

Roadmap 30 Hari Sebelum Tukang Mulai

Delapan tahap persiapan sebelum tukang benar-benar mulai kerja — biar proyek Anda dimulai dengan fondasi yang benar, bukan buru-buru lalu menyesal belakangan.

● **Prinsip:** Waktu 30 hari ini adalah perkiraan — bisa lebih cepat untuk proyek kecil, atau lebih lambat untuk proyek besar. Yang penting urutannya: jangan lompat ke kontrak sebelum RAB dibandingkan, jangan bayar DP sebelum sistem termin disepakati.

TAHAP 1 Hari 1-3	Tetapkan Scope Kerja — Tuliskan lingkup pekerjaan spesifik — apa saja yang dikerjakan, area mana saja. — Foto kondisi awal lokasi sebelum ada perubahan apa pun. — Isi Skor Kesiapan Proyek untuk cek kesiapan awal Anda. Bab 2 • Skor Kesiapan Proyek
TAHAP 2 Hari 4-7	Minta 2-3 Penawaran — Hubungi minimal 2-3 tukang/kontraktor berbeda — jangan cuma satu. — Minta rincian per item pekerjaan, bukan angka gelondongan. — Minta portofolio atau referensi proyek yang pernah dikerjakan. Bab 1 & 3
TAHAP 3 Hari 8-10	Bandingkan RAB — Masukkan tiap penawaran ke RAB Comparison Sheet (A/B/C). — Cocokkan tiap item ke tabel harga acuan — tandai yang di luar rentang wajar. — Catat item yang hilang atau mencurigakan dari salah satu penawaran. Bab 3 • Template RAB & RAB Comparison Sheet
TAHAP 4 Hari 11-14	Cek Tukang & Portofolio — Kunjungi atau hubungi proyek sebelumnya yang dikerjakan tukang tersebut kalau memungkinkan. — Perhatikan sinyal red flag sejak tahap negosiasi (minta DP besar di depan, enggan tulis spek). — Pilih tukang berdasarkan kecocokan RAB dan portofolio, bukan cuma harga termurah. Bab 1 & 6
TAHAP 5 Hari 15-18	Susun Kontrak — Isi Template Kontrak Kerja Tukang — lingkup pekerjaan, spek material, sanksi, garansi. — Review bersama tukang sebelum tanda tangan — pastikan kedua pihak paham isinya. — Tanda tangan di atas meterai sebelum pekerjaan dimulai. Bab 2 • Template Kontrak Kerja Tukang
TAHAP 6 Hari 19-21	Siapkan Sistem Termin — Isi Kalkulator Termin Pembayaran sesuai nilai proyek yang disepakati. — Pastikan jadwal pencairan mengikuti progres fisik, bukan tanggal kalender semata. — Sepakati bersama tukang sebelum termin pertama (DP) dicairkan. Bab 2 • Kalkulator Termin Pembayaran
TAHAP 7 Hari 22-25	Siapkan Checklist — Cetak Checklist Pengawasan per Tahap, siapkan untuk dibawa ke lokasi. — Susun jadwal kunjungan rutin (2-3x seminggu) plus sesekali kunjungan mendadak. — Simpan Skrip Negosiasi di HP untuk jaga-jaga kalau ada situasi canggung. Bab 4 & 5 • Checklist Pengawasan, Skrip Negosiasi
TAHAP 8 Hari 26-30	Briefing Tukang & Mulai Dokumentasi — Briefing tukang soal kontrak, sistem termin, dan checklist sebelum hari pertama kerja. — Ambil foto kondisi awal lokasi secara menyeluruh sebagai dokumentasi dasar. — Siapkan folder dokumentasi (foto, chat, Change Order Tracker) yang mudah diakses. Bab 4 & 6 • Change Order Tracker

● Kalau di hari ke-30 masih ada yang "kuning/merah" di Skor Kesiapan Proyek, sebaiknya tunda dulu pembayaran DP sampai poin itu beres — lihat Bab 1 & 6 untuk detail risikonya.