,000.00	
6	LED Strip Warm White	73.640	m	8,400	618,576.00	
7	LED Strip Connector	1.000	buah	8,400	8,400.00	
Sub Total III						56,625,252.00

Gambar 3.26 Contoh RAB Pembuatan Package Counter Desain (1)

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL	SAT	H.SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)	SUB JUMLAH (Rp)
I Counter Table						
1	Counter Top - White Marble Carrara	1.82	m ²	1,530,000	2,784,600.00	
2	Cabinet - Based Plywood Fin. Dark Brown Wood	5.500	m ²	1,800,000	9,900,000.00	
3	LED Strip Warm White	3.900	m	8,400	32,760.00	
4	LED Strip Warm White Connector	1.000	buah	8,400	8,400.00	
II Wall Cabinet						
5	Balok Kayu 3x3x100 cm	40.00	buah	10,800	432,000.00	
6	Cabinet - Based Plywood Fin. Dark Brown Wood	4.63	m ²	1,800,000	8,325,000.00	
7	LED Strip Warm White	3.700	m	8,400	31,080.00	
8	LED Strip Warm White Connector	1.000	buah	8,400	8,400.00	
Sub Total III						21,522,240.00

Gambar 3.27 Contoh RAB Pembuatan Package Counter (2)

NO	URAIAN BAHAN	VOL	SAT	H.SATUAN (Rp)	JUMLAH (Rp)	SUB JUMLAH (Rp)
I Counter Table						
1	Counter Top - White Marble Carrara	1.82	m ²	1,530,000	2,784,600.00	
2	Cabinet - Based Plywood Fin. Dark Brown Wood	5.500	m ²	1,800,000	9,900,000.00	
3	LED Strip Warm White	3.900	m	8,400	32,760.00	
4	LED Strip Warm White Connector	1.000	buah	8,400	8,400.00	
II Wall Cabinet						
5	Acrylic 80x5 cm	17.00	cm ²	13,200	224,400.00	
6	Glass Sticker - Sandblast	2.00	lbr	16,800	33,600.00	
7	Cabinet - Based Plywood Fin. Dark Brown Wood	3.70	m ²	1,800,000	6,660,000.00	
8	LED Strip Warm White	3.700	m	8,400	31,080.00	
9	LED Strip Warm White Connector	1.000	buah	8,400	8,400.00	
Sub Total III						19,683,240.00

Gambar 3.28 Contoh RAB Pembuatan Package Counter (3)

3.2 Pelaksanaan Kerja

Dalam melaksanakan semua pekerjaan yang ada, praktikan diharuskan untuk bisa memahami alur pekerjaannya dengan baik dan dalam waktu yang singkat. Meskipun begitu, tidak ada tekanan yang begitu berat yang diberikan oleh pembimbing kerja ataupun rekan kerja di kantor. Banyaknya hal yang sangat baru bagi praktikan, membuat praktikan selalu menanyakan hal yang tidak praktikan mengerti. Dengan bertanya praktikan dapat mengerjakan pekerjaan yang diberikan dengan baik dan praktikan juga dapat mempelajari hal baru.

Pada periode awal pelaksanaan Kerja Profesi, pengenalan lingkup kerja dilakukan dengan singkat namun cukup mudah dipahami. Karena pada awalnya praktikan tidak hanya diberitahu tentang lingkup kerja, namun juga dibimbing dan diajarkan secara langsung. Setelah kurang lebih 2 kali melakukan hal tersebut bersama pembimbing, praktikan benar – benar dilepas untuk melakukan semuanya sendiri. Seperti dalam pelaksanaan *checklist unit* yang pada awalnya masih ditemani pembimbing, setelah dua kali melakukannya bersama, praktikan dipercaya untuk melakukannya sendiri dengan berkomunikasi langsung dengan para kontraktor, STB, dan teknisi tanpa melalui pembimbing kerja. Kemudian dalam pelaksanaan pengecekan unit dengan teknisi gedung dan kontraktor juga pada awalnya dilakukan bersama dengan pembimbing, namun setelahnya praktikan melakukan hal tersebut sendiri.

Begitu juga dengan pendistribusian form komplain untuk para kontraktor. Meskipun praktikan melakukan semua itu sendiri, untuk pengambilan keputusan hal kecil pada awalnya praktikan akan tetap bertanya kepada pembimbing, namun seiring berjalannya waktu praktikan hanya akan bertanya hal yang mendesak dan sangat penting, hal – hal berat yang berurusan dengan keuangan dan lain – lain.

Pekerjaan yang praktikan lakukan selama kerja profesi di PT. Jaya Real Property ini tidak sulit, namun dibutuhkan sikap dan keahlian yang cukup baik. Karena pekerjaan praktikan ini merupakan pekerjaan yang diharuskan untuk bertemu dengan *tenant*, maka praktikan harus mempunyai sikap yang baik ketika berbicara ataupun ketika melakukan sesuatu di dalam unit *tenant*. Kemudian pekerjaan saya ini juga berkaitan dengan cukup banyak pihak, sehingga dibutuhkan keahlian koordinasi yang baik. Seperti permasalahan komplain unit yang belum selesai namun *tenant* sudah bertanya berulang kali, hal tersebut membuat pihak STB akan bertanya kepada praktikan kapan unit tersebut selesai dan praktikan akan berkomunikasi dengan kontraktor dan kembali memberitahunya kepada pihak STB. Kemudian permasalahan kunci unit yang dipegang oleh kontraktor terkadang lama tidak dikembalikan, dan kontraktor lain ingin mengerjakan komplain lain di unit tersebut, maka praktikan harus benar – benar berkoordinasi dengan semua kontraktor untuk memastikan kunci itu ada dan bisa dikembalikan secepatnya.

Hal terpenting yang menurut praktikan hal terbaik untuk dilakukan selama kerja profesi ini adalah selalu memperhatikan dan mendengarkan apa yang dilakukan oleh semua rekan kerja, meskipun hal tersebut bukan untuk praktikan. Kemudian menanyakan hal – hal yang membuat praktikan ingin tahu lebih dalam tentang hal tersebut secara langsung. Biasanya ketika melakukan pengecekan komplain unit ataupun pengecekan kerusakan pada fasilitas lain, akan ada banyak hal yang praktikan belum tahu sebelumnya tentang bangunan gedung Tower Breeze ini, baik bertanya kepada kontraktor maupun teknisi gedung.

3.3 Kendala Yang Dihadapi

Sebagai praktikan dalam sebuah perusahaan besar tentu saja akan menemukan banyak kendala. Kendala – kendala tersebut terjadi karena adanya peralihan ke lingkungan yang baru, dengan berbagai macam hal yang baru yang belum pernah praktikan ketahui sebelumnya. Setelah bekerja di PT. Jaya Real Property unit Condominium BPR di tim proyek, praktikan menyadari bahwa realitas bekerja untuk mengurus permasalahan yang ada di dalam bangunan gedung tidak semudah seperti yang dipikirkan sebelumnya. Alur yang begitu panjang yang melibatkan cukup banyak pihak membuat praktikan bingung pada awalnya. Hal – hal seperti kesalahan dalam berkomunikasi yang membuat pekerjaan terhambat. Kemudian dengan adanya keadaan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) semakin menyulitkan tidak hanya praktikan, namun juga semua pihak yang biasa terlibat dalam pekerjaan ini. Koordinasi semakin sulit dilakukan karena hanya melalui *chat* dan terkadang balasan cukup lama diterima. Kemudian segala pengerjaan perbaikan dan pengecekan unit yang bermasalah, sempat terhenti sementara, hal tersebut membuat terjadinya penumpukan pekerjaan ketika PPKM selesai. Karena keadaan PPKM juga membuat praktikan kesulitan ketika ditanya tentang *form – form* komplain unit tertentu ataupun kontraktor yang bertanggung jawab untuk unit tertentu oleh pihak STB atau rekan kerja lain, karena semua data *form* maupun tanda terima ada di kantor.

Ketika melakukan *checklist*, terkadang praktikan sudah berusaha untuk sangat teliti melihat pekerjaan perbaikan yang telah dilakukan oleh kontraktor, supaya *tenant* tidak komplain kembali. Namun beberapa kali terjadi hal tersebut, di mana *tenant* kembali komplain karena ada yang kurang rapi. Kemudian kurangnya pengetahuan mengenai bagaimana struktur, plumbing, maupun unsur – unsur bangunan gedung tower ini, terkadang praktikan sulit mengidentifikasi asal permasalahan yang terjadi. Seperti yang sering terjadi adalah kebocoran, terkadang asal permasalahan tersebut berasal dari sesuatu yang sama sekali tidak terpikirkan oleh praktikan. Bahkan pernah terjadi kebocoran yang

sumbernya tidak diketahui sampai satu minggu lebih, yang membuat praktikan, teknisi, dan kontraktor berpikir keras asal kebocoran tersebut.

Kendala lainnya adalah daya ingat yang praktikan miliki tidak begitu baik. Mengurus bangunan gedung dengan keadaan gedung tersebut merupakan *condominium* tertinggi dengan unit terbanyak di antara 3 *condominium* lain di Bintaro, hal tersebut membuat praktikan cukup kesulitan untuk mengingat nomor unit yang ada di tower tersebut. Saya membutuhkan waktu beberapa minggu untuk menghafal nomor unit dari ujung sampai ujung, karena hal itu berpengaruh juga kepada elevator mana yang akan digunakan supaya lebih dekat menuju unit. Praktikan juga kesulitan mengingat unit mana saja yang mengajukan komplain dan kontraktor mana saja yang bertanggung jawab. Tidak hanya mengingat unit dan kontraktornya, namun terkadang praktikan juga harus mengingat apa saja yang di complain.

3.4 Cara Mengatasi Kendala

Seiring berjalannya waktu praktikan bekerja dengan keadaan yang berbeda, praktikan beradaptasi dengan sendirinya. praktikan berusaha untuk tetap bisa produktif dan tetap bisa berkoordinasi dengan baik walaupun hanya melalui *chat*. Dalam beberapa kondisi yang mendesak dan mengharuskan praktikan untuk melihat data – data *form* secara langsung, praktikan memutuskan untuk datang ke kantor dengan durasi yang cepat, dan langsung kembali ke rumah ketika sudah selesai. Kemudian juga semakin banyak praktikan melakukan checklist, praktikan bisa semakin teliti dalam mengecek masalah yang telah diperbaiki oleh kontraktor. praktikan juga semakin sering meminta kontraktor tersebut merapikan lagi pengerjaan yang masih belum selesai. Semakin sering praktikan melakukan pengecekan bersama dengan teknisi dan kontraktor, logika dan perkiraan saya tentang sumber permasalahan dalam bangunan semakin terasah. Seperti kebocoran yang sudah sering terjadi, praktikan sudah bisa mengetahui asal air tersebut. Tentu saja perkiraan dan pengambilan keputusan sumber permasalahan tersebut juga dibantu oleh teknisi dan kontraktor. Begitu juga ketika praktikan kesulitan untuk mengingat unit – unit yang mempunyai komplain dan jenis komplainnya, kontraktor dan pihak STB selalu membantu ketika praktikan tidak bisa

mengingatnya dan dalam keadaan tidak bisa ke kantor untuk melihat *form* nya. Namun sebelum benar – benar bertanya kepada pihak STB, praktikan selalu berusaha untuk mencarinya terlebih dahulu di *notes* ataupun di laptop.

3.5 Pembelajaran Yang Diperoleh dari Kerja Profesi

Setelah melakukan kerja profesi selama kurang lebih 3 bulan di PT. Jaya Real Property unit Condominium Bintaro Plaza Residence, praktikan mendapatkan banyak sekali pengalaman dan pembelajaran. Pengalaman dan pembelajaran tersebut tidak hanya pembelajaran berupa teori, melainkan juga pembelajaran secara langsung di lapangan serta pembelajaran sikap terhadap rekan kerja ataupun orang lain. Beberapa pengalaman dan pembelajaran tersebut merupakan pengalaman yang tidak dapat ditemukan di perkuliahan.

Praktikan mendapat pembelajaran bahwa bangunan gedung yang sudah berdiri bisa saja terdapat kesalahan dalam pemasangan material – material kecil yang sebenarnya terlihat sederhana namun jika salah dapat berdampak besar. Contohnya seperti pada condominium Breeze ini. Pada bagian balkon, pemasangan *floor drain* dengan pipa pembuangan tidak lurus dan tidak simetris. Hal tersebut ternyata berdampak sangat besar untuk unit bawahnya. Unit bawahnya akan terkena rembes atau bahkan lebih parahnya adalah kebocoran. Karena air mempunyai sifat untuk selalu mencari jalan di setiap ada celah. Sehingga dari floor drain dan pipa yang tidak simetris tersebut akan membuat air terus mengikis bagian yang berusaha untuk ditutupi tersebut. (Gambar 3.14).



Gambar 3.29 Floor drain dan pipa pembuangan tidak simetris (sebelum dan sesudah)

Pembelajaran lain yang praktikan dapat adalah praktikan mengetahui bagaimana cara melakukan perbaikan – perbaikan pada bangunan gedung baik dari luar maupun dalam. Jika dari dalam contohnya seperti perbaikan dinding, perbaikan plafond, perbaikan lantai keramik. Jika dari luar adalah permasalahan seperti penggantian dan perbaikan area fasad, biasanya perbaikan *sealant ACP* yang rusak sehingga membuat kebocoran pada unit bawahnya. Kemudian juga perbaikan topi – topian pada area jendela luar. Perbaikan area luar diharuskan menggunakan tali keamanan, bahkan pada bagian yang sulit diharuskan menggunakan gondola. Praktikan juga mengetahui bagaimana sulitnya mencari orang kantor yang bersertifikasi untuk melakukan hal tersebut menggunakan gondola.

Tata cara bagaimana tenant mengajukan komplain, sampai komplain tersebut dikerjakan dan bahkan selesai pun menjadi pembelajaran untuk praktikan. Sebelumnya praktikan tidak pernah tahu jika mengurus komplain unit cukup panjang alurnya. Dengan banyaknya komplain yang masuk dan jumlah kontraktor yang terbatas, membuat komplain tersebut banyak yang membutuhkan waktu lama untuk diperbaiki. Bahkan seringkali terjadi *form* yang terselip dan belum ditangani sejak lama, sampai *tenant* yang bersangkutan mengkomplain lagi dan lagi melalui *chat*. Seringnya hal tersebut terjadi membuat praktikan berusaha untuk selalu mendistribusikan *form* komplain secara langsung, tepat setelah praktikan menerimanya dari STB atau pengelola. praktikan juga membuat *list* unit mana saja yang dikerjakan oleh kontraktor – kontraktor yang ada, sehingga lebih terstruktur dan praktikan bisa menanyakan kapan unit tersebut dapat dikerjakan atau bahkan progress pengerjaannya. Jika praktikan menjadi *tenant*, praktikan juga menyadari bahwa dibalik complain yang diajukan ada tim yang berusaha melakukan perbaikan tersebut secepat mungkin, walaupun pada kenyataannya rata – rata paling cepat dikerjakan dalam 1 minggu setelah *form* komplain masuk.

Hal lain yang tidak dipelajari dan tidak akan didapatkan di perkuliahan adalah membuat RAB. Pada awalnya ketika diberikan tugas untuk membuat RAB, terdapat perasaan khawatir. Namun dengan

bimbingan dari rekan kerja praktikan, diberikan begitu banyak referensi jenis material beserta harga satuannya, praktikan menjadi lebih optimis untuk melakukannya. Meskipun terdapat beberapa kali revisi, namun hal tersebut membuat praktikan lebih bisa membuat desain yang realistis dengan perekonomian yang ada dan yang terpenting adalah realistis terhadap *budget* yang ada. Kemudian faktor lain yang membuat praktikan mendapat pembelajaran lain adalah ketika revisi terakhir di mana dari *budget* yang sudah diberikan tersebut, harus sudah termasuk dengan setiap harga satuan dinaikkan sebanyak 20%.

