

Analisis Pemeliharaan Gedung Pada PT. XYZ

¹Mohammad Fikri Mauludin, ²Christian Wiradendi Wolor, ³Marsofiyati

^{1,2,3}Fakultas Ekonomi dan Administrasi Perkantoran Digital, Universitas Negeri Jakarta

Email : 1mohfikri603@gmail.com, 2christianwiradendi@unj.ac.id, 3marsofiyati@unj.ac.id

Corresponding Mail Author : mohfikri603@gmail.com

Abstract

This research uses a qualitative descriptive approach, namely by describing and analyzing the problems found. Qualitative research is based on primary data and secondary data. Primary data in this research was obtained by conducting observations, interviews and documentation, while secondary data was obtained through books, previous research and articles related to the research. The purpose of this research is to determine building maintenance at PT XYZ which includes maintenance scheduling as well as building conditions and solutions for carrying out building maintenance. From the results of this research, it can be seen that PT XYZ has carried out routine and periodic maintenance, however due to a reduction in employees, maintenance has decreased. This can be seen from the lack of maintenance of storage warehouses, employee work spaces and toilets.

Keywords : Building, Maintenance, Office, Warehouse.

Pendahuluan

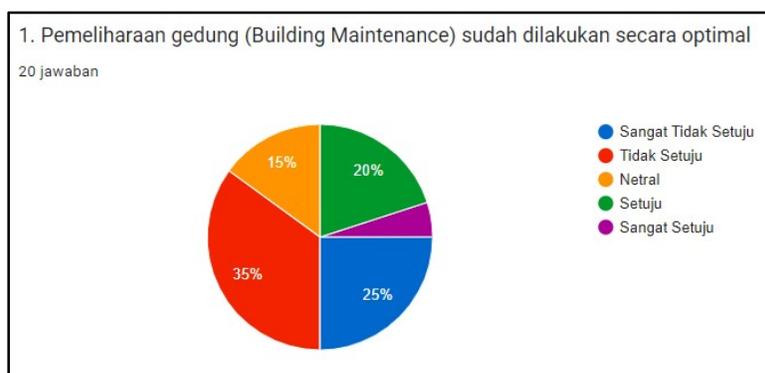
Bangunan atau gedung merupakan salah satu sarana untuk mendukung tercapainya tujuan dan terlaksananya fungsi-fungsi pokok organisasi pemakai atau pengguna bangunan secara optimal. Oleh sebab itu untuk mempertahankan kondisi bangunan tersebut supaya dapat terjaga maka diperlukan suatu kegiatan pemeliharaan. Dengan bangunan yang apik, terpelihara dan berjalan sesuai dengan fungsinya maka akan menimbulkan kesan yang baik bagi penggunanya dan bagi orang yang melihatnya (Awih, Christina, & Yenni M D, 2020).

Tujuan dari pemeliharaan bangunan yaitu untuk mendukung kegiatan atau sebagai prasarana bagi pemilik bangunan atau pengguna bangunan dalam melaksanakan kegiatannya sehari-hari secara optimal. Bangunan diharapkan dapat bersifat fleksibel mengikuti arus perubahan yang terjadi dalam kegiatan pemilik atau pengguna bangunan nantinya. Hal inilah yang mendasari perlu diadakan kegiatan pemeliharaan bangunan beserta prasarana dan sarananya agar gedung terawat dengan baik. Kurangnya perhatian atau tidak sesuainya kegiatan pemeliharaan yang dilakukan akan menyebabkan suatu kondisi atau dampak negatif, yaitu menurunnya tingkat produktifitas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan sebagai akibat dari kurang terpeliharanya kondisi bangunan (Junita & Purwandito, 2023).

Berdasarkan hasil observasi langsung maupun tidak langsung yang dilakukan pada PT XYZ ditemukan bahwa pemeliharaan gedung (*building maintenance*) belum dilakukan secara optimal. Seperti gudang penyimpanan dokumen yang kurang terawat

dikarenakan dokumen sudah sangat banyak dan mengakibatkan gudang overload, terlihat ada atap yang bocor dan mengakibatkan sebagian dokumen basah terkena air. Selain itu, terdapat pendingin ruangan yang rusak dan tidak terlalu dingin yang berada di ruangan *receptionist* sehingga berdampak pada kenyamanan para tamu yang ingin datang ke perusahaan tersebut, dan toilet yang tidak terawat dengan baik yang mengganggu kenyamanan para karyawan dan para tamu. Serta lambatnya penanganan bila terjadi kerusakan atau kekurangan peralatan dan perlengkapan kantor, seperti kerusakan AC dan kurangnya alat tulis kantor. Hal tersebut didukung oleh hasil wawancara singkat bahwa jika terjadi permasalahan dalam pemeliharaan ruangan seperti kerusakan AC dan membutuhkan pihak ketiga maka akan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk mencari pihak ketiga tersebut karena harus melapor ke bagian procurement terlebih dahulu, setelah itu masih ada prosedur lainnya dan membutuhkan waktu yang cukup lama.

Dalam hal ini penulis juga melakukan pra-riset dengan menyebarkan kuesioner mengenai gedung kantor kepada 20 karyawan yang terdiri dari 5 karyawan bagian *procurement*, 4 karyawan bagian *accounting*, 4 karyawan bagian *general affair*, 4 karyawan bagian *seafreight import/export*, 3 karyawan bagian *airfreight import/export*. Penyebaran kuesioner tersebut penulis lakukan kepada beberapa karyawan dari PT XYZ. Pra-riset tersebut digunakan penulis untuk mengetahui bagaimana pendapat para karyawan tentang pemeliharaan gedung (*building maintenance*) yang ada dalam perusahaan terkait. Hasil dari pra-riset tersebut telah penulis nyatakan dalam bentuk Gambar 1. seperti berikut ini.



Gambar 1. Hasil Pra Riset Pemeliharaan Gedung (*Building Maintenance*)

Sumber : Diolah oleh penulis (2023)

Berdasarkan diagram diatas dapat dilihat bahwa hampir sebagian besar karyawan merasakan bahwa pemeliharaan gedung (*building maintenance*) belum dilakukan secara optimal dengan presentase 35% tidak setuju kemudian sebanyak 25% sangat tidak setuju, 20% untuk jawaban setuju, 15% menjawab netral dan sisanya sebanyak 5% untuk frekuensi sangat setuju. Dengan demikian, total karyawan yang merasa kurangnya pemeliharaan gedung (*building maintenance*) sebanyak 60%, 25% karyawan yang merasa pemeliharaan gedung sudah baik, dan 15% berpendapat netral terhadap pemeliharaan gedung (*building maintenance*) dari jumlah responden 20 karyawan.



Gambar 2. Hasil Pra Riset Kondisi Ruang

Sumber : Diolah oleh penulis (2023)

Selanjutnya kondisi ruangan berdasarkan diagram diatas menunjukkan bahwa hampir sebagian besar pegawai merasakan bahwa kondisi ruangan belum sepenuhnya terjaga dengan baik. Hal tersebut bisa dilihat dari persentase 45% karyawan tidak setuju kemudian 20% karyawan sangat tidak setuju, 15% karyawan menjawab setuju, 15% menjawab netral dan sisanya sebanyak 5% untuk frekuensi sangat setuju. Dengan demikian total karyawan yang merasa kondisi ruangan belum terjaga dengan baik sebanyak 65%, karyawan yang merasa kondisi ruangan sudah baik sebanyak 20% dan pegawai dengan jawaban netral sebanyak 15% dari jumlah responden sebanyak 20 karyawan.

Penelitian yang terkait pemeliharaan gedung (*building maintenance*) sudah cukup banyak dibahas, namun setiap penelitian memiliki karakteristik yang berbeda – beda seperti tema, metode penelitian, objek penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, dan lain-lain. Seperti penelitian yang dilakukan oleh (Risanji & Rafli, 2018) dengan judul “Analisis Faktor Pemeliharaan Bangunan Gedung Terhadap Kenyamanan Pekerja Kantor”. Data primer penelitian ini dengan cara mendistribusikan kuesioner pada pekerja kantoran dengan jumlah 109 orang menggunakan metode random sampling. Data sekunder mengenai jumlah responden dan data pendukung lainnya di dapatkan berdasarkan studi literatur, peraturan dan jurnal. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan metode analisis berganda dengan bantuan software SPSS.

Sementara itu, perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh (Risanji & Rafli, 2018) yaitu penelitian ini membahas permasalahan pemeliharaan gedung (*building maintenance*) yang ada pada PT XYZ dengan menggunakan metode penelitian kualitatif serta teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sehingga penelitian ini bertujuan untuk melengkapi dari penelitian sebelumnya. Dari penjelasan dan permasalahan yang ada, maka penulis tertarik dan berkeinginan untuk melakukan penelitian terhadap pemeliharaan gedung (*building maintenance*) pada perusahaan terkait.

Landasan Teori

Pemeliharaan

Pemeliharaan adalah kegiatan yang dilakukan untuk menjaga kondisi sarana dan prasarana yang ada agar selalu dalam kondisi yang baik dan siap untuk diberdayakan secara berdaya guna dan berhasil guna (Putri & Syahril, 2022).

Menurut Sofjan Assauri, pemeliharaan adalah suatu kegiatan yang bertujuan untuk memelihara fasilitas atau peralatan pabrik, dan melakukan perbaikan, penyesuaian, atau penggantian yang diperlukan agar rencana produksi mencapai keadaan yang memuaskan. Sementara itu menurut pendapat MS Sehrawat dan JS Narang menjelaskan dalam buku berjudul "Manajemen Produksi" bahwa pemeliharaan adalah pekerjaan yang dilakukan secara berurutan untuk memelihara atau memperbaiki fasilitas yang ada agar sesuai dengan standar atau memenuhi persyaratan fungsi dan standar mutu (Permana, 2021).

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pemeliharaan adalah suatu kombinasi dari berbagai tindakan yang dilakukan untuk menjaga suatu barang atau memperbaikinya sampai suatu kondisi yang bisa diterima. Pemeliharaan dapat diartikan sebagai tindakan merawat mesin atau peralatan pabrik dengan memperbaharui usia pakai suatu mesin atau peralatan.

Gedung

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor. 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, baik untuk tempat tinggal atau hunian, kegiatan usaha, kegiatan keagamaan, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (Rohmat, 2020).

Sementara itu, pendapat lain juga menjelaskan bangunan atau gedung merupakan salah satu sarana untuk mendukung tercapainya tujuan dan terlaksananya fungsi-fungsi pokok organisasi pemakai atau pengguna bangunan secara optimal (Awih et al., 2020).

Dari penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa gedung adalah merupakan suatu sarana infrastruktur yang berfungsi sebagai tempat penunjang manusia dalam aktifitas kesehariannya.

Pemeliharaan Gedung

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi. Pekerjaan pemeliharaan meliputi jenis pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung (Wardhana, 2018).

Dalam dunia konstruksi pemeliharaan gedung merupakan suatu cara untuk mempertahankan fungsi gedung itu sendiri. Pelaksanaannya membutuhkan manajemen pemeliharaan dan biaya pemeliharaan yang menunjang. Hasil dari pemeliharaan gedung

mampu memberikan keamanan dan kenyamanan bagi pengguna gedung. Sementara itu, menurut pendapat lain Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*) (Risanji & Raflis, 2018)

Dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan pemeliharaan gedung (*building maintenance*) adalah salah satu aspek yang menjadi masukan bagi pemanfaatan bangunan dan pelestarian bangunan. Pemeliharaan bangunan pada dasarnya bertujuan mempertahankan kualitas bahan atau komponen konstruksi pada suatu bangunan.

Tujuan Pemeliharaan Gedung

Tujuan dari pekerjaan pemeliharaan gedung adalah untuk mengupayakan tercapainya atau memperpanjang umur pakai rencana bahan, konstruksi bangunan, dan meningkatkan fungsi serta kekuatan bangunan. Menurut (PUPR, 2023) tujuan pemeliharaan gedung terdiri atas:

1. Untuk memperpanjang usia kegunaan asset (yaitu setiap bagian dari suatu tempat kerja, bangunan dan isinya). Hal ini terutama penting di negara berkembang karena kurangnya sumber daya modal untuk penggantian. Di negara-negara maju kadangkadang lebih menguntungkan untuk 'mengganti' daripada 'memelihara'.
2. Untuk menjamin ketersediaan optimum peralatan yang dipasang untuk produksi (atau jasa) dan mendapatkan laba investasi (return of investment) maksimum yang mungkin.
3. Untuk menjamin kesiapan operasional dari seluruh peralatan yang diperlukan dalam keadaan darurat setiap waktu, misalnya unit cadangan, unit pemadam kebakaran dan penyelamatan, dan sebagainya.
4. Untuk menjamin keselamatan orang yang menggunakan sarana tersebut.

Jenis – Jenis Pemeliharaan Gedung

Pemeliharaan gedung yang cukup dengan kualitas yang baik, sangat dibutuhkan setiap perusahaan dimanapun dalam menyelenggarakan kegiatan administrasi maupun kegiatan operasional lainnya untuk mencapai tujuan yang diharapkan. Tanpa adanya pemeliharaan gedung, tujuan suatu perusahaan tidak akan tercapai. Kantor sebagai tempat berlangsungnya kegiatan yang berkaitan dengan pekerjaan ketatausahaan maupun administrasi, juga sangat memerlukan kondisi gedung yang baik dan terawat.

Menurut Hestin Mulyandri dalam (Rosidah,., 2018) menyatakan jenis kegiatan pemeliharaan terdiri atas:

1. Pemeliharaan Terencana
 - a. *Preventive Maintenance*
adalah kegiatan pemeliharaan rutin yang dilakukan untuk memelihara fasilitas berupa peralatan agar selalu dalam kondisi baik sehingga dapat digunakan secara berkelanjutan.
 - b. *Predictive Maintenance*
adalah metode pemeliharaan yang dirancang untuk mencegah terjadinya kerusakan fasilitas. Pemeliharaan ini dilakukan dengan cara menganalisis

kondisi dari suatu fasilitas yang bertujuan untuk mengestimasi kapan kegiatan pemeliharaan harus dilaksanakan.

c. *Corrective Maintenance*

adalah kegiatan pemeliharaan yang dilaksanakan untuk mengidentifikasi, memisahkan, dan memperbaiki kerusakan sehingga mesin atau peralatan dapat beroperasi kembali. Kegiatan pemeliharaan ini sering disebut perbaikan. Pemeliharaan dilakukan saat timbul kerusakan.

2. Pemeliharaan Tidak Terencana

a. *Breakdown Maintenance*

adalah kegiatan pemeliharaan yang terjadi secara tiba-tiba di luar jadwal pemeliharaan akibat kerusakan atau tidak berfungsinya suatu sistem ataupun peralatan. Hal ini sangat dihindari agar tidak terjadi karena dampak yang muncul sangat besar dan merugikan semua pihak.

Metode Penelitian

Desain Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis metode studi kasus. Studi kasus merupakan salah satu jenis penelitian yang dapat menjawab beberapa issue atau objek akan suatu fenomena terutama di dalam cabang ilmu sosial. Misalnya pada cabang ilmu sosiologi, penelitian kasus digunakan sebagai desain penelitian kualitatif untuk mengevaluasi kejadian atau situasi dalam dunia nyata (*real situation*) (Yona, 2018).

Sumber Data dan Sampel Penelitian

Sumber data atau informan kunci tersebut merupakan salah satu karyawan bagian *general affair* yang sudah cukup berpengalaman sehingga mengetahui secara detail tentang pemeliharaan gedung (*building maintenance*) yang ada di PT XYZ.

Mengenai teknik pengambilan sampling, penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*. Dikutip dari salah satu website online (detik.com, 2022) *purposive sampling* adalah metode sampling di mana peneliti memilih sampel berdasarkan pengetahuan penelitian tentang sampel yang akan dipilih. Sampel diambil secara acak berdasarkan kisi-kisi atau batas-batas yang telah ditentukan peneliti. Berdasarkan teori tersebut maka peneliti mengambil sampel sebanyak 4 (empat) sampel yang secara langsung berhubungan dengan topik yang peneliti ambil. Adapun peneliti mengambil sebanyak 4 (empat) sampel tersebut karena dalam desain penelitian studi kasus minimal terdapat satu sampel atau bisa lebih dari satu. Teori yang menjadi dasar atas pemilihan 4 (empat) sampel tersebut yaitu berupa tabel yang tertera dibawah ini:

Tabel 1. Qualitative sample size

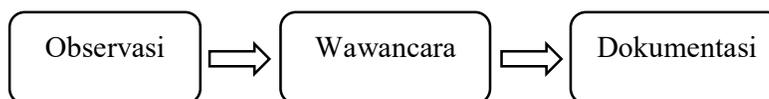
<i>Rules of thumb for Qualitative sample size</i>	
<i>Basic Study Type</i>	<i>Rule of Thumb</i>
<i>Ethnography</i>	<i>30-50 interviews</i>
<i>Case Study</i>	<i>At least one, but can be more</i>
<i>Phenomenology</i>	<i>Six participants</i>
<i>Grounded Theory</i>	<i>30-50 interviews</i>
<i>Focus Group</i>	<i>Seven to ten per group or more groups per each strata of interest</i>

Teknik Keabsahan Data

Dalam uji keabsahan data ini, peneliti menggunakan teknik triangulasi. Triangulasi merupakan usaha untuk mengecek keabsahan data atau informasi dari sudut pandang yang berbeda-beda terhadap apa yang telah dilakukan oleh periset, caranya adalah dengan sebanyak mungkin mengurangi ketidak jelasan dan makna ganda yang terjadi ketika data dikumpulkan dan dianalisis (Alfansyur & Mariyani, 2020). Pada penelitian ini, peneliti menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi pengumpulan data sebagai pengecekan keabsahan data.

Dalam penelitian ini, peneliti mendapatkan sumber data yang diberikan oleh beberapa karyawan pada bagian yang bersangkutan sehingga terdapat kesesuaian atau kesamaan data yang dibutuhkan untuk mendukung penelitian ini.

Selanjutnya dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara, dan melakukan dokumentasi terkait data yang dibutuhkan dalam penelitian seperti sketsa dibawah berikut ini:

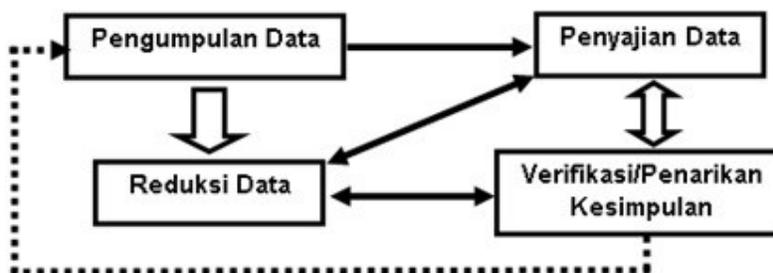


Gambar 3. Sketsa Triangulasi Teknik Pengumpulan Data

Sumber : Diolah oleh penulis (2023)

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan ialah teknik analisis data kualitatif, menurut Miles dan Huberman yang terdiri atas tiga tahapan.



Gambar 4. Teknik analisis data

Sumber : Diolah oleh penulis (2023)

Tahapan analisis data yang dilakukan menurut Miles dan Huberman adalah tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Abdul, 2020). Adapun tahap kegiatan analisis data dalam penelitian ini akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, serta dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya apabila diperlukan. Reduksi data dapat dibantu dengan peralatan, seperti komputer, notebook, dan lain sebagainya.

Dalam penelitian ini reduksi data dilakukan saat peneliti mendapatkan data dari PT XYZ tentang pemeliharaan gedung. Penulis kemudian menyederhanakan data tersebut dengan mengambil data-data yang mendukung dalam pembahasan penelitian ini. Sehingga data-data tersebut mengarah pada kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan.

2. Penyajian Data

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Menurut Miles dan Huberman yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan adanya penyajian data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, dan merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut. Dalam menyajikan data dalam penelitian ini, peneliti mendeskripsikan data-data tentang pemeliharaan gedung di PT XYZ. Sehingga makna dari peristiwa-peristiwa yang ditemui lebih mudah dipahami.

3. Penarikan Kesimpulan

Langkah terakhir dalam analisis data kualitatif adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan mengalami perubahan apabila tidak ditemukan buktibukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih belum jelas sehingga setelah diteliti menjadi jelas.

Hasil dan Pembahasan

Deskripsi Data

1. Unit Analisis dan Lingkup Penelitian

Agar penelitian ini dapat dilakukan dengan baik, maka peneliti melaksanakan penelitian sesuai dengan proses pengumpulan data dan tahapan penelitian. Peneliti melakukan wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan pemeliharaan gedung agar dapat memberikan deskripsi secara tepat. Adapun partisipan pada penelitian ini berjumlah 4 (empat) orang yaitu pada dua orang pada bagian *general affair*, satu orang bagian *procurement*, dan satu orang bagian *export*.

2. Deskripsi Partisipan

Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan kualitatif yang memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana pemeliharaan gedung (*building maintenance*) pada PT XYZ. Partisipan wawancara dalam penelitian ini adalah karyawan dari bidang *general affair*, bidang *procurement*, dan bidang *seafreight export*.

Tabel 2. Data Partisipan

No	Partisipan	Lama Bekerja	Jabatan
1	Partisipan A	9 Tahun	General Affair
2	Partisipan B	11 Tahun	General Affair
3	Partisipan C	15 Tahun	Procurement
4	Partisipan D	10 Tahun	Seafreight Export

Sumber : Diolah oleh penulis (2023)

Hasil dan Pembahasan

1. Pemeliharaan Gedung

Pemeliharaan adalah kegiatan yang dilakukan untuk menjaga kondisi sarana dan prasarana yang ada agar selalu dalam kondisi yang baik dan siap untuk diberdayakan secara berdaya guna dan berhasil guna. Setiap kegiatan pemeliharaan sarana prasarana kantor dilaksanakan berbeda untuk berbagai macam sarana prasarana yang ada.

Menurut pendapat MS Sehwat dan JS Narang menjelaskan dalam buku berjudul “Manajemen Produksi” bahwa pemeliharaan adalah pekerjaan yang dilakukan secara berurutan untuk memelihara atau memperbaiki fasilitas yang ada agar sesuai dengan standar atau memenuhi persyaratan fungsi dan standar mutu (Permana, 2021).

Dari hasil wawancara partisipan diketahui bahwa salah satu bentuk tindakan pemeliharaan gedung (*building maintenance*) yaitu selalu mengecek keadaan gedung, membuat penjadwalan service seperti AC, lalu melakukan pengecekan kelistrikan. Tanpa adanya kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan, fungsi suatu bangunan akan mengalami penurunan seiring berjalannya waktu. Program pemeliharaan dan perawatan bertujuan agar bangunan dapat beroperasi dengan baik sehingga pengguna merasa nyaman, yang selanjutnya akan membantu dalam meningkatkan pendapatan pengelola bangunan (Wicaksono & Sc, 2020).

Pemeliharaan gedung (*building maintenance*) pada PT XYZ dilakukan secara rutin setiap hari dan tugas pengecekan dilakukan oleh bagian general affair dengan menggunakan jasa vendor atau pihak ketiga untuk dijadikan sebagai *office boy* dan *office girl*, mereka mengecek seluruh lantai dan seluruh ruangan setiap hari. Service AC dilakukan setiap 3 (tiga) bulan sekali, lalu pengecatan gedung dilakukan setiap 1 (satu) tahun sekali. Dengan adanya pemeliharaan yang rutin, maka frekuensi penggantian dan perbaikan akan semakin sering dilakukan selama umur rencana bangunan, sehingga menghasilkan biaya pemeliharaan yang tinggi, maka biaya keseluruhan siklus proyek juga akan tinggi (Rizali, 2020).

Namun dalam beberapa bulan belakang ini PT XYZ memutuskan kontrak vendor karena adanya pengurangan karyawan pada perusahaan ini, penyebab pengurangan karyawan yaitu karena adanya Covid - 19 sehingga mengakibatkan pesanan menurun dan pendapatan perusahaan menurun. Pengurangan karyawan menyebabkan ruangan kurang tertata dengan baik, lalu adanya pembebanan tugas pada setiap karyawan. Sebelum adanya pengurangan karyawan, gudang penyimpanan pada PT XYZ sangat terawat dengan baik, setelah pengurangan karyawan gudang menjadi kurang terawat dan sangat berantakan. Kurangnya perhatian atau tidak sesuai dengan kegiatan pemeliharaan yang dilakukan akan menyebabkan suatu kondisi atau dampak negatif,

yaitu menurunnya tingkat produktifitas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan sebagai akibat dari kurang terpilihnya kondisi bangunan (Junita & Purwandito, 2023).

2. Penjadwalan Pemeliharaan Gedung

Dalam rangka melakukan pemeliharaan gedung (*building maintenance*) maka penting untuk memiliki penjadwalan pemeliharaan sebaik mungkin. Pada dasarnya penjadwalan mencakup pengurutan aktivitas, pengalokasian aktivitas pada fasilitas dan pemetaan aktivitas menurut aturan waktu.

Penjadwalan pemeliharaan adalah proses menetapkan sumber daya dan tenaga kerja pada pekerjaan yang harus diselesaikan pada waktu-waktu tertentu. Dengan adanya penjadwalan maka rencana pemeliharaan dapat dilakukan secara terperinci dengan mengetahui kapan dan bagaimana pemeliharaan akan dilakukan. Pernyataan tersebut didukung dengan (Helwig, Hong, & Hsiao-wecksler, 2019) menjelaskan kegiatan penjadwalan pemeliharaan pada prinsipnya adalah kegiatan memastikan daya personil dan material tersedia pada waktu dan tempat tertentu. Penetapan penjadwalan bertujuan agar dapat mencapai keadaan alat di posisi maksimum.

Pernyataan diatas sesuai dengan apa yang ada di lapangan dimana terdapat jadwal pemeliharaan gedung (*building maintenance*) yang dilakukan secara berkala dapat mengetahui kapan dan bagaimana pemeliharaan akan dilakukan. Berdasarkan hasil pengamatan dan pernyataan partisipan pada hasil wawancara, pemeliharaan secara berkala dilakukan dengan membersihkan setiap ruangan yang ada dan dilakukan setiap hari lalu dicatat didalam jadwal pemeliharaan, melakukan perawatan pendingin ruangan setiap tiga bulan sekali. Kegiatan pemeliharaan dilakukan setiap hari oleh vendor yang ditugaskan sebagai office boy dan office girl. Jika ruangan telah dibersihkan oleh office boy, lalu mereka menceklist di jadwal pemeliharaan, lalu di paraf oleh divisi general affair apabila nantinya ada kerusakan atau tidak pada fasilitas kantor. Dengan cek list harian dapat mencegah kerusakan fasilitas yang ada di kantor.

3. Kondisi Gedung dan Solusi dalam Pemeliharaan Gedung

Kondisi gedung yang kurang baik dapat menjadi permasalahan yang serius dan dapat mengganggu kelancaran operasional kantor. Berdasarkan hasil observasi dan jawaban partisipan, kondisi gedung di perusahaan ini sebenarnya sudah cukup baik, dengan adanya pengecatan setiap setahun sekali, dan service pendingin ruangan setiap tiga bulan sekali. Mengelola gedung dan bangunan tidaklah mudah, karena diperlukan pengetahuan yang mumpuni terkait dengan detail pengelolaan dan pemeliharaan gedung bangunan tersebut, yang di dalamnya meliputi pemeliharaan gedung bangunan (Faulinda & Sunaningsih, 2020).

Namun kondisi di dalam gedung atau di setiap ruangan pada perusahaan ini kurang adanya pemeliharaan dan perawatan sehingga terdapat ruangan yang tidak terawat dengan baik contohnya di ruangan kerja karyawan, ruang penyimpanan dokumen, ruang penyimpanan perlengkapan kantor, dan toilet kantor. Terdapat kebocoran atap pada ruangan penyimpanan dokumen yang menyebabkan dokumen basah. Menurut (Risanji & Raffles, 2018) menyatakan bahwa Lingkungan kerja haruslah nyaman dimana dipengaruhi oleh kondisi fisik dan non fisik. Kondisi fisik yang berhubungan langsung dengan pekerja atau pegawainya seperti cahaya, suhu, suara,

polusi, warna dan peralatan. Sedangkan untuk non fisik seperti hubungan antar atasan dan hubungan antar karyawan.

Berdasarkan pernyataan partisipan dari hasil wawancara solusi dari kondisi gedung diatas yaitu divisi general affair melakukan follow up kepada manajer finance bahwa ada kerusakan fasilitas pada ruangan kantor supaya nantinya manager finance menyetujui laporan tersebut dan juga harus adanya penambahan karyawan supaya pemeliharaan gedung dapat terlaksana dengan baik.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan berdasarkan analisis yang sudah dilakukan. Berikut adalah kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan:

1. Kegiatan pemeliharaan gedung ada berbagai macam jenis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelumnya pemeliharaan gedung di PT XYZ sudah dilaksanakan dengan rutin dan dilakukan pengecekan setiap hari, seperti pendingin ruangan dan kelistrikan. Namun beberapa bulan ini pemeliharaan gedung di perusahaan ini sedang menurun karena adanya pemutusan kontrak vendor atau pihak ketiga. Akibatnya, gudang penyimpanan tidak terawat dengan baik, toilet tidak terawat dengan baik, dan perawatan pendingin ruangan tidak dilaksanakan secara rutin.
2. Terdapat jadwal pemeliharaan gedung (building maintenance) yang dilakukan secara berkala sehingga dapat diketahui waktu dan proses yang dibutuhkan dalam kegiatan pemeliharaan tersebut dimana hal tersebut juga merupakan salah satu bentuk dari tindakan preventif yaitu langkah yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kerusakan pada fasilitas kantor. Namun beberapa bulan ini jadwal pemeliharaan gedung seperti ceklis harian sudah tidak dilaksanakan lagi karena sudah tidak ada office boy pada perusahaan PT XYZ. Sebagai gantinya, divisi general affair menugaskan Security pada perusahaan ini untuk membersihkan lingkungan kantor di hari Sabtu dan Minggu, lalu akan diberikan insentif tambahan.
3. Kondisi gedung di perusahaan ini sudah cukup baik, setiap setahun sekali ada pengecatan gedung dan setiap tiga bulan sekali untuk service pendingin ruangan. Kondisi di dalam gedung atau di setiap ruangan pada perusahaan ini kurang adanya pemeliharaan dan perawatan sehingga terdapat ruangan yang tidak terawat dengan baik contohnya di ruangan kerja karyawan, ruang penyimpanan dokumen, ruang penyimpanan perlengkapan kantor, dan toilet kantor. Solusi dari kondisi tersebut yaitu harus adanya penambahan karyawan dan mengontrak vendor untuk dijadikan *office boy* dan *office girl* supaya pemeliharaan gedung dapat dilaksanakan dengan baik.

Saran

Untuk meningkatkan hasil yang lebih baik tentang penelitian topik ini dimasa mendatang, maka peneliti memiliki merumuskan rekomendasi bagi peneliti selanjutnya, yaitu:

1. Peneliti selanjutnya dapat menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mengukur efektivitas pemeliharaan gedung (building maintenance) yang dilaksanakan dan dapat meneliti di tempat yang berbeda agar melengkapi hasil penelitian yang sudah dilaksanakan.
2. Peneliti selanjutnya dapat menambah dokumentasi yang dibutuhkan sehingga hasil yang diperoleh dapat menjadi lebih baik.

Daftar Pustaka

- Abdul, A. (2020). Teknik Analisis Data Analisis Data. Teknik Analisis Data Analisis Data, 1–15.
- Alfansyur, A., & Mariyani. (2020). Seni Mengelola Data : Penerapan Triangulasi Teknik , Sumber Dan Waktu pada Penelitian Pendidikan Sosial. HISTORIS: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah, 5(2), 146–150.
- Awih, O., Christina, & Yenni M D. (2020). Analisis Dan Usulan Sistem Pemeliharaan Gedung Serta Fasilitasnya, Prosedur Dan Formulir Di Universitas Kristen Maranatha. Retrieved from https://repository.maranatha.edu/4371/9/0023196_Journal.pdf
- Faulinda, R., & Sunaningsih, S. N. (2020). Analisis Prosedur Pemeliharaan Gedung Bangunan Pada Dinas Tenaga Kerja, Transmigrasi Dan Sosial Kota Magelang. Jurnal Edukasi (Ekonomi, Pendidikan Dan Akuntansi), 8(2), 77. <https://doi.org/10.25157/je.v8i2.3742>.
- Junita, R., & Purwandito, M. (2023). Analisis Pemeliharaan Bangunan Gedung Yayasan Pendidikan Samudra. 2, 194–204.
- Permana, A. R. (2021). The Relations Between Using and Taking Care of Office Facilities and Infrastructure for company ' s profit.
- PUPR. (2023). Pelatihan Manajemen Konstruksi. Pusklat SDA Dan Konstruksi, 1–33.
- Putri, V. A., & Syahril, S. (2022). Pemeliharaan Sarana dan Prasarana Sekolah di SMK Negeri Padang. Journal of Educational Administration and Leadership, 3(2), 97–101. <https://doi.org/10.24036/jeal.v3i2.354>.
- Risanji, M. A., & Rafli, R. (2018). Analisis Faktor Pemeliharaan Bangunan Gedung Terhadap Kenyamanan Pekerja Kantor. Potensi : Jurnal Sipil Politeknik, 20(2), 98. <https://doi.org/10.35313/potensi.v20i2.1268>.
- Rizali, A. G. (2020). Analisis Life Cycle Cost Pemeliharaan Gedung Teknik Komputer dan Jaringan (TKJ) SMKN Banjarbaru. Universitas Islam Kalimantan MAB, 7(8), 608.
- Rohmat, A. (2020). GEDUNG (Studi Kasus : Gedung F Universitas Muhammadiyah Sukabumi) DAMAGE ANALYSIS OF STRUCTURE AND ARCHITECTURE IN BULIDINGS (Case Study : F Building of Muhammadiyah University). 2(2), 134–140.
- Rosidah;. (2018). Bab Ii Landasan Teori. Journal of Chemical Information and Modeling, 53(9), 8–24.
- Wardhana, D. (2018). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengambilan Keputusan Pada Pemeliharaan Gedung Hunian Vertikal. Jurnal Infrastuktur, 3(2), 9–16.
- Wicaksono, T. A., & Sc, M. (2020). Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Perguruan Tinggi : Studi Kasus Gedung Kampus A & B Institut teknologi Kalimantan. Journal of Technology, 1(1), 2–5.

Yona, S. (2018). Penyusunan Studi Kasus. *Jurnal Keperawatan Indonesia*, 10(2), 76–80.
<https://doi.org/10.7454/jki.v10i2.177>.