

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3**

LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN
ATAS PENERAPAN PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3**

DAFTAR ISI

Halaman

Laporan Hasil Pemeriksaan Berdasarkan Prosedur yang Disepakati:

| | |
|--|-------|
| I. Latar Belakang | 1 |
| II. Prosedur Pemeriksaan yang Disepakati dan Rincian Hasil Pemeriksaan | 2 - 9 |

Lampiran :

| | | |
|----------|----|--|
| Lampiran | 1. | Daftar Selisih <i>Chemical Outsource</i> |
| Lampiran | 2. | Daftar dan Foto Peralatan <i>Outsource</i> Tidak Lengkap |
| Lampiran | 3. | Foto Pakaian pada Dasar Kolam |
| Lampiran | 4. | Daftar dan Foto NVA Belum Terdapat <i>Tagging</i> |
| Lampiran | 5. | Foto Kartu <i>Maintenance</i> untuk Peralatan Rusak |

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

I. LATAR BELAKANG

Terletak di atas perluasan fase 4 Pakuwon Mall Superblock di Surabaya Barat, pengembangan ini dirancang untuk menysasar segmen konsumen menengah sampai menengah atas. Ada total 2.583 unit dengan luas rata-rata 55 meter persegi. Ini adalah salah satu pilihan hunian paling terjangkau di dalam kawasan elit Pakuwon Indah.

Pada lantai podium terdapat kolam renang bergaya resort, *resident lounge*, *fitness center* serta ruang multifungsi. Ada juga *sky garden* terletak di lantai atas menara, tempat yang sempurna bagi mereka yang mencari kedamaian dan ketenangan, angin sejuk dan juga pemandangan kota yang sempurna. Selain itu, kedua menara memiliki akses langsung ke Pakuwon Mall, menghadirkan belanja, hiburan, dan kenyamanan.

Susunan pengurus Rusun pada 30 Juni 2021 adalah sebagai berikut:

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Ketua P3RS | Bosse Gozali |
| <i>Building Manager</i> | Ratmoko Prasetyo |
| <i>Finance Controller</i> | Agus Rijanto |
| <i>Chief Finance Accounting</i> | Reko Wisaksono |

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

II. PROSEDUR PEMERIKSAAN YANG DISEPAKATI DAN RINCIAN HASIL PEMERIKSAAN

A. AUDIT ATAS PERSEDIAAN, PENERIMAAN, DAN PENGELUARAN BARANG

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Memeriksa kelengkapan dokumen, otorisasi dan dokumen pendukungnya yang telah diterbitkan untuk aktivitas penerimaan dan pengeluaran barang.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
2. Melakukan *stock opname* secara penuh atas persediaan barang yang terdapat pada gudang.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
3. Memeriksa kelengkapan kartu persediaan setiap barang yang terdapat pada gudang beserta prosedur pencatatannya.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
4. Memeriksa kartu persediaan barang sehubungan dengan mutasi dari persediaan yang diterima dan dikeluarkan dari gudang.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
5. Melakukan analisis persediaan (mencakup barang yang diterima dan dikeluarkan dari gudang).
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

B. AUDIT ATAS PERSEDIAAN, PENERIMAAN DAN PENGELUARAN *CHEMICAL OUTSOURCE*

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Memeriksa kelengkapan dokumen, otorisasi dan dokumen pendukungnya yang telah diterbitkan untuk aktivitas penerimaan dan pengeluaran *chemical outsource*.
 - Dokumen penerimaan dan pengeluaran *chemical outsource* periode Januari – Juni 2021 yang terdapat dalam arsip telah diotorisasi dengan lengkap.
2. Melakukan *stock opname* secara penuh atas persediaan *chemical outsource* yang terdapat pada gudang.
 - *Stock Opname* telah dilakukan pada tanggal 5 Agustus 2021, ditemukan 5 *chemical outsource* yang jumlah tidak sesuai antara sistem IFCA dengan fisik di gudang. (Lampiran 1)
 - Ditemukan satu perlengkapan *outsource* yang dikirimkan oleh *vendor outsource* namun tidak lengkap. (Lampiran 2)
3. Melakukan analisis persediaan (mencakup *chemical* yang diterima dan dikeluarkan dari gudang, apakah pengeluaran dilakukan setiap hari, minggu atau bulan).
 - Berdasarkan hasil analisis, pengeluaran *chemical outsource* periode Januari – Juni 2021 telah dilakukan secara bertahap setiap minggu sesuai dengan kebutuhan di lapangan.

TANGGAPAN MANAJEMEN

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

C. AUDIT ATAS OUTSOURCE (CEK KEHADIRAN, *MANPOWER*, OBSERVASI, ALAT DAN BAHAN KERJA)

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Memeriksa masa periode dan keberadaan fisik serta kelengkapan otorisasi dan laporan dari aplikasi terkait Surat Perintah Kerja (SPK) *Outsourcing*.
 - SPK *Outsource Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah periode 2021 telah diarsip dan diotorisasi dengan lengkap.
2. Memeriksa perpanjangan Surat Perintah Kerja (SPK) *Outsourcing* jika sudah memasuki masa akhir kontrak SPK terkait.
 - SPK *Outsource Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah belum memasuki masa akhir kontrak.
3. Melakukan observasi mendadak atas realisasi aktivitas atau kegiatan beserta lingkup kerja pihak *Outsourcing* yang telah disepakati di SPK.
 - Observasi *outsource* dilakukan pada tanggal 29 Juli 2021, kadar pH dan cL kolam Anderson dan Benson telah sesuai dengan yang disepakati dalam SPK. Kondisi taman dalam keadaan baik dan bersih, perangkat telah ditempatkan sesuai dengan plotting yang telah dibuat, kondisi *bin center* dalam keadaan bersih dan sampah telah diambil.
 - Ditemukan pakaian pada dasar kolam. (Lampiran 3)
4. Memeriksa laporan keluhan yang masuk dari Internal Manajemen Badan Pengelola / Penghuni terkait kinerja *Outsourcing*.
 - Pada periode Juni 2021 tidak terdapat pembayaran *outsource Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah.
5. Memeriksa kehadiran dan ketersediaan karyawan *Outsourcing* sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati di SPK.
 - Pada periode Juni 2021 tidak terdapat pembayaran *outsource Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah.
 - Saat observasi *manpower outsource Pool, Pest* dan *Landscape* telah hadir sesuai jadwal kunjungan dan jadwal kehadiran.
6. Memeriksa dokumen-dokumen terkait kelengkapan pembayaran *Outsourcing* seperti Kuitansi asli, Faktur Pajak asli, *Invoice*, Rekap Kehadiran Karyawan, Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan (BAPP), Berita Acara Pemeriksaan Fisik (BAPF), Laporan Bulanan dan ketentuan dokumen lainnya yang telah disepakati pada SPK.
 - Pada periode Juni 2021 tidak terdapat pembayaran *outsource Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah.
7. Memeriksa laporan pembayaran dari pihak Badan Pengelola ke Pihak *Outsourcing*.
 - Pada periode Juni 2021 tidak terdapat pembayaran *outsource Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

8. Memeriksa dokumen *checklist* kerja yang dipakai oleh Manajer Operasional untuk menilai pihak *Outsourcing*.
 - Pada periode Juni 2021 tidak terdapat pembayaran *outsorce Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah.
9. Memeriksa apakah kerusakan peralatan MEP (*Mechanical, Electrical and Plumbing*) yang dilaporkan pada laporan bulanan dari pihak *Outsourcing* telah dimasukkan dalam laporan terkait kerusakan pada Program IFCA.
 - Pada periode Juni 2021 tidak terdapat pembayaran *outsorce Pool, Pest, Landscape* dan Jasa Pembuangan Sampah.
10. Memeriksa kelengkapan peralatan kerja yang harus disediakan oleh Pihak *Outsourcing* sesuai SPK.
 - Berdasarkan hasil observasi, peralatan kerja telah disediakan oleh masing – masing *vendor outsorce* sesuai dengan SPK yang telah disepakati.
11. Pemeriksaan kepatuhan personil *Outsource Security* terhadap prosedur pengamanan *digital amano* apakah sesuai dengan yang ditentukan.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

TANGGAPAN MANAJEMEN

D. AUDIT PEMAKAIAN LISTRIK DAN AIR, OPNAME METERAN, TAMBAH DAYA DAN SEGEL

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Mendapatkan dan memeriksa file *softcopy* foto-foto meteran listrik dan air yang telah dilakukan Tim *Engineering* untuk dibandingkan dengan input IFCA.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
2. Mendapatkan dan mengecek laporan dari Aplikasi atas penghuni yang tidak membayar sesuai Prosedur yang disepakati. Cek juga apakah ada Surat Peringatan ke-1 sampai dengan Surat Pemberitahuan Pemutusan Meteran Listrik dan Air yang diterbitkan untuk tiap penghuni.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
3. Mendapatkan dan mengecek laporan dari Aplikasi atas pembayaran Penghuni atas tagihan listrik dan air.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
4. Melakukan *opname* atas pencatatan listrik dan air yang telah dilakukan Tim *Engineering* secara *sampling* dengan membandingkan foto-foto meteran listrik dan air yang telah dilakukan Tim *Engineering*.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

5. Observasi untuk memeriksa kesamaan nomor seri, merek serta daya meteran listrik dan air dengan catatan *Engineering*.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
6. Mendapatkan dan mengecek dokumen permintaan penambahan daya KWH Listrik oleh penghuni.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
7. Mengecek dokumen persetujuan penambahan daya KWH Listrik oleh Penghuni telah diotorisasi sesuai dengan *approval limit* yang berlaku.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
8. Mengecek dokumen pembayaran milik penghuni atas penambahan daya KWH Listrik.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
9. Mengecek secara *sampling* di lapangan apakah Meter KWH Listrik berjalan dengan baik dan khusus untuk penghuni yang menambah daya KWH Listrik pastikan apakah sesuai, lalu membandingkan dengan file *softcopy* foto pencatatan yang telah dilakukan Tim *Engineering*.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
10. Memeriksa tindak lanjut (penyegelan access card dan utilitas) atas piutang yang masih belum dibayarkan pada akhir bulan.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
11. Melakukan pencocokkan antara hasil analisis untuk unit yang seharusnya disegel dengan data unit-unit yang telah disegel.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
12. Memeriksa Internal Memo untuk pemilik unit yang menunggak namun belum disegel utilitasnya karena adanya perjanjian dengan manajemen.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

E. AUDIT NON VALUABLE ASSETS

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Mendapatkan laporan pembelian dari Aplikasi + Dokumen pembelian atas *Non Valuable Assets* (Peralatan *Engineering*).
 - Selama periode Desember 2020 – Mei 2021, terdapat 2 pembelian NVA peralatan *engineering*. Dokumen telah diarsip dengan lengkap.
2. Mendapatkan laporan penjualan aset tetap dari Aplikasi + Dokumen pendukungnya (jika ada).
 - Sampai periode Mei 2021 belum terdapat penjualan aset tetap.
3. Mendapatkan daftar *Non Valuable Assets*.
 - Pada periode Desember 2020 – Mei 2021 terdapat 2 pembelian *Non Valuable Assets* milik departemen *engineering*.
4. Memastikan *Non Valuable Assets* yang telah dibeli sesuai dengan aktual fisik aset tetap yang berada di lapangan atau gudang.
 - Pemeriksaan fisik telah dilakukan pada 5 Agustus 2021, ditemukan satu NVA yang belum terdapat *tagging*. (Lampiran 4)

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

5. Memastikan proses pembelian *Non Valuable Assets* telah terotorisasi dengan baik sesuai dengan *Approval Limit* yang berlaku.
 - Dokumen pembelian *Non Valuable Assets* periode pembelian Desember 2020 – Mei 2021 telah diotorisasi dengan lengkap sesuai dengan *Approval Limit* yang berlaku.
6. Memastikan *Non Valuable Assets* yang berada di lapangan telah dilakukan perawatan dengan baik.
 - Berdasarkan hasil pemeriksaan fisik, NVA telah dilakukan perawatan dengan baik dan tidak terdapat peralatan yang rusak.

TANGGAPAN MANAJEMEN

F. AUDIT PREVENTIVE MAINTENANCE

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Mendapatkan jadwal rutin *Maintenance* dari *Building Manager*.
 - Jadwal *Preventive Maintenance* periode 2021 telah didapatkan sebagai dasar pemeriksaan.
2. Melakukan observasi untuk memeriksa apakah *Maintenance* telah dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah dibuat.
 - Pada pemeriksaan *Preventive Maintenance* periode Juni 2021 yang dilakukan pada 29 Juli 2021, terdapat 4 peralatan yang belum dilakukan *maintenance*.

| No | No Peralatan | Nama Peralatan | Lokasi |
|----|------------------|------------------------------------|----------|
| 1 | MVMDP-01-03-P9 E | Pangel tegangan menengah apartment | MVMDP P9 |
| 2 | TR-01-03-P9 E | Transformer public area 2.000 KVA | MVMDP P9 |
| 3 | LV01-03-P9 E | Panel tegangan rendah | MVMDP P9 |
| 4 | CB-01-03-P9 E | Capasitor bank | MVMDP P9 |

3. Memeriksa *form maintenance* ataupun *checklist* apakah telah diisi dengan rutin sebagai bukti telah dilakukan *maintenance*.
 - Pada saat observasi, seluruh peralatan telah disediakan kartu *maintenance* di lapangan.
4. Memeriksa apakah tim *engineering* telah melaporkan kerusakan dan membuat *trouble report* (jika ada).
 - Berdasarkan hasil observasi, terdapat satu peralatan dalam keadaan rusak sejak 12 Juni 2021 (Lampiran 5).

TANGGAPAN MANAJEMEN

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

G. AUDIT CUSTOMER SERVICE

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Mendapatkan laporan status *Working Order* dari sistem.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
2. Memeriksa *Working Order* yang berstatus belum selesai.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
3. Memeriksa di lapangan secara *sampling* apakah *Working Order* benar telah dikerjakan / selesai.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
4. Memeriksa tanggapan atau *follow up* kepada penghuni terkait *Working Order* yang belum selesai pada HP operasional.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
5. Memeriksa apakah waktu penyelesaian *Working Order* apakah telah sesuai dengan SOP.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
6. Memeriksa apakah SOP terkait *survey* tingkat kepuasan penghuni telah dilakukan.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
7. Memeriksa hasil analisis yang telah dilakukan oleh manajemen atas *survey* yang telah dilakukan.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
8. Memeriksa data *customer* yang ada pada program IFCA, apakah telah sesuai dengan *form* pembaharuan data (jika ada).
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
9. Memeriksa *Fit Out* yang telah jatuh tempo, tidak diperpanjang dengan kondisi di lapangan apakah masih terdapat pekerjaan.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
10. Memeriksa pendapatan *Fit Out* dengan perijinan *Fit Out* yang dikeluarkan apakah sesuai.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
11. Memeriksa apakah unit yang melakukan *Fit Out* dilengkapi dengan perijinan yang dikeluarkan oleh BPL.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

H. AUDIT KARTU AKSES DAN PARKIR

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Mendapatkan daftar unit pemilik kartu akses setiap unit dari sistem akses.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
2. Mendapatkan daftar unit pemilik kartu parkir setiap unit dari sistem parkir.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN PAKUWON MALL BLOK 3
LAPORAN HASIL PEMERIKSAAN BERDASARKAN
PROSEDUR YANG DISEPAKATI
PERIODE JUNI 2021**

3. Memeriksa apakah pembayaran setiap kartu tambahan akses dan parkir telah diterima oleh BPL.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
4. Memastikan bahwa setiap unit memiliki jumlah kartu akses dan parkir sesuai dengan yang telah ditentukan.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

I. AUDIT APAR DAN *BOX HYDRANT*

PROSEDUR PEMERIKSAAN

1. Mendapatkan daftar lokasi APAR dan *Box Hydrant*.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
2. Memastikan ketersediaan *tagging* pada setiap APAR di lapangan.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
3. Memeriksa apakah *tagging* telah diisi setiap bulan dan manometer pada setiap tabung APAR pada warna hijau (keadaan baik).
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
4. Memastikan kondisi setiap *Box Hydrant* dalam kondisi baik dan lengkap.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.
5. Memeriksa apakah terdapat peralatan *Box Hydrant* yang tidak lengkap atau rusak telah dicatat pada kartu *maintenance* dan dibuatkan *Trouble Report*.
 - Tidak termasuk dalam pemeriksaan periode Juni 2021.

Lampiran 1

Daftar Selisih *Chemical Outsource*

| No | Outsource | Nama Barang | IFCA | Fisik | Selisih |
|----|-----------|-----------------------------|------|-------|---------|
| 1 | Pest | SMASH / ZETA CYPERMETINE | 3 | 4 | 1 |
| 2 | Pest | GLUE ELP | 4 | 6 | 2 |
| 3 | Pest | UMPAN KECOJA & KUCING | 1 | 0 | -1 |
| 4 | Pest | BENSIN | 2 | 0 | -2 |
| 5 | Pest | SOLAR | 5 | 0 | -5 |

Lampiran 2

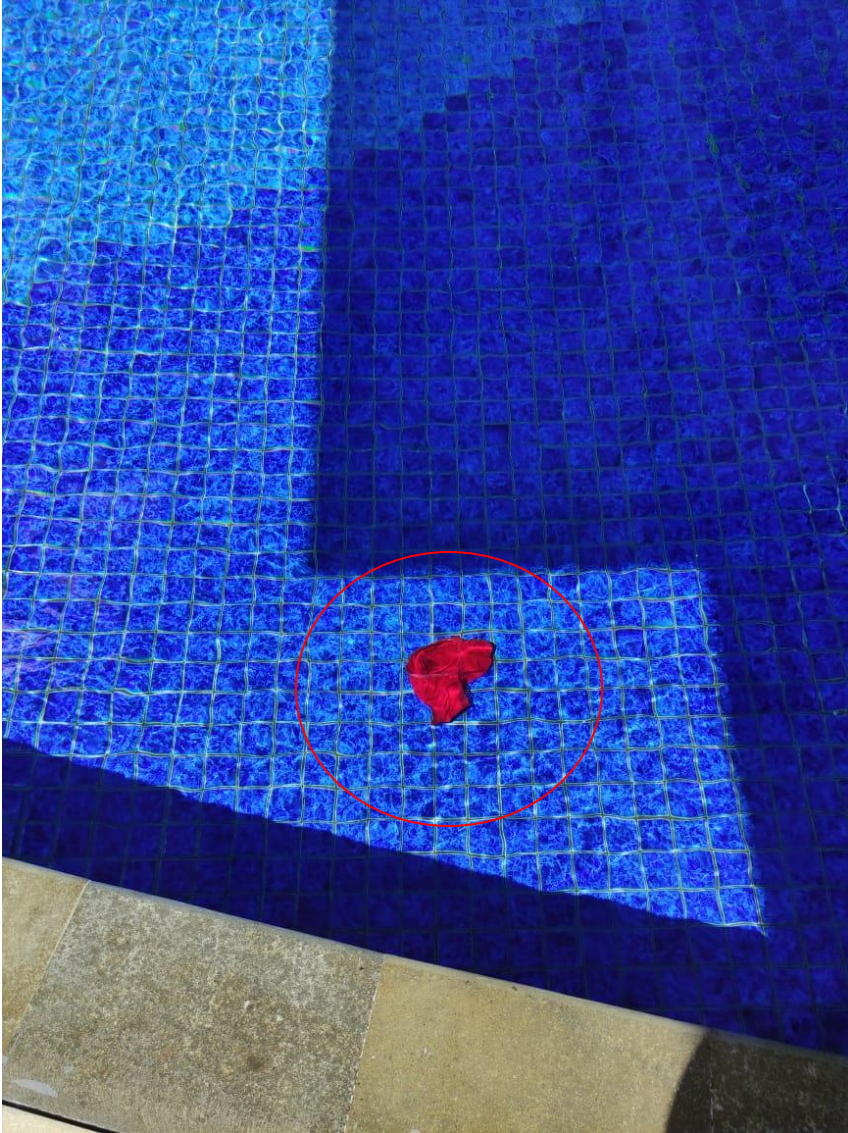
Daftar dan Foto Peralatan *Outsource* Tidak Lengkap

| Nama Barang | Keterangan |
|----------------------------|--------------------------|
| WET MOP SET COMPLETE MERAH | Dikirimkan tanpa tongkat |



Lampiran 3

Foto Pakaian pada Dasar Kolam



Lampiran 4

Daftar dan Foto NVA Belum Terdapat *Tagging*

-Mesin label maker emboss dymo



Lampiran 5

Foto Kartu *Maintenance* untuk Peralatan Rusak

SERVICE CARD

EQUIPMENT :
TOP NO :

LOKASI :

| TGL | PEKERJAAN | MATERIAL | TEKNISI | PARAF |
|------------|--------------------|------------------|---------------|----------|
| 12/10/19 | Cleaning H/Lindoer | Alat Cleaning AC | Ade | |
| 25/12/20 | Cleaning H/Lindoer | Alat Cleaning AC | Ade / Gani | 25/12/20 |
| 10/01/2020 | Cleaning | Alat Cleaning AC | Wati / Gani | |
| 09/10/20 | Cleaning | | Dwi A. Priyan | |
| 12/11/21 | Cleaning | | Dwi A. Priyan | |
| 02/2/21 | Cleaning | Alat Cleaning | ROHM | |
| 08/3/21 | Cleaning | Alat Cleaning | Fony, Alvin | |
| 09/4/21 | Cleaning | Alat Cleaning | Rony / HPR's | |
| 18/5/21 | Cleaning | Alat Cleaning | Rony / HPR's | |
| 12/6/21 | Cleaning Filter | CH - 21 Error | ATP, HPR's | |

AC LMR SLA (atas)