

milde.

Checklist Lengkap Bangun Rumah

80+ item di 8 fase — dari persiapan lahan hingga hari pindahan.

01 Persiapan & Legalitas

- Cek status sertifikat tanah (SHM, SHGB, atau proses balik nama)
- Verifikasi batas tanah dengan juru ukur resmi / BPN
- Cek peruntukan lahan di RDTR (Rencana Detail Tata Ruang)
- Hitung KDB, KLB, dan aturan sempadan yang berlaku
- Cek akses jalan, drainase, dan utilitas eksisting
- Pastikan tidak ada sengketa atau status tanah bermasalah
- Dokumentasi foto kondisi awal lahan
- Tentukan budget total proyek (realistis, bukan wishful thinking)
- Cari dan shortlist arsitek / desainer (minimal 2-3 pembanding)
- Tanda tangan kontrak desain

02 Desain

- Brief lengkap ke arsitek: jumlah penghuni, kebutuhan ruang, gaya hidup, budget
- Review konsep desain (denah, tampak, suasana)
- Finalisasi desain arsitektur: denah, tampak, potongan
- Desain struktur (fondasi, kolom, balok, plat)
- Desain MEP (titik listrik, plumbing, AC, ventilasi)
- Desain interior: material, warna, furniture layout
- Gambar kerja detail (DED) untuk semua disiplin
- RAB awal berdasarkan gambar kerja
- Value engineering kalau RAB melebihi budget
- Finalisasi seluruh gambar sebelum masuk ke tahap berikutnya

03 Perizinan

- Siapkan dokumen untuk pengajuan PBG
- Ajukan PBG ke dinas terkait (estimasi 1-3 bulan tergantung daerah)
- Urus IMB/PBG jika di kawasan yang sudah beralih sistem
- Koordinasi dengan RT/RW setempat
- Cek apakah ada izin tambahan yang dibutuhkan (lingkungan, dll.)

04 Tender & Kontrak Kontraktor

- Siapkan dokumen tender (gambar kerja + spesifikasi teknis)
- Kirim ke minimal 2-3 kontraktor untuk penawaran
- Review dan bandingkan RAB secara detail (item per item, bukan hanya total)
- Cek referensi dan portofolio kontraktor
- Kunjungi proyek yang sedang/sudah dikerjakan kontraktor
- Negosiasi harga dan scope
- Tentukan struktur pembayaran (termin berdasarkan progres, bukan waktu)
- Tanda tangan kontrak konstruksi
- Tentukan jadwal mulai kerja dan timeline proyek

05 Pra-Konstruksi

- Soil test (kalau belum dilakukan di Fase 1)
- Pembersihan dan perataan lahan
- Pasang pagar proyek dan papan proyek
- Tentukan lokasi gudang material dan bedeng pekerja
- Pastikan akses air dan listrik kerja tersedia
- Tentukan jadwal rapat progres mingguan
- Buat sistem dokumentasi foto progres (mingguan)
- Koordinasi dengan tetangga sekitar

06 Konstruksi Struktur

- Pekerjaan fondasi: galian, pasangan, sloof
- Curing dan pengecekan fondasi sebelum lanjut
- Kolom dan balok lantai 1
- Pengecoran plat lantai (curing minimal 28 hari per plat)
- Kolom dan balok lantai 2 (jika ada)
- Kuda-kuda atap (baja ringan atau kayu)
- Penutup atap dan waterproofing
- Pasangan dinding (bata merah, Hebel, atau ALC)

- Plester kasar
- Instalasi pipa plumbing dan conduit listrik dalam dinding
- Inspeksi struktur sebelum masuk ke finishing
- Dokumentasi as-built untuk semua pekerjaan yang akan tertutup

07 Finishing

- Acian halus seluruh permukaan dinding
- Pengecatan interior (primer + 2-3 lapis cat)
- Pengecatan eksterior (cat weathershield)
- Pemasangan lantai (keramik, granit, vinyl, parket)
- Pemasangan plafond (gypsum + rangka + cat)
- Instalasi panel listrik, stop kontak, saklar, lampu
- Instalasi plumbing: kran, shower, closet, wastafel
- Pemasangan AC (indoor + outdoor unit)
- Kusen, pintu, dan jendela + hardware
- Kitchen set dan lemari built-in
- Railing tangga (jika ada)
- Pekerjaan lansekap dan taman
- Carport dan pagar
- Pembersihan akhir seluruh area

08 Serah Terima & Pindahan

- Testing seluruh instalasi listrik (grounding, MCB, semua titik)
- Testing plumbing (tekanan air, cek kebocoran, drainage)
- Commissioning AC
- Snag list: catat semua defect dan kekurangan
- Perbaiki snag list oleh kontraktor
- Verifikasi ulang setelah perbaikan
- Penyambungan PLN (listrik definitif)
- Penyambungan PDAM / air bersih definitif
- Terima gambar as-built final dari kontraktor

- Terima dokumen garansi (struktur, waterproofing, MEP)
 - Berita Acara Serah Terima (BAST)
 - Mulai masa retensi (biasanya 3-6 bulan)
 - Pindahan dan housewarming
-

Checklist ini disusun oleh tim Milde Studio berdasarkan pengalaman team dan kontraktor rekanan.

Enjoy 😊

Ada pertanyaan? Hubungi kami via mildestudio.com/start

© 2026 MILDE STUDIO