

Pemeliharaan Bangunan pada *Condominium* Bintaro Plaza Residence

Fernanda Rafifah ¹, Titus Adi Kurniawan ²

^{1,2} Kelompok Keilmuan, Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknologi dan Desain, Universitas Pembangunan Jaya.

Email korespondensi: Fernanda.Rafifah@student.upj.ac.id

Abstrak

Dalam pembangunan gedung bertingkat, membutuhkan banyak waktu, uang, dan tenaga. Tidak hanya ketika masa pembangunan berlangsung, tetapi juga ketika bangunan tersebut sudah selesai dan bahkan selama bangunan tersebut masih berdiri tegak. Ketika bangunan gedung bertingkat berdiri, cukup banyak hal-hal yang harus dipelihara dan diperbaiki baik dari eksterior maupun interior. Pemeliharaan bangunan menjadi penting dalam bangunan gedung bertingkat. Selain untuk menjaga tampilan bangunan tetap bagus, pemeliharaan juga dilakukan supaya mutu bangunan baik dari segi struktural maupun arsitektural tetap terjamin dan terjaga. Pada bangunan *condominium* Bintaro Plaza Residence, pemeliharaan dilakukan dengan berbagai cara dan ditangani oleh beberapa pihak terkait. Pihak proyek dari PT Jaya Real Property memegang tugas dan tanggung jawab penuh dalam melakukan pemeliharaan dan perbaikan complain atau kerusakan. Sedangkan pihak pengelola sebagai pihak yang bertanggung jawab menyampaikan complain–complain terkait dengan pemeliharaan bangunan gedung *condominium* Bintaro Plaza Residence tersebut.

Kata-kunci : pemeliharaan, perbaikan, complain, *condominium*

Pengantar

Proyek yang akan dibahas mengenai pemeliharaan bangunan gedung bertingkat pada jurnal ini adalah bangunan *Condominium* Bintaro Plaza Residence (BPR). Bintaro Plaza Residence merupakan hunian vertikal yang terdiri dari beberapa tower dan terletak di Bintaro Jaya. Proyek ini dimulai pada tahun 2013 dengan terbangunnya tower pertama. Salah satu tower dari Bintaro Plaza Residence dibuat dan direncanakan oleh MKPL Architect. MKPL sudah berdiri sejak 1995. Tidak hanya berfokus kepada arsitektur, *architecture firm* ini juga berfokus kepada *master planning*, *landscape*, interior, bahkan sampai kepada desain *furniture*. PT Jaya Real Property merupakan pihak developer dari proyek Bintaro Plaza Residence ini.

PT Jaya Real Property berdiri pada tahun 1979, namun pada saat itu nama yang dipakai bukanlah PT Jaya Real Property, melainkan PT Bintaro Jaya. Penggantian nama menjadi PT Jaya Real Property dilakukan secara resmi pada tanggal 14 Mei 1992. PT Jaya Real Property merupakan perusahaan pengembang yang sangat besar di Indonesia. Lingkup pekerjaan atau kegiatan yang dilakukan oleh perusahaan ini adalah meliputi pengembangan dengan skala besar maupun kecil.

Untuk pengembangan skala besar yaitu meliputi pengembangan perkotaan atau kawasan. Untuk skala kecilnya adalah pengembangan perumahan, pengembangan industri, pembangunan infrastruktur, dan pembangunan fasilitas umum. Tidak hanya fokus kepada pengembangan yang disebutkan diatas, namun PT Jaya Real Property juga berperan sebagai penyedia jasa penunjang, baik melalui anak perusahaan ataupun pihak lain yang menanam modal bersama.

Untuk bisa menjadi perusahaan terbaik di Indonesia, sebuah perusahaan harus mempunyai visi dan misi yang kuat dan sesuai dengan apa yang ingin dan akan dicapai oleh perusahaan tersebut. Begitu pun PT Jaya Real Property, perusahaan ini mempunyai visi dan misi yang sangat optimis. Visi dari PT Jaya Real Property adalah menjadi salah satu pengembang dan manajemen property terbaik di Indonesia. Untuk bisa mencapai visi yang sangat berani tersebut, terdapat misi yang harus dijalankan. Misi tersebut diantaranya yang pertama adalah mencapai pertumbuhan pendapatan di atas rata-rata industri *real estate* dan properti yang ada di Indonesia. Kedua adalah menyediakan produk dan layanan berkualitas tinggi untuk dapat memuaskan pelanggan. Ketiga adalah tidak hanya mengembangkan kawasan, namun juga mengembangkan sumber daya manusia yang berkualitas dan suasana kerja yang baik supaya dapat mencapai kinerja yang tinggi. Keempat adalah mengoptimalkan produktivitas seluruh sumber daya untuk kepentingan pelanggan, pemegang saham, dan juga karyawan. Kelima adalah peduli terhadap aspek sosial dan lingkungan.

Untuk mencapai segala visi dan misi tersebut tentu tidak mudah dan membutuhkan waktu yang cukup lama sejak berdirinya perusahaan ini yaitu tahun 1992. Dr. Ir. Ciputra bekerja keras untuk bisa menjadikan PT Jaya Real Property menjadi perusahaan pengembang terbaik di Indonesia. Kepergian beliau pada November 2019 menjadikan Candra Ciputra yang merupakan putra bungsu dari Ciputra menduduki jabatan Komisaris Utama sebagai pengganti sang ayah yaitu Dr. Ir. Ciputra. Candra Ciputra melanjutkan visi dan misi PT Jaya Real Property tidak seorang diri. Jabatan komisaris dipegang oleh Vivian Secakusuma. Sedangkan komisaris independen dipegang oleh Ir. Edmund E. Sutisna, MBA. Yang juga pernah menjabat sebagai President Director di PT Jaya Teknik Indonesia pada tahun 1997.

PT Jaya Real Property memiliki banyak cabang yang masing-masing memegang *project* yang berbeda. Pada studi kasus *condominium* BPR ini, dipegang oleh PT Jaya Real Property yang khusus untuk mengurus *project* Bintaro Plaza Residence. Cabang ini dibentuk sejak awal Bintaro Plaza Residence masih dalam tahap perencanaan sampai selama bangunan atau *project* yang dibuat masih berdiri tegak. Ketika bangunan sudah berdiri, pekerjaan yang dilakukan oleh PT Jaya Real Property unit Bintaro Plaza Residence ini adalah melakukan pemeliharaan atau *maintenance* pada bangunan kedua tower tersebut. Pemeliharaan ini dilakukan oleh tim proyek berdasarkan komplain yang masuk, baik komplain yang masuk dari pengelola maupun dari tim Serah Terima Bangunan (STB). Untuk penghuni unit *condominium* yang baru saja serah terima kunci sampai 90 hari ke depan, jika terdapat permasalahan pada unit miliknya, maka akan masuk ke dalam komplain STB. Jika penghuni unit yang sudah tinggal di unit nya lebih dari 90 hari, kemudian ada permasalahan pada unit nya, maka akan masuk komplain pengelola. Nantinya komplain-komplain tersebut akan diproses oleh tim proyek PT Jaya Real Property unit BPR.

Data

Pada jurnal ini, pembahasan tentang pemeliharaan bangunan gedung akan difokuskan dengan studi kasus bangunan gedung *condominium* Bintaro Plaza Residence (BPR). Bintaro Plaza Residence dikembangkan oleh PT Jaya Real Property Tbk. Terletak di Jalan Bintaro Utama III Sektor 3A, Pd. Karya, Kec. Pd. Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten (bintaroplazaresidence.com, 2021). Bintaro Plaza Residence ini saat ini terdiri dari 2 tower. Tower A bernama tower Altiz yang merupakan proyek dari PT Jaya Real Property pada tahun 2013, dan sekarang sudah terjual 100%. Altiz memiliki

total 642 unit dengan 3 zona. Zona rendah terdiri dari 15 lantai, zona sedang terdiri dari 20 lantai, dan zona tinggi terdiri dari 25 lantai. Kemudian Tower B bernama Tower Breeze, yang merupakan proyek yang diluncurkan pada tahun 2015 (apartemenbintarojaya.com, 2015). Tower Breeze memiliki total 620 unit yang pada setiap lantainya terdiri dari 31 unit dan terdapat sekitar 20 lantai. Tower Breeze akan menjadi pembahasan dalam jurnal ini.

Dalam waktu dekat, Tower C akan mulai dibangun. Segala jenis perencanaan sudah dalam tahap akhir, dan pemasaran serta penjualan pun sudah akan mulai dilakukan. Bintaro Plaza Residence merupakan pengembangan kawasan atau daerah *mixed-use* yang terletak di bagian utama Bintaro Jaya, sehingga aksesibilitas dapat dengan mudah dicapai dan fasilitas-fasilitas pendukung kehidupan lainnya dapat dengan mudah didapatkan. Bintaro Plaza Residence terletak sangat dekat dengan Stasiun Pondok Ranji, fasilitas rumah sakit dan *entertainment center*. *Master plan* yang dibuat untuk Bintaro Plaza Residence ini nantinya menjadi hunian modern berupa *superblock* yang dapat memenuhi kebutuhan pokok tidak hanya penghuni atau tenant, melainkan juga masyarakat sekitar tanpa harus berpergian dengan jarak yang jauh.

Isu

Dalam hal pemeliharaan bangunan gedung bertingkat, isu yang sangat umum dengan urgensi yang cukup tinggi adalah kepuasan dan kenyamanan pengguna bangunan. Pada *condominium* Bintaro Plaza Residence, kenyamanan dan kepuasan tersebut tertuju kepada *tenant*, pengelola gedung, teknisi gedung, dan pekerja serta pengguna bangunan lainnya yang setiap hari berada di bangunan tersebut. Ketika ada kerusakan sedikit pada bagian-bagian tertentu di ruang milik bersama, tentu saja pengguna bangunan akan merasa tidak nyaman. Pada bangunan gedung bertingkat, permasalahan utama sehingga terdapat pemeliharaan adalah masalah kebocoran dan rembes. Air merupakan sesuatu yang akan mengalir kemanapun ketika terdapat celah sekecil apapun. Pada gedung bertingkat, permasalahan kebocoran ini menjadi hal yang akan terus merambat jika tidak diperbaiki secepatnya. Apalagi gedung bertingkat dengan fungsi bangunan hunian, air merupakan kebutuhan utama bagi penghuni unit. Sehingga kebocoran merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindarkan.

Tujuan Perencanaan

Tujuan dari adanya perencanaan pemeliharaan bangunan gedung ini adalah supaya dapat mengetahui apakah cara dan mekanisme yang dilakukan oleh bangunan gedung *condominium* Bintaro Plaza Residence dapat dengan efektif membuat pengguna bangunan terasa nyaman. Tidak hanya kenyamanan pengguna bangunan, perencanaan pemeliharaan bangunan ini juga untuk mengetahui apakah cara dan mekanisme yang diterapkan efektif untuk memperbaiki kerusakan bangunan gedung tersebut dalam waktu cepat sesuai dengan target.

Kriteria

Dalam bangunan gedung bertingkat baik fungsi bangunan hunian ataupun fungsi lainnya, sudah pasti diharuskan memiliki pengelola gedung yang mempunyai tugas dan tanggung jawab mengurus segala jenis elemen dalam bangunan tersebut. Mulai dari bangunannya, hingga penggunanya. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tanggal 30 Desember 2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung Bagian II dikatakan bahwa struktur organisasi pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung harus dipimpin oleh building manager. Memiliki sekurang-kurangnya empat departemen, yaitu teknik, tata graha, layanan pelanggan, dan administrasi & keuangan.

Adapun lingkup pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tanggal 30 Desember 2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung Bagian III (UMUM, 2008). Elemen bangunan yang harus dipelihara meliputi unsur arsitektural, struktural, elektrik, tata ruang luar, dan tata graha. Kemudian lingkup perawatan bangunan gedung meliputi rehabilitasi, renovasi, restorasi, serta terdapat ketentuan tingkat kerusakan bangunan gedung. Rehabilitasi itu sendiri memiliki arti memperbaiki bangunan yang telah rusak sebagian namun tetap mempertahankan fungsi bangunan, arsitektur maupun strukturnya. Tingkat kerusakan yang tertera pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum ini terdapat tiga tingkat. Kerusakan ringan, kerusakan sedang, kerusakan berat, dan perawatan khusus. Kerusakan ringan merupakan kerusakan yang terjadi pada komponen non-structural seperti plafon/ penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding pengisi.

Dalam melakukan perbaikan ataupun pemeliharaan bangunan gedung juga tidak dilakukan sembarangan. Terdapat persyaratan pelaksanaan pekerjaan tersebut. Pelaksanaan pekerjaan harus dilakukan di waktu yang tidak mengganggu aktivitas pengguna bangunan. Petugas yang melakukan perbaikan juga harus berseragam dan menggunakan tanda pengenal serta selalu menjaga kebersihan ketika pelaksanaan pekerjaan bahkan sampai pekerjaan selesai. Peralatan dan bahan yang digunakan juga harus disesuaikan dengan bahan yang sebelumnya sudah terpasang. Sebelum benar-benar melakukan perbaikan, petugas harus memberikan contoh bahan atau rencana kerja kepada pemberi tugas. Tenaga kerja yang melakukan pengerjaan juga diharuskan untuk didampingi supervisor gedung untuk mencapai hasil dan mutu yang sesuai.

Selain persyaratan pengerjaan di lapangan, persyaratan lainnya adalah berupa teknis pemeriksaan dan perbaikan. Diantaranya adalah melakukan pemeriksaan dan memasukkannya ke dalam form-form checklist kondisi bangunan. Menyusun program dan menentukan jadwal pemeliharaan komponen bangunan. Membuat dan mengajukan Rencana Anggaran Biaya pelaksanaan pekerjaan. Menginformasikan jadwal pengerjaan perbaikan kepada pihak-pihak tertentu yang saling terkait. Setelah semua persiapan selesai dan jadwal perbaikan sudah sesuai, maka ketika perbaikan mulai dikerjakan harus dilakukan pengawasan pada saat pengerjaan berlangsung untuk mendapat hasil yang sesuai dengan mutu. Terakhir adalah menyiapkan Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan dan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan.

Konsep

Pada unit Bintaro Plaza Residence bagian proyek terdiri dari berbagai macam pemeliharaan pada bangunan, baik berupa pemugaran kembali atau sampai penggantian. Konsep pemeliharaan yang akan diambil penulis sebagai studi kasus adalah Tower Breeze. Pemeliharaan pada Tower Breeze yang juga diterapkan pada tower lain melalui proses yang cukup panjang. Tim proyek akan melakukan pemeliharaan atau yang biasa disebut 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.

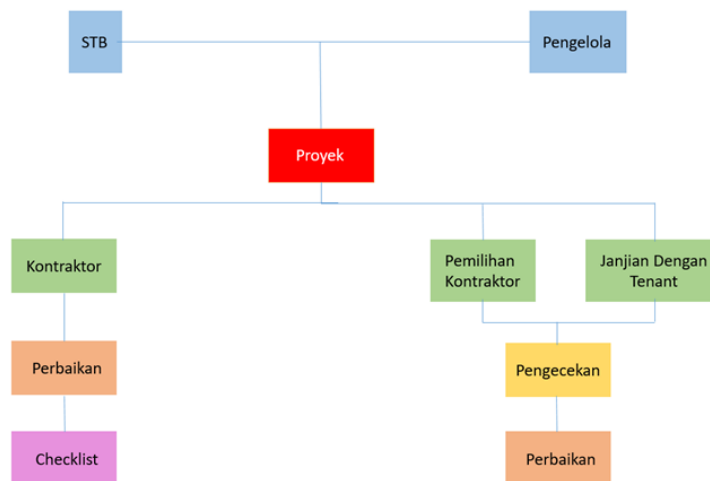
Komplain yang dikirim ke pihak proyek dari pengelola dan STB berupa 2 jenis form yang berbeda. Pendistribusian form dari STB dilakukan seminggu sekali. Pekerjaan yang dilakukan oleh salah satu tim proyek dari PT Jaya Real Property adalah mendistribusikan kembali *form* tersebut kepada kontraktor terpilih yang memang menjadi kontraktor tetap di Tower BPR. Pemilihan kontraktor dilakukan berdasarkan jenis komplain yang tertera di dalam form dan juga tingkat mendesakannya. 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.

Gambar 1. Contoh Form Komplain STB

Gambar 2. Contoh Form Komplain Pengelola

Perbedaan penanganan komplain pengelola dengan komplain STB adalah dari alur koordinasinya. Untuk komplain pengelola, pihak proyek diinformasikan 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 gedung 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. Bagan Alur Penanganan Komplain

Untuk pengerjaan perbaikan komplain STB, ketika unit telah selesai diperbaiki oleh kontraktor terkait nantinya kontraktor tersebut menghubungi salah satu dari tim proyek PT Jaya Real Property untuk melakukan *checklist*. *Checklist* ini merupakan kegiatan pengecekan pekerjaan kontraktor tersebut. *List* permasalahan yang terdapat di dalam *form* dicocokkan dengan keadaan asli setelah diperbaiki, apakah sudah benar dan sudah rapi atau belum. Jika sudah rapi, maka tim proyek 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 tim proyek 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*.

Tim Proyek dari PT Jaya Real Property juga diharuskan membuat rekap pengecekan komplain pengelola (lihat gambar 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 rekapnya, yang mempunyai tujuan yang sama yaitu memonitor unit mana saja yang masih *outstanding* dan yang sudah *closed*. Rekap lainnya yang tim proyek buat adalah rekap jenis-jenis komplain yang masuk (lihat gambar 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/810-29	Bocor di dinding tembok di balkon		Perbaikan dan cat ulang tembok balkon unit 29-29 & Lantai dengan floor drain total gas		17-Jun-21	22-Jun-21	23-Jun-21	●	
8	BPR/809-32 BPR/811-32	Bocor di dinding tembok unit		Perbaikan dan cat ulang tembok unit Lantai 12		17-Jun-21	Waiting			
8	BPR/810-12	Bocor dari kompartemen		Perbaikan dan cat ulang tembok unit Lantai 12		17-Jun-21	24-Jun-21	On Progress		

Gambar 4. Rekap Item Komplain Unit

REKAPITULASI ITEM KOMPLAIN UNIT

	Perbaikan Dinding	Cat dinding belang	Perbaikan Plafond	Cat plafond belang	Pengisian Tali Air	Pengisian Shadow Line	Pengisian Railing	HT belang	HT Gumpul	Pengisian Nat Lantai	Perbaikan Keramik Meja	Perbaikan Sloping Toilet	Perbaikan Keramik Dinding toilet	Perbaikan Aka Toilet	Perbaikan Pintu Utama	Perbaikan Pintu Balkon	Perbaikan Pintu Toilet	Bocor/ Rembes	Amtakur belum fungsi	Kebersihan Unit	Lain-lain
27/BPR/810-06	1	1					1						1								1
28/BPR/810-09	1		1	1			1			1			1		1			1			1
29/BPR/810-30	1		1	1			1			1			1		1			1			1
30/BPR/810-26	1		1	1			1			1			1	1	1						1
31/BPR/810-01	1						1			1			1	1	1						1
27/BPR/811-11	1		1				1			1			1	1	1		1				1
28/BPR/809-01	1		1				1			1			1	1	1		1				1
29/BPR/812-33	1						1			1			1	1	1		1				1
30/BPR/810-36	1		1				1			1			1	1	1		1				1
31/BPR/811-03	1		1				1			1			1	1	1		1				1
27/BPR/809-01	1		1				1			1			1	1	1		1				1
28/BPR/810-01	1						1			1			1	1	1		1				1
29/BPR/802-06	1		1				1			1			1	1	1		1				1

Jumlah

41	6	29	10	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													
1	1	3	1	1	1	1	1													


Gambar 5. 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, tim proyek akan membuat RAB sesuai format yang sudah ada. Nantinya RAB tersebut dilengkapi dengan penawaran kontraktor beserta *form* complain unit yang dikerjakan. Seluruh dokumen tersebut digabungkan menjadi satu untuk dibuat SPK.

NO	URAIAN PEKERJAAN	VOL	SAT	H.SATUAN	JUMLAH	SUB JUMLAH
1	Dapur					
	Perbaikan dinding retak	4,8	m ²	95.000	408.500	408.500
	Perbaikan dinding gipsum	1,1	m ²	200.000	200.000	200.000
	Cat dinding	6,9	m ²	93.000	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
	Ruang Tidur 1					
	Perbaikan dinding retak	4,6	m ²	95.000	437.000	437.000
	Cat dinding	25,5	m ²	55.000	1.402.500	1.402.500
	Pembersihan lusen	1	ls	75.000	75.000	75.000
4	Ruang Tidur 2					
	Perbaikan dinding retak	9	m ²	95.000	855.000	855.000
	Cat dinding	24,6	m ²	55.000	1.353.000	1.353.000
	Silens lusen jendela	5	m ²	9.000	45.000	45.000
	Pembersihan lusen	1	ls	75.000	75.000	75.000
5	Ruang Tengah/ Studio					
	Perbaikan dinding retak	5,6	m ²	95.000	532.000	532.000
	Cat dinding	23,4	m ²	93.000	1.387.000	1.387.000
6	Balkon					
	Perbaikan dinding retak	2,9	m ²	95.000	275.500	275.500
	Cat dinding	8,3	m ²	55.000	456.500	456.500
	Cat railing	5,4	m ²	45.000	243.000	243.000
	Cat sudukan	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

Gambar 6. Contoh Penawaran

[illegible]

Gambar 7. Contoh RAB

Dalam melakukan perencanaan, tidak semua hal yang sudah direncanakan dapat terealisasi sesuai dengan rencana. Banyak hal yang harus disesuaikan kembali ketika pekerjaan sudah berjalan, baik itu dimodifikasi atau digantikan dengan rencana lainnya yang masih mengacu kepada rencana awal. Struktur organisasi menjadi penting dalam segala hal, baik perencanaan maupun pemeliharaan bangunan gedung untuk mengatur dan brainstorming sehingga dapat menemukan jalan keluar yang terbaik. Dalam penulisan jurnal ini, masih terdapat banyak sekali kekurangan baik dari segi data, penjelasan, maupun pemikiran penulis. Studi kasus yang diambil belum maksimal dengan hanya menggunakan satu studi kasus pemeliharaan bangunan gedung tersebut. Namun harapan penulis, jurnal ini dapat membantu memberikan informasi mengenai bagaimana tata cara serta mekanisme perbaikan dan pemeliharaan bangunan gedung bertingkat terutama dengan fungsi hunian.

Daftar Pustaka

apartemenbintarojaya.com. (2015). *Bintaro Plaza Residence*. Tangerang Selatan: apartemenbintarojaya.com.
bintaroplazaresidence.com. (2021). *Tentang Bintaro Plaza Residence*. Tangerang Selatan: bintaroplazaresidence.com.
Departemen Pekerjaan Umum. (2008). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/Prt/M/2008 Tentang *Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung*.