

## PERANAN PENGELOLA PERAWATAN BANGUNAN DALAM KEGIATAN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN

Oleh : Anna Oktaviana

### Abstrak

Kemajuan teknologi di bidang konstruksi dan metoda membangun, memungkinkan di bangunnya gedung bertingkat dengan berbagai bentuk desain, akan tetapi kondisi yang demikian tidak disertai dengan kegiatan pemeliharaan yang benar dan secara profesional sehingga dalam beberapa tahun kemudian gedung mengalami penurunan mutu. Usaha-usaha terhadap pemecahan masalah perawatan bangunan gedung masih kurang mendalam dan kurang menyeluruh. Padahal apabila bangunan kurang dirawat atau tertunda perawatannya, maka akibatnya akan terlambat untuk mengetahui bahwa sebagian besar dari gedung termasuk komponen-komponennya telah mengalami kerusakan yang cukup berat. Mengingat pentingnya kegiatan pemeliharaan dan perawatan tersebut, peran serta pengelola bangunan divisi perawatan sangat diperlukan, agar kegiatan dapat dilaksanakan dengan baik dan tepat sasaran.

Tulisan ini mencoba untuk menjelaskan peranan pengelola perawatan bangunan dalam kegiatan pemeliharaan dan perawatan meliputi tugas dan tanggungjawabnya.

Peranan pengelola perawatan bangunan sangat besar dalam menjaga kondisi bangunan. Kegiatan pengelolaan perawatan bangunan sangat penting pada pasca-konstruksi karena berpengaruh terhadap : umur bangunan, besar kecilnya biaya operasional dan pemeliharaan, tingkat kenyamanan hunian gedung, nilai jual yang tinggi jika bangunan terpelihara dengan baik, tingkat penyewaan yang tinggi, *benefit cost ratio* yang tinggi

*Kata kunci : pengelola bangunan, pemeliharaan, perawatan*

### A. Pendahuluan

Pembangunan gedung bertingkat di perkotaan semakin pesat dan akan terus meningkat jumlahnya, untuk dapat memenuhi kebutuhan serta permintaan akan fasilitas ruang yang lebih memadai. Tetapi kondisi yang demikian tidak disertai dengan kegiatan pemeliharaan yang benar dan secara profesional, sehingga dalam beberapa tahun kemudian gedung mengalami penurunan mutu terutama pada gedung-gedung yang dimiliki oleh pemerintah. Usaha-usaha terhadap pemecahan masalah perawatan bangunan gedung masih kurang mendalam dan kurang menyeluruh. Kesadaran akan pentingnya untuk melakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan, terutama bagi pemilik dan pemakai bangunan dirasakan masih kurang. Selain itu biaya untuk pemeliharaan dan perawatan masih dianggap sebagai pemborosan, padahal dengan

menunda perawatan hanya akan mengalihkan masalah yang lebih besar dimasa mendatang.

Kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung di Indonesia belum dilaksanakan dengan sepenuhnya, hal ini antara lain disebabkan oleh :

- Masih belum membudayanya aspek perawatan bangunan di kalangan masyarakat
- Pengetahuan mengenai perawatan dan tersedianya informasi yang lengkap tentang perawatan bangunan gedung masih kurang
- Standarisasi di bidang perawatan bangunan yang menjembatani antara pemberi jasa dan penerima jasa dirasakan masih kurang
- Kurang tersedianya tenaga ahli dan terampil di bidang perawatan bangunan

Pada umumnya pemilik bangunan akan menyerahkan pengelolaan gedung kepada pihak ke-3 untuk melaksanakan operasi, sewa menyewa kepada pihak penyewa, termasuk dalam hal perawatan bangunan.

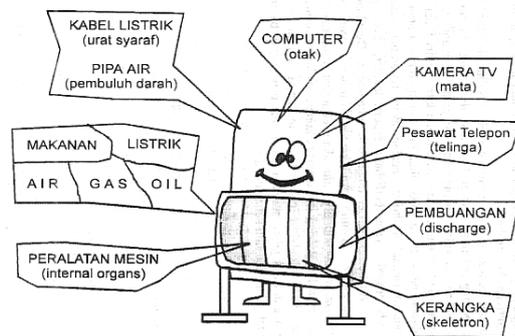
## **B. Pengertian Pemeliharaan dan Perawatan**

**Pemeliharaan** bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*).

**Perawatan** bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi (*currative maintenance*).

**Kegunaan** yang diperoleh dari bangunan yang dipelihara dan dirawat dengan baik :

- Usia kegunaan ekonomis bangunan dan peralatan dapat menjadi lebih panjang/ lama
- Daya guna (*performance*) bangunan yang dirawat dengan baik dapat mendukung kenyamanan para pemakai dan dapat meningkatkan produktivitas kerja para karyawan
- Kondisi bangunan tetap memenuhi persyaratan kelayakan bangunan



Gbr 1. Bangunan gedung dan tubuh manusia  
Sumber : Marsudi,F.X : 1996

Seorang pakar perawatan di Jepang (Yushiro Yagi) mengidentikkan masalah perawatan gedung sama dengan perawatan tubuh manusia. Bangunan perlu pemeliharaan dan perawatan untuk menghindari atau mencegah gedung termasuk komponen-komponennya mengalami kerusakan yang cukup berat.

Akibat yang ditimbulkan dari bangunan yang tidak dirawat

- Memberikan dampak negatif pada produktivitas kerja yang dikarenakan kondisi lingkungan yang kurang baik  
( Kasus di Belanda, adanya *sick building syndrome* menyebabkan hilangnya produktivitas kerja yang kerugiannya diperkirakan mencapai USD 1 milyar).  
( Konstruksi, April 1996)
- Perawatan bangunan yang ditunda atau tertunda akan menimbulkan adanya kesenjangan perawatan bangunan (*maintenance backlog*) yang semakin lama makin membesar dan dapat mengakibatkan masalah pembiayaan yang cukup serius di kemudian hari  
( Kasus di Inggris, terjadinya kesenjangan perawatan bangunan sekolah karena tertunda yang mencapai 3 milyar poundsterling). ( Konstruksi, April 1996)

Lingkup kegiatan pemeliharaan terhadap fisik bangunan, meliputi :

- Unsur-unsur tampak luar bangunan
- Unsur-unsur ruang dalam serta perlengkapannya
- Menyediakan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai dan berfungsi secara baik
- Unsur-unsur struktur bangunan dari pengaruh korosi, cuaca, kelembaban atau pembebanan di luar batas kemampuan struktur

Kegiatan perawatan bangunan berdasarkan tingkatan operasional, dibedakan atas :

1. Perawatan **Pencegahan**

- Mempertahankan keutuhan fisik rencana dasar
- Menekan seminimal mungkin biaya perawatan korektif
- Melaksanakan kegiatan secara teratur dan inspeksi secara periodik

2. Perawatan **Rutin**

Pembersihan dan pengontrolan setiap hari, yang mencakup antara lain : pembersihan (*cleaning*), inspeksi (*inspection*), penyetelan (*adjustment*), pelumasan (*lubrication*)

3. Perawatan **Korektif**

Perbaiki dengan tujuan mempertahankan fungsi peralatan, fungsi utilitas, fungsi fasilitas bangunan gedung seperti yang dibutuhkan oleh pemakai bangunan

4. Perawatan **Konstruksi Baru**

disebut juga modifikasi, rehabilitasi, renovasi atau pembaruan

Sedangkan sistem pengelolaan kerja pemeliharaan dan perawatan dibedakan atas 2 macam yaitu :

- ***In-house maintenance***, yaitu tugas perawatan diserahkan oleh pemilik/ pengguna gedung kepada orang/ stafnya sendiri yang memenuhi syarat pengetahuan dan keterampilan sesuai dengan kemampuan dan keahlian masing-masing.
- ***Out-house maintenance***, yaitu pekerjaan perawatan dikontrakkan kepada perusahaan-perusahaan yang memenuhi syarat menurut tingkat keahlian/ lingkup pekerjaan masing-masing dan memiliki tanggung jawab disertai segala sanksi-sanksinya.

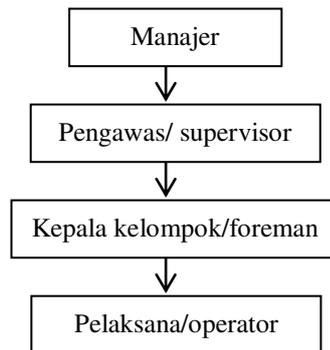
### C. Peranan pengelola perawatan bangunan

#### 1. Pembentukan unit/ divisi pemeliharaan dan perawatan bangunan

Pemeliharaan dan perawatan bangunan merupakan bagian dari pengelolaan bangunan, karena itu pihak pengelola perlu membentuk suatu unit yang bertugas dan bertanggung jawab atas terlaksananya pemeliharaan dan perawatan bangunan.

Unit pemeliharaan dan perawatan tersebut terdiri dari sumber daya manusia yang memiliki tingkat keahlian profesional, tidak hanya terletak pada kemampuan individu tetapi sistem pengelolannya.

Unit/ divisi pemeliharaan dan perawatan bangunan ditinjau dari tingkat jabatannya adalah sebagai berikut :



Masing-masing pihak mempunyai tugas, wewenang dan tanggung jawab masing-masing antara lain sebagai berikut

**a. Manajer perawatan bangunan**

Seorang manajer harus memperhatikan beberapa persyaratan dalam perawatan bangunan agar pekerjaan perawatan dapat berjalan secara efektif dan efisien seperti :

- Adanya rencana dan penjadwalan yang telah ditentukan
- Adanya data mengenai mesin dan peralatan yang dimiliki oleh perusahaan
- Adanya surat perintah tertulis
- Adanya persediaan alat-alat dan suku cadang
- Adanya pencatatan-pencatatan
- Adanya pengawasan, laporan dan analisa
- Adanya *lay-out* bangunan atau *as built drawing*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab seorang manajer perawatan bangunan adalah :

- Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan perawatan bangunan
- Menyusun jadwal dan item/ bagian-bagian dari komponen bangunan yang memerlukan perawatan
- Memberikan arahan mengenai pelaksanaan kegiatan perawatan
- Melaporkan pelaksanaan kegiatan perawatan kepada *building manager*
- Mengevaluasi kegiatan perawatan yang telah dilaksanakan
- Menganalisa biaya yang telah dan akan dikeluarkan untuk kegiatan perawatan
- Menginventarisasi peralatan yang digunakan dalam kegiatan perawatan, meliputi antara lain :
  - pemeriksaan kelengkapan peralatan yang dimiliki
  - umur peralatan
  - pemeliharaan peralatan
  - meninjau apakah perlu atau tidak investasi peralatan baru

- Memberikan penyegaran mengenai kegiatan perawatan kepada tenaga pelaksana untuk mencapai hasil kerja yang maksimal
- Bertanggung jawab atas keselamatan para tenaga pelaksana perawatan pada saat melaksanakan kegiatan perawatan.

**b. Tenaga pelaksana**

- Melaksanakan kegiatan perawatan sesuai dengan jadwal dan manual pemeliharaan
- Mencatat seluruh kegiatan harian yang dilaksanakan serta mencatat bagian-bagian komponen bangunan yang memerlukan tindakan khusus

**2. Perkiraan akan kebutuhan tenaga perawatan dalam satu bangunan**

Berdasarkan informasi dari seorang *Building Manager* sebuah perkantoran di Jakarta ( Konstruksi, April 1996) dijelaskan bahwa untuk mengelola sebuah gedung bertingkat terutama 8 lantai ke atas secara profesional diperlukan :

- 1 (satu) orang manajer
- 4 (empat ) orang pengawas
- 9 (sembilan ) orang kepala kelompok (bila diperlukan)
- 52 (lima puluh dua) orang pelaksana

Menurut DR.Ir. Henry Suryadi C, MBA (sumber : Konstruksi, Juli- Agustus 2000) rasio yang ideal bagi kebutuhan tenaga perawatan bangunan untuk satu gedung perbandingannya 1 : 2 : 5 untuk luas bangunan 10.000 m<sup>2</sup>.

Artinya perbandingan itu terdiri dari :

- 1 (satu) orang manajer
- 2 (dua) orang pengawas
- 5 (lima) orang pelaksana

**3. Peningkatan mutu sumber daya manusia melalui pendidikan dan pelatihan perawatan bangunan**

Dalam rangka meningkatkan mutu sumber daya manusia, pengelola perlu memberikan kesempatan dan motivasi bagi karyawan di unit/ divisi pemeliharaan dan perawatan bangunan untuk mengikuti kursus pelatihan perawatan bangunan.

Tiga tahapan/ tingkatan pendidikan yang diikuti untuk pemeliharaan adalah :

( Chanter & Swallow, 1996)

1. Tingkatan profesional dan manajer untuk proses pemeliharaan dan bangunan
2. Personil atau pegawai yang bekerja sebagai pengawas yang melakukan kontrol langsung terhadap pelaksanaan pemeliharaan
3. Pendidikan dan pelatihan untuk pegawai yang melakukan/ mengerjakan pekerjaan pemeliharaan.

Pengelola perawatan bangunan bertanggung jawab atas kelancaran operasional bangunan, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.

Pihak pengelola perawatan bangunan dalam melaksanakan kegiatannya perlu memperhatikan beberapa hal penting yang menjadi **kriteria pokok** untuk dijadikan dasar pegangan kerja dalam perawatan gedung yaitu :

- a. Kesehatan (*hygiene*)
- b. Kebersihan (*cleanlines*)
- c. Penampilan (*appearance*)
- d. Konsep pelayanan (*concept of sevices*)
- e. Keselamatan (*safety*)
- f. Keamanan (*security*)
- g. Kenyamanan (*soundness/convenience*)
- h. Kemudahan konstruksi dan pemasangan
- i. Kemudahan pemeliharaan dan perawatan

Untuk kelancaran operasional kegiatan pemeliharaan dan perawatan, jaminan kualitas hasil kerja, pihak pengelola perawatan bangunan perlu memperhatikan faktor berikut yaitu :

1. **Tenaga kerja/petugas pelaksana**

- a. Perlu diberikan latihan kerja tentang pengetahuan dasar baik teori maupun praktek. Seorang tenaga pelaksana harus mengerti, dapat mengoperasikan dan terampil dalam menggunakan alat-alat yang digunakan dalam pekerjaan perawatan. Dengan demikian hasil pelaksanaan pekerjaan perawatan dapat maksimal. Untuk itu mereka perlu mengikuti program pembekalan, pelatihan dan pemagangan sesuai dengan bidang pekerjaan.

- Pembekalan yang diberikan mencakup materi : kebijakan perusahaan/lembaga/institusi dan manual prosedur, deskripsi pekerjaan, peraturan kerja, kontrak kerja, panduan keselamatan, program pemberian bonus dan insentif., panduan kesejahteraan pekerja, struktur organisasi, tata letak bangunan gedung.
  - Pelatihan mencakup bidang keahlian dan keterampilan
  - Program pemagangan merupakan gabungan antara pelatihan di dalam institusi (*in-house training*) dan pelatihan di tempat kerja (*on-the-jobtraining*)
- b. Perlu diberikan motivasi yang wajar terhadap kepentingan pribadinya, profesinya dan sekitarnya
- c. Perlu diberikan imbalan kerja yang memadai /cukup
- d. Berhak mendapatkan perlindungan dan keselamatan kerja baik berupa alat-alat keselamatan (masker, helm, sarung tangan, dan lainnya) maupun asuransi kecelakaan.



Gbr 3. Keselamatan petugas pelaksana pada saat menjalankan tugasnya menjadi tanggung jawab pihak pengelola bangunan, khususnya pengelola perawatan bangunan.

## 2. Peralatan

- a. Perlu tersedianya peralatan dan perlengkapan kerja yang cukup canggih sesuai dengan kemajuan dan perkembangan teknologi

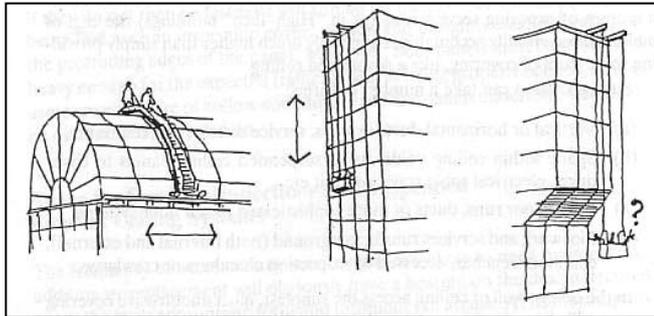


Gbr 4. Ketinggian bangunan memerlukan penanganan yang berbeda dan beda jenis peralatan yang digunakan. Pihak pengelola bertanggungjawab untuk memastikan bahwa kegiatan perawatan tetap dapat dilaksanakan dengan menyediakan jenis sarana yang tepat.

- b. Perlu dilakukan pengawasan dan inspeksi yang kontinyu atas peralatan dan perlengkapan tersebut

Pengelola perawatan bangunan memiliki keterlibatan peran pada suatu proyek dimulai sejak tahap perencanaan sampai dengan tahap pasca-konstruksi.

- **Tahap perencanaan** pihak pengelola, *building manager* maupun ahli perawatan bangunan perlu dilibatkan untuk memberikan konsultasi agar desain bangunan nantinya tidak akan menyulitkan perawatannya dikemudian hari.



Bentuk desain bangunan yang berbeda memerlukan penanganan yang berbeda. Pengelola perawatan bangunan, *building manager* dapat mengajukan usulan metoda perawatan yang tepat dan efektif dilakukan.

Gbr 5. Suatu metoda pemeliharaan dipilih sesuai atau mengikuti bentuk bangunan

- **Tahap konstruksi** dalam tahapan-tahapan tertentu bagian perawatan bangunan perlu diundang untuk melakukan pengawasan gedung pada bagian-bagian tertentu yang telah dan akan terpasang, serta memberikan masukan/ input mengenai komponen bangunan yang akan dipasang sampai dengan penyerahan bangunan / *provisional hand over* (PHO).
- **Tahap pasca-konstruksi**, pihak pengelola melakukan perawatan secara rutin dan berkala agar bangunan dapat berfungsi sebagaimana yang diharapkan.

#### 4. Penyusunan jadwal kegiatan pemeliharaan dan perawatan

Pengelola perawatan bangunan dalam lingkup pekerjaannya harus memberikan jadwal dan aktivitas kegiatan perawatan kepada penyewa gedung agar pada saat melakukan kegiatan perawatan tidak akan mengganggu aktivitas dari penyewa.

Jadwal dan aktivitas kegiatan pemeliharaan dan perawatan tercantum dalam program kerja yang telah dibuat, meliputi :

- a. **Pembersihan harian**, antara lain : Membersihkan lantai, dinding, plafon, *fixture*, perabot (*furniture*), pintu-pintu dan peralatan yang terletak/ melekat pada bagian-bagian tersebut termasuk membuang sampah yang dilakukan minimum 2 (dua) kali sehari.
- b. **Pembersihan pada waktu jam kerja**, antara lain : menyapu setiap pagi dan membersihkan dari debu

- c. **Pembersihan di luar jam kerja**, antara lain : membersihkan semua noda yang ada di lantai (karpet dan keramik) yang tidak dapat dilakukan pada jam kerja, seperti: noda pada karpet yang terkena tumpahan makanan yang menyebabkan bau, sehingga karpet harus dicuci total dalam skala kecil.
- d. **Pembersihan mingguan**, antara lain : mencuci bersih semua kaca, pembatas ruangan, pintu masuk, rangka dan jendela bagian luar.
- e. **Pembersihan bulanan**, antara lain : membersihkan dekorasi dari *stainless steel* dengan diberi minyak pengkilat pada ruang dalam lift dan pintu-pintu
- f. **Pembersihan 3 (tiga) bulanan**, antara lain : menyikat dan memoles lantai toilet dengan mesin poles

#### **D. Kesimpulan :**

Pemeliharaan dan perawatan bangunan tidak bisa dilakukan oleh sembarang orang, tetapi harus dilakukan oleh para ahli perawatan bangunan yang telah mendapatkan sertifikasi dan klasifikasi dalam bidangnya masing-masing.

Keberadaan pengelola perawatan bangunan memegang peranan besar dalam menjaga kondisi bangunan. Pada pasca-konstruksi, pengelolaan perawatan bangunan merupakan kegiatan yang sangat penting karena berpengaruh terhadap :

- Umur bangunan. Perawatan yang benar akan memperpanjang usia dari bangunan tersebut
- Besar kecilnya biaya operasional dan pemeliharaan
- Tingkat kenyamanan hunian gedung
- Nilai jual yang tinggi jika bangunan terpelihara dengan baik
- Tingkat penyewaan yang tinggi
- Benefit cost ratio* yang tinggi

#### **Daftar Pustaka**

Chanter, Barrie and Peter Swallow. (1996). *Building Maintenance Management*, Blackwell Science Ltd.

Joyowiyono, Marsudi, F.X. (1996). *Perawatan Bangunan Gedung di Indonesia*, Prospek dan Prinsip-prinsip Pengelolaan, Jakarta : P.T. IDECO Utama.

Lee, Reginald. (1987). *Building Maintenance Management*, Third Edition, Penerbit William Collins Sons & Co.Ltd, cetak ulang Blackwell Science.

\_\_\_\_\_.(2008). Peraturan Menteri PU no 24/PRT/M/2008 tentang *Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung*, Dep.PU, Direktorat Jenderal Cipta Karya.