LAPORAN KEGIATAN TRIWULAN 2023-2024

SENTRA TIMUR RESIDENCE

26 NOVEMBER 2023 – 26 FEBUARI 2024

KATA PENGANTAR

SENTRA TIMUR RESIDENCE

Puji dan syukur kami panjatkan Kehadhirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas Rahmat dan Karunia – Nya yang telah diberikan kepada Pengurus P3SRS Sentra Timur Residence sehingga mampu menyusun Laporan kegiatan PPPSRS 3 bulan tahun 2023/2024 ini.

Laporan kegiatan ini disusun sebagai bentuk laporan 3 bulan kegiatan P3SRS dalam menjalankan kegiatan kerja tahun 2023/2024. Kinerja yang lebih fokus dan terarah sehingga menghasilkan output sesuai target yang menjadi harapan stakeholder P3SRS dalam penyusunan laporan kegiatan ini.

Laporan kegiatan ini di maksud sebagai perangkat untuk memberikan informasi kegiatan PPPSRS terhadap anggota.

kebijakan P3SRS ini dalam menentukan program kerja yang kemudian

direalisasikan dalam bentuk kegiatan dilapangan, mengingat telah terpilihnya pengurus P3SRS dalam Rapat Umum Anggota yang terlaksana pada tanggal 26 agustus 2023, Kemudian diharapkan dapat memudahkan masing – masing bidang P3SRS dalam mewujudkan keterpaduan arah kebijakan dan strategi serta keselarasan program dan kegiatan sesuai dengan sasaran yang ditetapkan oleh P3SRS

LAPORAN 3 BULAN KE-2

SENTRA TIMUR RESIDENCE

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

Dalam Laporan 3 Bulanan Ke-2 ini dibagi menjadi 2 tahap :

I. Tahap Persiapan Hand Over

(26 November - 31 Desember 2023)

II. Tahap Pengelolaan Sentra Timur Residence

(1 Januari - 26 Febuari 2024)

I. TAHAN PERSIAPAN HAND OVER

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

1. Pengangkatan Tenaga Ahli
2. Memutuskan Pengelolaan dilakukan dengan menunjuk Profesional
3. Rekrutmen BM dan Staff Sekretaris
4. Penyerahan Dokumen
5. Rapat Penyerahan Hand Over
6. Penandatanganan dengan Vendor – Vendor (SQ, HK, EG)
7. Permasalahan Parkir

1. PENGANGKATAN TENAGA AHLI

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

Mengangkat Bpk Cece Fachrudin sebagai Tenaga Ahli PPPSRS Sentra Timur Residence pada 27 November 2023 dengan tugas :

1. Membantu PPPSRS dalam hal persiapan proses “hand Over” dari Pelaku Pembangunan dan
2. Persiapan Pengelolaan Sentra Timur Residence

2. MENUNJUK PROFESIONAL UNTUK MENGELOLA SENTRA TIMUR RESIDENCE

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

Landasan Hukum :

1. UU No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 75 : "(4) PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **dapat membentuk atau menunjuk pengelola**.
2. AD Sentra Timur Residence pasal 22 : "Perhimpunan melalui pengurusnya dapat menunjuk pengelola yang berstastus badan hukum, **profesional**, atau membentuk pengelola sendiri yang berbadan hukum dimana struktur organisasinya terpisah dari Pengurus Perhimpunan."

Analisa Lapangan Penujukan Profesional dalam mengelola Sentra Timur Residence

1. Belum ada kejalasan Cash Flow, karena data yang diberikan oleh Pelakuku Pembangunan sangat minim masalah keuangan (belum dilakukan audit Keuangan oleh KAP)
2. Lebih efisien karena tidak ada fee Management untuk property Management jika kita melakukan penunjukan terhadap property management
3. Focus pada pelayanan karena apabila membentuk dengan badan hukum baru dengan memasukan saham 49% dana dari luar tentunya akan terbagi antara pelayanan dan mencari keuntungan dari Pengelolaan Sentra Timur Residence.

Penunjukan Profesional agar dapat berjalan dengan baik :

1. Pemilihan Building Manager dan tim yang handal yang memiliki keahlian, pengalaman, serta sertifikasi dalam mengelola apartemen
2. Pengawalan yang lebih oleh Pengurus PPPSRS khususnya Bidang Pengelolaan
3. Pendampingan oleh APERSSI

3. REKRUTMEN BUILDING MANAGER DAN STAFF SEKRETARIS

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- Jadwal
- Data Pelamar
- Pemutusan BM dan Staff Sekretariat
- Kotrak dengan BM dan Staff Sekretariat

4. PENYERAHAN DOKUMEN

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- Penyerahan sebagian dokumen-dokumen dari Pelaku Pembangunan kepada PPPSRS pada tanggal 30 November 2023
- Disepakati dibagi menjadi 2 Tim : Tim Dokumen Teknis dan Tim Keuangan

5. KERJASAMA DENGAN PIHAK KETIGA

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

Penandatanganan Perjanjian Kerjasa Sama dengan Pihak ke 3, yaitu :

1. PT GGU Perusahaan Squrity (tanggal)
2. PT SSS vendor House Keeping
3. PT. BCI vendor Enginering
4. Nextliving

6. PERMASALAHAN PARKIR DI SENTRA TIMUR

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

1. Pada tgl 19 Desember 2023 keluar Surat dari BPAD Jakarta Timur yang intinya menunjuk PT DSM untuk melakukan revitalisasi terhadap lahan milik Pemda DKI
2. PPPSRS memantau perkembangan perparkitan dan sambil mengawal keinginan warga yaitu :
   - Gratis untuk 1 mobil dan 1 motor dan tidak boleh ada pungutan terhadap warga sebelum revitalisasi terhadap lahan parkir
   - Ditiadakan pungutan terhadap asuransi pada mobil pertama dan Motor pertama
   - Ojol, jemputan sekolah, dan Jama'ah Masjid gratis.
3. Prinsipnya kami akan melakukan kerjasama (PKS) dengan pihak yang sudah ditunjuk (SK) untuk mengelola oleh Pemda DKI (BPAD) atau kami mengelola secara mandiri (swakelola) tentunya dengan mempertimbangkan baik dan buruknya

7. HAND OVER

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- Pada tanggal 24 Desember 2023 bersepakat untuk dilakukan serah terima pengelolaan Sentra Timur Residence pada 1 Januari 2024 dengan catatan :
  1. Bahwa dokumen-dokumen yang belum diserahkan serta permasalahan defect –defect akan di selesaikan dalam waktu yang ditentukan
  2. Penujukan Kantor Akuntan Publik untuk melakukan audit Keuangan

PROGRAM KERJA UTAMA PPPSRS

PPPSRS SENTRA TIMUR

			Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des
1	PROSES PENGESAHAN PPPSRS TERPILIH SEBAGAI BADAN HUKUM	Plan																
		Act																
2	MEMBUAT REKENING ATAS NAMA PPPSRS	Plan																
		Act																
3	MELAKUKAN TENDER DAN PENUNJUKAN LANGSUNG BADAN PENGELOLA DIBAWAH SUPEERVISI PPPSRS	Plan																
		Act																
4	MEMBUAT WEBSITE / SISTEM INFORMASI TERKAIT AST	Plan																
		Act																
5	MELAKUKAN REVIEW DAN PERSIAPAN TERKAIT PROSES SERAH TERIMA DARI PELAKU PEMBANGUNAN	Plan																
		Act																
	A. CHECK LIST DAN PENDING ITEM	Plan																
		Act																
	B. KONTRAK PIHAK K -3, FASILITAS OPERASIONAL, DOKUMEN LEGALITAS LAINNYA	Plan																
		Act																
	C. LAPORAN KEUANGAN AUDIT	Plan																
		Act																

KETERANGAN PROGRAM KERJA UTAMA PPPSRS

PPPSRS SENTRA TIMUR

1. PROGRAM KERJA TENTANG PENGESAHAN PPPSRS TELAH DAPAT DISELESAIKAN PADA TANGGAL 9 OKTOBER 2023
2. PROGRAM KERJA TENTANG PEMBUATAN REKENING ATAS NAMA PPPSRS TELAH SELESAI DIKERJAKAN DI BANK BNI, YANG MANA SAAT INI DALAM TAHAP KOORDINASI PERIHAL VIRTUAL ACCOUNT. PROGRAM KERJA PEMBUATAN REKENING INI DIMULAI SETELAH PENGURUS BERKAS AKTA DAN SK DINAS. SETELAH ITU PENGURUS PEMBUATAN NIB DAN NPWP PPPSRS DALAM MEMENUHI PERSYARATAN PEMBUKAAN REKENING
3. PROGRAM KERJA TENTANG PELAKSANAAN TENDER ATAU BADAN PENGELOLA TIDAK DILAKUKAN DIGANTI DENGAN PROSES REKRUTMEN BM, KARNA KAMI MEMILIH UNTUK MENUNJUK PROFESIONAL
4. PROGRAM KERJA PEMBUATAN WEBSITE RESMI PPPSRS MASIH DALAM PROSES PEMBUATAN DENGAN DOMAN WWW.PPPSRSSENTRATIMUR.COM
5. PROGRAM KERJA REVIEW DAN SERAH TERIMA BERKAS SAAT INI MASIH SEDANG BERJALAN DALAM TAHAPAN PENGECEKAN DOKUMEN FISIK DLL

LAPORAN PENGELOLAAN P3SRS

PPPSRS SENTRA TIMUR

1. **MANAGEMENT RESIKO**

   PEMBAHASAN MANAGEMENT RESIKO DI SETIAP SUB UNIT

2. **EXSUM CASH FLOW**

   PEMBAHASAN LAPORAN KEUANGAN, PROGNOSA CASH IN

3. **LAPORAN UTILITY**

   LAPORAN PEMAKAIAN AIR, LISTRIK, SOLAR,

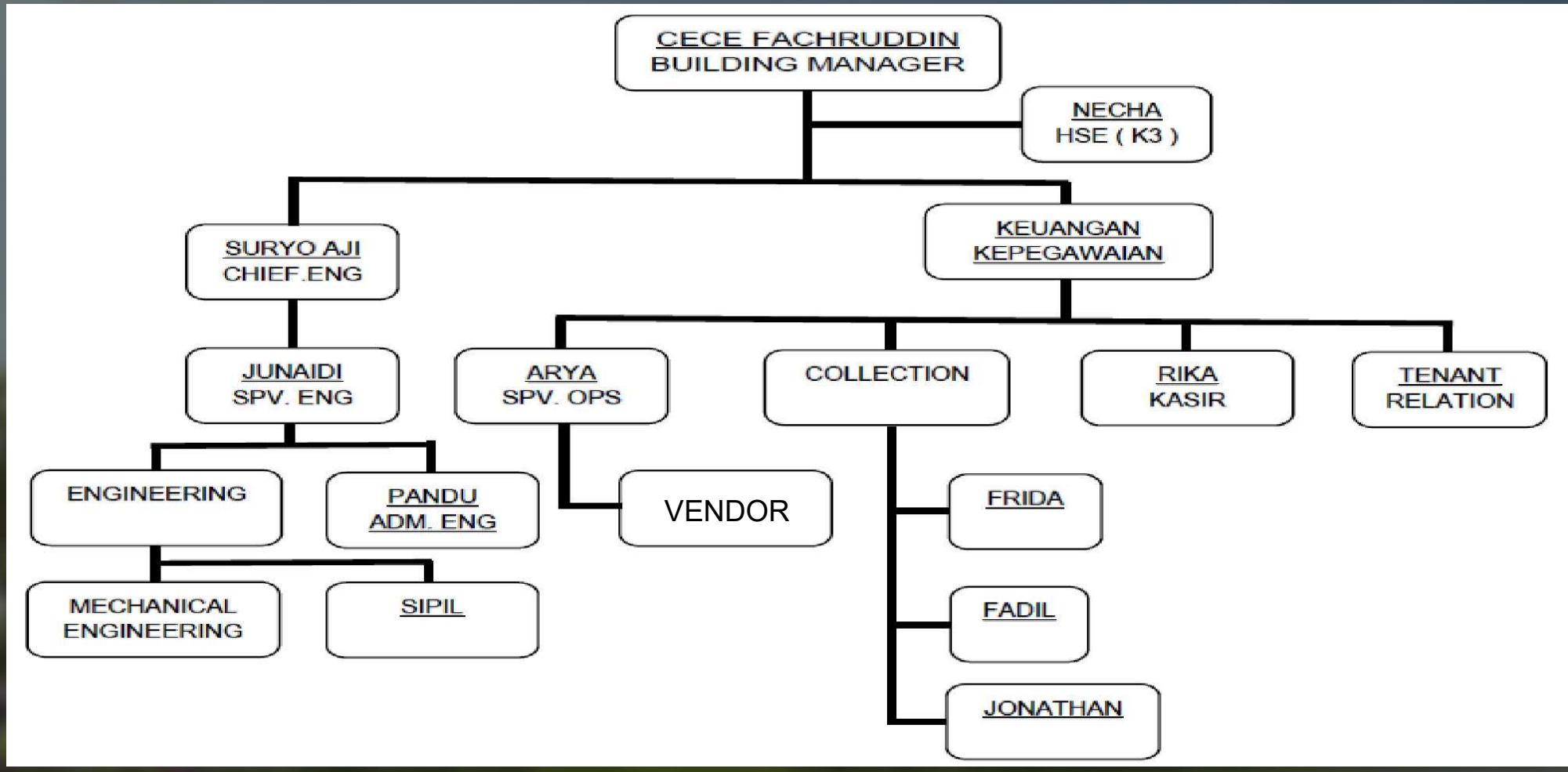
4. **PROGRAM KERJA**

   LAPORAN REALISASI PROGRAM KERJA, PERIJINAN DAN PHOTO KAWASAN ,

   KELUHAN PELANGGAN

STRUKTUR ORGANISASI

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE



SDM

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

PERMASALAHAN :

-KONDISI SDM YANG MASIH BELUM TERPENUHI

A. CHIEF ENGINEERING

B. HRD/GA

C. TEKNISI M/E dan Sipil

- **TINDAK LANJUT :**

- **UPDATE KONDISI SDM SAAT INI :**

A. CHIEF ENGINEERING SUDAH TERISI

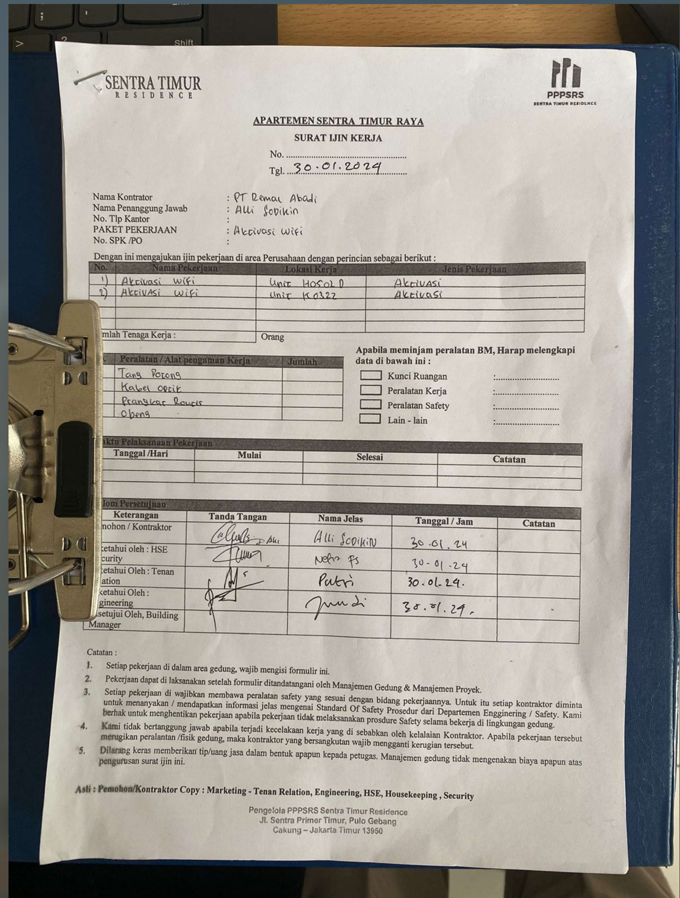
B. UNTUK TEKNISI M/E SEDANG PROSES REKRUITMENT

C. UNTUK HRD/GA

HSE

- **PERMASALAHAN :**

1. Tidak ada surat Ijin Kerja di Area kita



SENTRA TIMUR RESIDENCE

PPPSRS SENTRA TIMUR RESIDENCE

APARTEMEN SENTRA TIMUR RAYA

SURAT IJIN KERJA

No. ....

Tgl. 30.01.2024

Nama Kontrator : PT Remai Abadi
Nama Penanggung Jawab : Alli Sodikin
No. Tlp Kantor :
PAKET PEKERJAAN : Aktivasi wifi
No. SPK /PO :

Dengan ini mengajukan ijin pekerjaan di area Perusahaan dengan perincian sebagai berikut :

No.	Nama Pekerjaan	Lokasi Kerja	Jenis Pekerjaan
1)	Aktivasi wifi	Unit H0502 D	Aktivasi
2)	Aktivasi wifi	Unit K0322	Aktivasi

...mlah Tenaga Kerja : Orang

...	Peralatan / Alat pengaman Kerja	Jumlah
	Tang Potong	
	Kabel optik	
	Prangkat Router	
	Obeng	

Apabila meminjam peralatan BM, Harap melengkapi data di bawah ini :

- ☐ Kunci Ruangan :..........................
- ☐ Peralatan Kerja :..........................
- ☐ Peralatan Safety :..........................
- ☐ Lain - lain :..........................

...aktu Pelaksanaan Pekerjaan

Tanggal /Hari	Mulai	Selesai	Catatan

...lom Persetujuan

Keterangan	Tanda Tangan	Nama Jelas	Tanggal / Jam	Catatan
...mohon / Kontraktor	[signature]	Alli Sodikin	30.01.24	
...etahui oleh : HSE ...curity	[signature]	Nefri FS	30-01-24	
...etahui Oleh : Tenan ...ation	[signature]	Putri	30.01.24.	
...etahui Oleh : ...gineering	[signature]	Jumadi	30.01.24.	
...setujui Oleh, Building Manager				

Catatan :

1. Setiap pekerjaan di dalam area gedung, wajib mengisi formulir ini.
2. Pekerjaan dapat di laksanakan setelah formulir ditandatangani oleh Manajemen Gedung & Manajemen Proyek.
3. Setiap pekerjaan di wajibkan membawa peralatan safety yang sesuai dengan bidang pekerjaannya. Untuk itu setiap kontraktor diminta untuk menanyakan / mendapatkan informasi jelas mengenai Standard Of Safety Prosedur dari Departemen Engginering / Safety. Kami berhak untuk menghentikan pekerjaan apabila pekerjaan tidak melaksanakan prosdure Safety selama bekerja di lingkungan gedung.
4. Kami tidak bertanggung jawab apabila terjadi kecelakaan kerja yang di sebabkan oleh kelalaian Kontraktor. Apabila pekerjaan tersebut merugikan peralantan /fisik gedung, maka kontraktor yang bersangkutan wajib mengganti kerugian tersebut.
5. Dilarang keras memberikan tip/uang jasa dalam bentuk apapun kepada petugas. Manajemen gedung tidak mengenakan biaya apapun atas pengurusan surat ijin ini.

Asli : Pemohon/Kontraktor Copy : Marketing - Tenan Relation, Engineering, HSE, Housekeeping , Security

Pengelola PPPSRS Sentra Timur Residence
Jl. Sentra Primer Timur, Pulo Gebang
Cakung – Jakarta Timur 13950

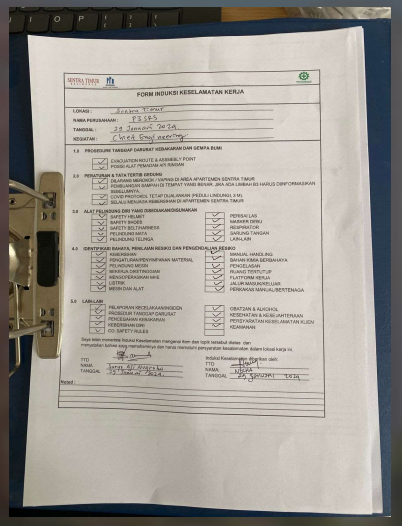
- **TINDAK LANJUT PERMASALAHAN :**

Agar dilakukan perijinan pengisian Permit siapapun yang melakukan pekerjaan di area lingkunag apartemen Sentra timur

HSE

- **PERMASALAHAN :**

1. Sebelumnya tidak ada Induction setiap pekerja yang bekerja di area Apartemen Sentra



- **TINDAK LANJUT PERMASALAHAN :**

Agar dilakukan pengisian form Induction bagi seluruh karyawan PT sentra timur raya

SOSIALISASI PROGRAM HUNIAN P3SRS

PPPSRS SENTRA TIMUR

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- Sosialisasi Tata Tertib Hunian di grup WA Warga secara online
- Sosialisasi NEXTLIVIN KE PADA PENGHUNI
- Sosialisasi mamber parkir ke pada penghuni

HSE

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **PERMASALAHAN :**

1. Team Eng Tidak menggunakan APD saat bekerja di luar dan di ketinggian

- **TINDAK LANJUT PERMASALAHAN :**

Di wajibkan dari semua elemen saat bekerja menggunakan APD sesuai kebutuhan.

ENGINEERING

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **PERMASALAHAN :**

1. Lapisan epoxy lantai roof top sudah mulai banyak yang mengelupas

- **TINDAK LANJUT PERMASALAHAN :**

Agar dilakukan pelapisan ulang lantai roof top

ENGINEERING

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **TINDAK LANJUT PERBAIKAN :**

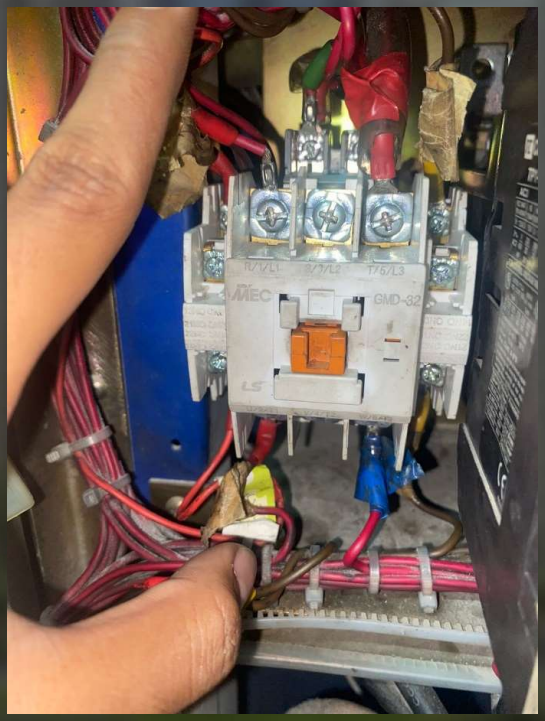
DILAKUKAN PERBAIKKAN RETAKAN AREA ROOF TOP DENGAN AQUAPROOF

ENGINEERING

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **PERMASALAHAN :**

  TOMBOL LIFT PASSENGER BEBERAPA RUSAK DAN KONTAKTOR LIFT RUSAK



- **TINDAK LANJUT PERMASALAHAN :**

  SUDAH DILAKUKAN PEMESANAN BARANG UNTUK SPARE PART TERSEBUT

HOUSE KEEPING

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **DOKUMENTASI:**
  DILAKUKAN PENANAMAN ULANG AREA LOBBY

PERBAIKAN LIFT PASSENGER 2

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **TINDAK LANJUT PERBAIKKAN** :

  TELAH DILAKUKAN PENGGANTIAN SPARE PART COIL BRAKE UNTUK LIFT PASSENGER 2 OLEH TEKHNISI DARI VENDOR PT. JAYA KENCANA

PERBAIKAN LIFT PASSENGER 2

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **TINDAK LANJUT PERBAIKKAN** :

TELAH DILAKUKAN PENGGANTIAN SPARE PART WIRE ROPE UNTUK LIFT PASSENGER 2 OLEH TEKHNISI DARI VENDOR PT. JAYA KENCANA (KONDISI SPARE PART DATANG)

PERBAIKAN LIFT PASSENGER 2

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **TINDAK LANJUT PERBAIKKAN** :

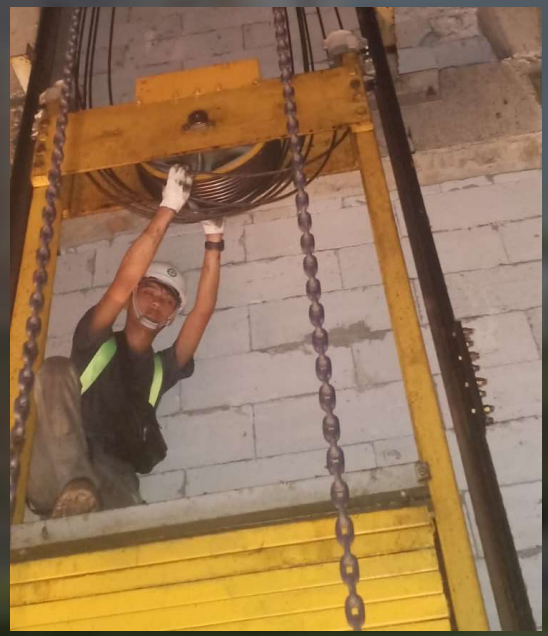
  SAFETY INTRODUCTION DARI HSE (K3) IBU NECHA KE PIHAK PT. JAYA KENCANA SEBELUM MELAKUKAN PEKERJAAN

PERBAIKAN LIFT PASSENGER 2

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **TINDAK LANJUT PERBAIKKAN** :

  PROGRESS PENGGANTIAN WIRE ROPE LIFT PASSENGER 2 OLEH TEKHNISI DARI VENDOR PT. JAYA KENCANA



PERBAIKAN LIFT PASSENGER 2

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

- **TINDAK LANJUT PERBAIKKAN :**
  HASIL PENGGANTIAN WIRE ROPE

METERAN 0

KERJASAMA DENGAN PIHAK KE 3

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

Melakukan proses kerjasama dengan Pihak Ke-3 dalam hal pemanfaatan benda bersama Sentra Timur Residence untuk meningkatkan Pendapatan Lain-lain, yaitu dengan

1. Ramela
2. Famika
3. Big Data
4. Asian Net
5. ATM BTN

KERJA SAMA DENGAN LINGKUNGAN

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

1. **Pihak Aparat Keamanan**
   Diawali dengan rencana Demontrasi dari Pihak Mahasiswa.....

2. **RT 13 dan RT 15**
   Kontribusi PPPSRS dalam Pemilu

KERJA SAMA DENGAN KOMUNITAS STR

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

1. PBS
2. Basket
3. KSS
4. Senam

PENGGUNAAN AIR WARGA SHAPIRE

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE

Penggunaan air warga Shapire selama ini diambil dari Sentra Timur. Residence.
Langkah yang kami lakukan :

1. Koordinasi dengan PDAM terkait permasalahan tersebut
2. Koordinasi dengan Badan Pengelola Shapire bahwa kami akan melakukan proses pemutusan terhadap aliran air dari Sentra Timur Residence

UPACARA BENDERA SETIAP TANGGAL 17 TIAP BULANNYA

PPPSRS
SENTRA TIMUR RESIDENCE
TERIMA KASIH