



PERENCANAAN MANAJEMEN PEMELIHARAAN BANGUNAN HOTEL X DI PADANG UNTUK MENCAPAI EFISIENSI BIAYA DAN WAKTU

Muhammad Ilham Maulana¹, Hanif Sufran², Merley Misriani^{3,*}, Rahmi Hidayati⁴, Jumyetti⁵

^{1,2,4}Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Padang, Padang, 25166, Indonesia

^{3*}Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Riau, Pekanbaru, 28293, Indonesia

⁵Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Padang, Padang, 25166, Indonesia

Alamat E-mail: merley.misriani@eng.unri.ac.id

Info Artikel

Abstrak

Sejarah Artikel:

Diterima: Maret 2024

Disetujui: April 2024

Dipublikasikan: Jun 2024

Keywords:

Maintenance
Management, Hotel
Building, Cost, Time

Setiap bangunan gedung perlu dilakukan pemeliharaan pada setiap komponen bangunannya. Sebelum melaksanakan kegiatan pemeliharaan, diperlukan perencanaan terhadap setiap aspek pemeliharaan yang ada pada bangunan gedung. Perencanaan yang baik dapat memastikan tercapainya tujuan dalam melaksanakan pemeliharaan yang lebih efisien dalam pemanfaatan biaya dan waktu. Tujuan penelitian ini adalah melakukan perencanaan pada pelaksanaan pemeliharaan gedung hotel untuk mencapai efisiensi biaya dan waktu pemeliharaan. Metode pelaksanaannya antara lain membuat SOP, *checklist form*, perencanaan biaya dan jadwal pemeliharaan. Perencanaan pada SOP dibuat dengan menambahkan SOP dari pihak hotel yang sudah ada dengan beberapa SOP dari peraturan menteri yang belum dilaksanakan pihak hotel. Perencanaan *checklist form*, biaya dan jadwal pemeliharaan yang dibuat untuk pekerjaan arsitektur, mekanikal dan elektrikal dibatasi untuk periode 1 tahun dan menggunakan peraturan menteri No. 24/PRT/M/2008 untuk mengecek kesesuaiannya dengan pelaksanaan di lapangan. Hasil dari penelitian ini berupa perencanaan manajemen pemeliharaan bangunan hotel yang lebih baik dari sebelumnya. Perencanaan manajemen pemeliharaan yang dibuat diharapkan dapat membantu pihak hotel melaksanakan kegiatan pemeliharaan yang efisien dalam pemanfaatan biaya dan waktu.

Kata Kunci: Manajemen Pemeliharaan, Gedung Hotel, Biaya, Waktu

Abstract

Every building needs maintenance on every component of the building. Before carrying out maintenance activities, planning is required for every aspect of maintenance in the building. Good planning can ensure achieving goals in carrying out maintenance that utilizes costs and time efficiently. This study aims to plan the implementation of hotel building maintenance to achieve cost efficiency and maintenance time. The implementation methods include making SOPs, checklist forms, cost planning and maintenance schedules. Planning for SOP is made by adding existing SOP from the hotel to several SOPs from ministerial regulations that the hotel has not implemented. Planning checklist forms, costs and maintenance schedules made for architectural, mechanical and electrical work are limited to a period of 1 year and use ministerial regulation no. 24/PRT/M/2008 to check its suitability with implementation in the field. This research shows that hotel building maintenance management planning is better

than before. The maintenance management plan created is expected to help the hotel carry out maintenance activities efficiently and utilize costs and time.

© 2024
Universitas Abdurrah

* Alamat korespondensi:

Kampus Bina Widya KM. 12,5, Simpang Baru, Kec. Tampan,

Kota Pekanbaru, Riau 28293

E-mail: merley.misriani@eng.unri.ac.id

ISSN 2527-7073

PENDAHULUAN

Bangunan adalah bentuk fisik yang diciptakan dari pelaksanaan kegiatan konstruksi yang terkait dengan penempatannya, letaknya di suatu lokasi, baik seluruhnya atau sebagian, di bawah permukaan dan di bawah air, dan berfungsi sebagai lingkungan bagi individu untuk terlibat dalam beragam aktivitas seperti tinggal bersama teman sebaya, upacara keagamaan, dan usaha bisnis. Masyarakat dapat memanfaatkan bangunan sebagai tempat melakukan aktivitas dan sebagai tempat perlindungan dari cuaca, bencana alam, dan bahaya lainnya [1][2]. Setiap bangunan memiliki klasifikasi yang membedakan setiap bangunan dari segi fungsi dan kegunaannya. Klasifikasi bangunan gedung merupakan suatu metode pengelompokan bangunan gedung dari segi fungsi yang memenuhi persyaratan manajemen dan spesifikasi teknis [3]. Salah satu contoh bangunan gedung adalah bangunan hotel.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 65 tahun 2001, hotel adalah suatu bangunan yang dirancang khusus untuk tempat tinggal atau istirahat dengan biaya tertentu dan memanfaatkan pelayanan serta fasilitas lainnya, dan juga termasuk bangunan lain yang dikelola dan dimiliki bersama oleh pihak yang sama [4]. Dalam pelaksanaan pemeliharaan pada bangunan hotel, perlu diperhatikan kinerja pada setiap kamar seperti kelayakan fungsi pada kelengkapan kamar yang nantinya sangat menentukan tingkat kepuasan pelanggan [5]

Bangunan gedung terdiri dari 3 komponen utama, yaitu komponen struktur, arsitektur, dan MEP yang saling terkait satu sama yang lain. Pemeliharaan terhadap komponen bangunan memerlukan perhatian yang cermat agar hasilnya maksimal, dan diharapkan dengan pemeliharaan ini akan menghasilkan kondisi bangunan yang lebih nyaman dengan fasilitas penunjang yang lebih baik [6] Struktur lebih mengedepankan kekuatan, sedangkan arsitektur lebih menekankan keindahan, dan MEP lebih mengedepankan fungsi. Sekuat dan seindah apapun bangunan, jika tidak ada sistem MEP maka bangunan tidak ada fungsinya [7].

Pada umumnya usia bangunan gedung diperkirakan ± 20 tahun. Dengan pertimbangan usia bangunan, pekerjaan pemeliharaan menjadi sangat penting dan harus dilakukan secara berkala [8]. Untuk melaksanakan pemeliharaan pada bangunan gedung, dibutuhkan perencanaan pada setiap komponen pemeliharaan bangunan gedung. Perencanaan dilakukan untuk dapat

melaksanakan pemeliharaan yang efektif dan efisien dalam pemanfaatan biaya dan waktu. Pemeliharaan yang memadai dan perhatian yang tepat sasaran terhadap suatu bangunan menjadikannya lokasi yang menarik untuk beraktivitas oleh pemilik dan penggunanya [9]. Setelah dilakukan evaluasi, ditemukan pelaksanaan pemeliharaan yang kurang maksimal sehingga masih ditemukan kerusakan pada komponen bangunan Gedung [10]. Oleh karena itu, dibutuhkan perencanaan pada SOP pemeliharaan yang lebih baik pada komponen bangunan hotel X di Kota Padang. Tujuan penelitian ini adalah merencanakan manajemen pemeliharaan Gedung hotel X di Kota Padang untuk mencapai efisiensi waktu dan biaya pemeliharaan agar menjadi lebih baik.

Penyusunan SOP penting dilakukan dalam kegiatan pemeliharaan pada setiap komponen agar pelaksanaan kegiatan dapat dilakukan secara terencana sesuai prosedur dan pekerja dapat dengan mudah melakukan kegiatan pemeliharaan dan pemeliharaan [11]. Selain yang ditemukan di lapangan, komponen pemeliharaan arsitektur, mekanikal, dan elektrikal memerlukan usaha *preventive* untuk meminimalisir terjadinya kerusakan yang nantinya membutuhkan usaha *corrective*. Pemeliharaan *preventive* adalah tindakan pemeliharaan yang mencegah kerusakan pada sistem dan merupakan bagian dari pemeliharaan rutin [12].

METODE

Pengumpulan Data

Pada tahap pengumpulan data, peneliti mengumpulkan data yang dibutuhkan berupa data primer dan data sekunder. Adapun data primer penelitian ini antara lain observasi lapangan untuk mengidentifikasi komponen apa saja yang dilakukan pemeliharaan gedung hotel, wawancara dengan pihak yang terkait dengan pemeliharaan gedung hotel, dan dokumentasi objek penelitian. Sedangkan data sekunder penelitian ini adalah peraturan menteri, jurnal dan referensi terkait penelitian ini, denah *as built drawing* gedung hotel dan sebagian standar operasional prosedur (SOP) pemeliharaan yang dimiliki oleh hotel.

Pengolahan Data dan Analisis

Dalam penelitian ini, pendekatan deskriptif kualitatif diterapkan oleh peneliti untuk mengolah dan menganalisis data dengan langsung menganalisis data lapangan dan mengaitkannya dengan literatur terkait. Proses dimulai dengan merumuskan pertanyaan penelitian, kemudian pengumpulan data primer melalui observasi di lapangan, pertemuan dengan pihak yang relevan dengan topik yang dibahas, dan dokumentasi.

Tahapan Penelitian

Setelah mendapatkan informasi yang diperlukan, langkah berikutnya adalah mengevaluasi dan merencanakan manajemen pemeliharaan hotel dengan tahap penyusunan berikut: Mengidentifikasi komponen pemeliharaan dan perawatan yang ada pada hotel, menyusun standar

operasional prosedur (SOP) pemeliharaan dan perawan hotel sesuai dengan Permen PU No 24 Tahun 2008, merencanakan *checlist form* pemeliharaan dan perawatan gedung., menyusun rencana biaya pemeliharaan dan perawatan pada hotel, menyusun jadwal pemeliharaan dan perawatan konstruksi bangunan gedung hotel, mengkaji implementasi penjaminan mutu pada gedung hotel.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Standar Operasional Prosedur Pemeliharaan Gedung Hotel

Untuk mengoptimalkan pemeliharaan dan perawatan pada hotel, maka peneliti menyusun SOP pemeliharaan gedung hotel yang lebih baik.

1. Prosedur Operasional Pemeliharaan Komponen Arsitektur

Komponen pemeliharaan arsitektur yang ditinjau antara lain:

Tabel 1. Prosedur Pemeliharaan Komponen Arsitektur

Item Pekerjaan	Pemeliharaan rutin	Pemeliharaan periodik
Kebersihan Dinding Cat	Persiapan peralatan : tangga, <i>stick mop</i> , <i>sponge</i> , ember, deterjen, kain majun, tapas	Lakukan pengecatan ulang jika cat pada dinding dirasa kurang enak dipandang setiap 2 tahun sekali.
	Bersihkan debu pada dinding menggunakan kain majun, gunakan tangga sebagai alat bantu pada area yang sulit dijangkau	
	Bersihkan noda menggunakan campuran deterjen dan air secukupnya. Jika berlebihan akan merusak permukaan cat.	
	Tandai bagian yang tidak bisa dibersihkan dan laporkan kerusakan kepada pengawas untuk diselesaikan agar diperbaiki.	
Dinding Kaca	Persiapan peralatan : <i>glass cleaner</i> , kain majun, <i>wash applicator</i> , <i>bottle sprayer</i> , ember, tapas, wiper kaca.	Gunakan kain majun dengan larutan <i>multi purpose cleaner</i> dengan campuran 1 : 20 untuk membersihkan debu pada <i>frame</i> kaca
	Periksa semua karet perekat kaca, jika ditemukan kerusakan, lakukan perbaikan dengan perekat yang baru.	Bersihkan noda kaca, lem, dempul yang menempel menggunakan <i>trim scrapper</i> dan silet kaca
	Bersihkan dinding kaca bagian dalam dengan merendam <i>wash applicator</i> dalam larutan pembersih kaca yang diencerkan (1 bagian pembersih untuk 20 bagian air), basahi kaca dengan <i>bottle sprayer</i> , gosok dan gunakan <i>wiper</i> untuk menghapus larutan pembersih.	
	Letakkan alas plastik di bagian bawah dinding kaca untuk menjaga kebersihan lantai	
Dinding Keramik	Bersihkan setidaknya 2 kali setiap harinya	Gunakan disinfektan untuk membunuh bakteri.
	Pilihlah bahan pembersih yang aman untuk semen pengikat keramik.	

	Gunakan sikat plastik dengan bulu untuk menyikat dinding.	
	Gunakan kain pel kering untuk mengeringkan permukaan.	
Kebersihan lantai keramik	Persiapan peralatan : <i>Chemical cleaner, stick mop, stripping pad, sponge</i> /tapas, mesin poles, sikat tangan, ember, dan <i>dry and wet vacuum cleaner</i> .	
	Siram lantai keramik merata dengan campuran kimia pembersih atau alternatif lain yang setara yang telah dicampur dengan air (1:20) dan biarkan meresap sekitar 5 menit. Setelah itu, sikat lantai dengan sikat halus.	
	Bersihkan sudut-sudut lantai yang tidak terjangkau dengan sikat dorong.	
	Hisap kotoran dalam bentuk cairan menggunakan <i>wet vacuum cleaner</i> .	
	Pel minimal 3 kali berulang, lalu bilas dengan air bersih.	
	Kebersihan lantai granit	Persiapan peralatan : <i>Stick mop</i> , katun, <i>antiwax</i> , ember, plastik sampah, kain majun, <i>buffing pad</i> , sapu, <i>dust pan, vacuum cleaner</i> , dan mesin poles.
Bersihkan kotoran/debu dengan sapu, lalu pel lantai menggunakan campuran air hangat bersih dan <i>antiwax</i> (1:20) atau (1:50)		
Tutupi area yang dibersihkan dengan tanda " <i>wet caution sign</i> " agar tidak ada orang yang lewat.		
Bersihkan kotoran yang sulit dibersihkan jika hanya mengepel lantai, menggunakan <i>polisher</i> .		
Lakukan <i>buffing</i> pada lantai sampai mengkilap.		
Bersihkan pojok-pojok lantai menggunakan tapas.		
Plafon gypsum	Persiapan peralatan : sapu tinggi dan kemoceng.	Hilangkan / angkat bagian yang rusak karena air
	Pengecekan kondisi setiap hari	Lapisi dengan campuran bubuk gypsum yang telah dicampur air
	Bersihkan dari kotoran/debu menggunakan sapu tinggi dan kemoceng	Gunakan plastik keras untuk meratakan campuran tersebut
	Periksa lagi setiap bagian yang berdebu dan kotor lalu bersihkan.	Biarkan mengering, lalu haluskan permukaan menggunakan amplas
		Plafon ditutup dengan plester dan dicat ulang
Kusen aluminium	Pemeliharaan diutamakan pada karet penjepit kaca	Setiap 1 bulan, bersihkan kusen dengan <i>finishing powder coating</i> .
	Setiap hari, bersihkan area yang cenderung berdebu	
	Cegah penggunaan bahan pembersih yang bersifat korosif	
Jendela kaca	Persiapan peralatan : <i>glass cleaner</i> , kain majun, <i>bottle sprayer, wiper</i> kaca, ember, dan tapas	
	Periksa perekat kaca, jika ditemukan kerusakan pada <i>sealant</i> , ganti dengan yang baru sesuai jenisnya.	
	Bersihkan dinding kaca bagian dalam dengan merendam aplikator dalam larutan pembersih kaca yang diencerkan (1 bagian pembersih untuk 20 bagian air), basahi kaca dengan <i>bottle sprayer</i> , gosok dan gunakan <i>wiper</i> untuk menghapus larutan pembersih.	

2. Prosedur Operasional Pemeliharaan Komponen Mekanikal

Komponen mekanikal yang ditinjau antara lain:

Tabel 2. Prosedur Pemeliharaan Komponen Mekanikal

Item Pekerjaan	Komponen	Kegiatan Pemeliharaan
Sistem Tata Udara (AC)	<i>Compressor</i>	Lakukan pemeriksaan pada <i>Compressor</i>
		Tekanan <i>compressor</i> untuk setiap sisi tekanan tinggi (discharge) dan tekanan rendah (suction) diukur dengan baik menggunakan <i>pressure gauge</i> .
		Arus yang masuk dan tegangannya pada <i>motor compressor</i> diukur berkala menggunakan tang ampere
		Perhatikan <i>Sight Glass</i> secara visual untuk mengecek level oli agar tidak lebih rendah dari yang ditentukan pabrik
	Panel Control / Power	Periksa panel power dan kondisi terminal-terminal apakah ada yang kendor pada kabelnya.
		Lakukan pemeriksaan dan penyesuaian secara berkala semua <i>setting point</i> pada Panel Control
	<i>AHU / FCU / Ducting</i>	Periksa tekanan air dingin yang masuk dan keluar AHU menggunakan <i>pressure gauge</i>
		Periksa temperatur air dingin yang masuk dan keluar AHU menggunakan <i>thermometer</i> .
		Arus motor penggerak <i>AHU</i> dan <i>FHU</i> diukur secara berkala menggunakan Tang Ampere atau <i>Multimeter</i> .
	Pompa	Periksa motor dan starter pompa secara teratur untuk memastikan arus dan tegangannya sesuai dengan nominal.
		Periksa <i>Alignment coupling</i> menggunakan <i>dial gauge</i> dan lakukan pemeriksaan dan penggantian <i>seal</i> secara teratur.
	Instalasi pipa <i>refrigerant</i>	Pastikan pipa tidak berkarat dan isolasi pipa tetap dalam kondisi baik.
Jadwal dan koordinasi untuk kegiatan inspeksi, servis, dan penggantian suku cadang <i>subsistem</i> atau peralatan dalam sistem pengaturan udara harus direncanakan dan disesuaikan dengan jadwal yang telah ditetapkan		
Sistem proteksi kebakaran	APAR (Alar Pemadam Api Ringan)	Pihak manufaktur, penyedia jasa pemeliharaan peralatan pemadam api ringan atau personel yang terlatih melakukan pemeliharaan setiap tahun.
		Pemeriksaan menyeluruh dari elemen dasar alat pemadam api ringan, termasuk bagian mekanikal dari semua alat pemadam api ringan, media pemadam yang digunakan, serta cara penggunaan media pemadam tersebut harus dicakup dalam prosedur pemeliharaan.
		Pengisian kembali dilakukan setelah penggunaan alat atau seperti yang ditunjukkan oleh hasil inspeksi atau pemeliharaan.
		Setiap APAR yang belum habis, sebelum dilakukan penggantian dapat digunakan untuk pelatihan keselamatan kerja agar tidak ada APAR yang terbuang.
	<i>Hydrant</i>	Semua slang harus segera dibersihkan, dikuras, dan dikeringkan secara menyeluruh setelah dipakai dalam jangka waktu tertentu, dan sebelum dipasang kembali harus dikeringkan sepenuhnya.
		Tiap tahun, katup kontrol jenis OS&Y (outside screw & yoke) harus diberi pelumas pada batang operasinya. Setelahnya, katup harus ditutup secara penuh, kemudian dibuka kembali untuk menguji operasinya serta memastikan pelumas terdistribusi dengan baik.
		Apabila tutup sambungan pemadam kebakaran tidak berada pada posisi yang tepat, disarankan untuk memeriksa bagian dalam sambungan pemadam api guna mengetahui apakah ada halangan atau sumbatan yang dapat mengganggu kinerjanya.

		Untuk memastikan bahwa semua batang, tutup, sumbat, dan ulir dalam kondisi yang baik, dianjurkan untuk memberi pelumas pada halaman atau pilar <i>hydrant</i> setiap tahun.
		Untuk memastikan semua slang kebakaran dan kelengkapannya dalam kondisi siap digunakan, perlu dilakukan perawatan setiap tahun pada kotak slang <i>hydrant</i> .

3. Prosedur Operasional Pemeliharaan Komponen Elektrikal

Komponen elektrikal yang ditinjau antara lain:

Tabel 3. Prosedur Pemeliharaan Komponen Elektrikal

Item Pekerjaan	Kegiatan Pemeliharaan
Stop kontak dan saklar	Pemeriksaan fungsi dari setiap stop kontak dan saklar secara keseluruhan.
	Jika terjadi kerusakan pada stop kontak dan saklar, maka lakukan pergantian peralatan dan <i>spare part</i> .
Lampu	Pemeriksaan pada setiap lampu.
	Melakukan penggantian bola lampu serta peralatan dan <i>spare part</i> bila terjadi kerusakan atau telah melampaui batas usia pakai.
Saluran Televisi dan CCTV	Melalui layar monitor di ruang operator setiap harinya, <i>operator</i> yang bertugas akan mengecek kinerja setiap jaringan televisi dan CCTV yang ada pada gedung.
	Apabila saat pengecekan ditemukan gagal fungsi pada jaringan televisi dan CCTV, perlu segera dilaporkan ke petugas <i>maintenance</i> yang tindak lanjutnya berupa pengecekan ke lokasi untuk mengetahui penyebab gagal fungsi tersebut. Informasi terkait harus segera dilaporkan kepada pihak terkait, seperti satuan pengamanan.

Checklist Form Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Hotel

Perencanaan *checklist form* pemeliharaan dilakukan untuk mengetahui perkembangan pelaksanaan suatu jadwal pemeliharaan yang telah disusun sebelumnya. Selain itu, dalam merencanakan *checklist form* perlu diperhatikan apakah sudah terlaksana dengan baik dalam meningkatkan kegiatan pemeliharaan yang telah dilakukan untuk menekan serta meminimalisir biaya agar tidak membesar. *Checklist form* yang dibuat dapat membantu pengelola gedung dalam proses *monitoring, controlling, serta evaluation*.

Perencanaan Biaya Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Hotel

Perencanaan biaya pemeliharaan dan perawatan Gedung hotel dihitung dengan membuat analisa harga setiap komponen berdasarkan harga satuan bahan dan upah, harga satuan yang digunakan adalah harga satuan yang berlaku di kota Padang. Biaya pemeliharaan untuk 1 tahun ke depan dihitung berdasarkan komponen yang ditinjau yaitu komponen arsitektur, mekanikal dan elektrikal. Biaya arsitektur terdiri dari biaya lantai, dinding, pintu dan jendela, kusen, dan plafon. Kemudian untuk biaya mekanikal dan elektrikal terdiri dari biaya AC, APAR, Stop kontak, Saklar, Lampu, dan CCTV. Rekapitulasi Rencana Anggaran Biaya Pemeliharaan Hotel X per

tahun (Periode Januari-Desember 2023) untuk komponen Arsitektur, Mekanikal dan Elektrikal adalah sebesar Rp. 877.315.000,00,- (Delapan ratus tujuh puluh juta tiga ratus lima belas ribu rupiah).

Perencanaan Jadwal Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Hotel

Sebagai pedoman waktu dalam melakukan kegiatan pemeliharaan gedung hotel, peneliti menyusun jadwal pemeliharaan hotel untuk setiap komponen pemeliharaan berdasarkan Peraturan Menteri PU Nomor 24 tahun 2008.

Tabel 5. Jadwal Pemeliharaan Arsitektur

Item Pekerjaan	Kegiatan	Jadwal
Lantai Keramik	Menyapu dan mengepel lantai	Setiap hari
	Menyikat karet yang menempel pada lantai dengan alat dan cairan pembersih khusus	1 bulan sekali
Lantai Granit	Menyapu dan mengepel lantai	Setiap hari
	Menyikat karet yang menempel pada lantai dengan alat dan cairan pembersih khusus	3 bulan sekali
	Membersihkan dinding cat dari kotoran dan debu yang menempel	
Dinding Cat	Pengecatan ulang	1 tahun sekali
Dinding Keramik	Membersihkan dengan air biasa	Setiap hari
	Membersihkan dinding menggunakan <i>disinfectan</i> / cairan pembersih	3 bulan sekali
Dinding Kaca Dalam	Pembersihan dinding kaca	Setiap hari
	Membersihkan debu yang melekat pada <i>frame</i> kaca dengan cairan khusus	2 bulan sekali
Plafon Gypsum	Membersihkan plafon dari kotoran dan debu yang menempel	1 bulan sekali
	Perbaikan dan pengecatan ulang	1 tahun sekali
Pintu Kayu	Pengecatan ulang	1 tahun sekali
Pintu Kaca	Membersihkan pintu dari kotoran dan debu yang menempel	Setiap hari
Kusen Aluminium	Membersihkan dari kotoran dan debu yang menempel	Setiap hari
	Membersihkan dengan <i>Aluminium cleaner</i>	1 bulan sekali
Jendela Kaca	Membersihkan jendela dari kotoran dan debu yang menempel	2 bulan sekali

Tabel 6. Jadwal Pemeliharaan Mekanikal

Item Pekerjaan	Kegiatan	Jadwal
<i>Air Conditioner</i>	Pengecekan	1 bulan sekali
	Perbaikan dan <i>Sevice</i> AC	3 bulan sekali
<i>Hydrant</i>	Pengecekan kotak penyimpanan slang <i>hydrant</i> , pengecekan slang <i>hydrant</i> , dan pengecekan pemipaan <i>hydrant</i>	Masing-masing 1 bulan sekali
APAR	Pengecekan dan penggantian APAR oleh Damkar	6 bulan sekali

Lift	Pembersihan lift	Setiap hari
	Pengecekan dan perbaikan oleh vendor	1 bulan sekali

Tabel 7. Jadwal Pemeliharaan Elektrikal

Item Pekerjaan	Kegiatan	Jadwal
Saklar, stop kontak dan lampu	Pengecekan saklar stop kontak dan lampu	Setiap hari
CCTV	Pemeriksaan CCTV	1 minggu sekali

Implementasi Penjaminan Mutu Pemeliharaan dan Perawatan Pada Hotel

Peneliti mengidentifikasi bagaimana hotel mengimplementasikan penjaminan mutu berdasarkan wawancara yang telah dilakukan dengan pihak hotel. Penjaminan mutu ini fungsinya untuk menjaga komponen pemeliharaan dan perawatan yang dapat difungsikan dengan jangka waktu yang lebih lama dan meminimalkan biaya yang akan dikeluarkan bila terjadi kerusakan. Penjaminan mutu yang dapat diterapkan pada bangunan hotel antara lain:

1. Lantai Ground (*Lobby*)

Penjaminan mutu yang diterapkan antara lain:

- a. *Design* (rancangan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa pembuatan Standar Operasional Prosedur (SOP), jadwal pemeliharaan dan perawatan, serta inspeksi dan pengontrolan mutu pada pekerjaan yang ada di *lobby*.
- b. *Conformance* (Kesesuaian), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan properti dan pelayanan di *lobby* dapat memenuhi kebutuhan tamu hotel.
- c. *Availibility* (ketersediaan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan ketersediaan fasilitas yang ada di *lobby* seperti ruang tunggu, akses lift, toilet dan akses keluar masuk hotel, sesuai kebutuhan tamu hotel.
- d. *Safety* (keamanan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan tamu hotel aman dan nyaman saat berada di *lobby*.
- e. *Field use* (manfaat praktis), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan pada *lobby* berjalan dan tercatat dengan baik, dengan tujuan agar tamu hotel dapat menikmati dan menggunakan fasilitas yang ada.

2. Lantai 1 (Ruang pertemuan)

Penjaminan mutu yang diterapkan antara lain:

- a. *Design* (rancangan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa pembuatan Standar Operasional Prosedur (SOP), jadwal pemeliharaan dan perawatan, serta inspeksi dan pengontrolan mutu pada pekerjaan yang ada di ruang pertemuan.

- b. *Conformance* (Kesesuaian), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan kesesuaian properti seperti proyektor, kursi dan meja yang memadai dan pelayanan yang dapat memenuhi kebutuhan pengguna ruang pertemuan hotel.
 - c. *Availability* (ketersediaan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan ketersediaan fasilitas yang ada di ruang pertemuan seperti meja dan kursi, serta listrik untuk menunjang aktifitas di ruang pertemuan hotel.
 - d. *Safety* (keamanan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan pengguna ruang pertemuan aman dan nyaman saat melakukan kegiatan.
 - e. *Field use* (manfaat praktis), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan pada ruang pertemuan berjalan dengan baik agar pengguna ruangan dapat menggunakan fasilitas yang ada serta kegiatan yang dilaksanakan dapat berjalan dengan lancar. Kepuasan pengguna ruang pertemuan akan menjadi penilaian yang bagus untuk reputasi hotel.
3. Lantai 2-8 (Kamar)
- Penjaminan mutu yang diterapkan antara lain:
- a. *Design* (rancangan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa pembuatan Standar Operasional Prosedur (SOP), jadwal pemeliharaan dan perawatan, serta inspeksi dan pengontrolan mutu pada pekerjaan yang ada di kamar.
 - b. *Conformance* (Kesesuaian), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan fasilitas dan pelayanan kamar-kamar dengan status *vacant clean* dan *expected arrival* sudah dalam kondisi yang baik dan siap dihuni tamu. Teknisi hotel wajib masuk ke kamar-kamar *expected arrival* dan melakukan pengecekan fungsi-fungsi sebelum tamu *check in*.
 - c. *Availability* (ketersediaan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan ketersediaan fasilitas yang ada di kamar dapat memenuhi kebutuhan tamu hotel seperti properti kamar memenuhi standar, pencahayaan kamar memadai, AC kamar, toilet dan perlengkapannya, yang dapat memuaskan tamu hotel.
 - d. *Safety* (keamanan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan privasi tamu hotel terjaga serta merasa aman dan nyaman menginap di kamar hotel. Seperti adanya brankas yang dapat digunakan tamu hotel untuk menjamin keamanan barang tamu hotel. Kemudian, memastikan keluhan terhadap fungsi barang-barang di kamar hotel ditangani dengan cepat dan baik.
 - e. *Field use* (manfaat praktis), penjaminan mutu yang dilakukan berupa pihak hotel melakukan pengecekan berkala terhadap seluruh properti kamar dengan tujuan properti kamar dapat digunakan dengan baik sesuai harapan pengguna hotel.

4. Lantai 9 (Restoran dan dapur)

Penjaminan mutu yang dilakukan antara lain:

- a. *Design* (rancangan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa pembuatan Standar Operasional Prosedur (SOP), jadwal pemeliharaan dan perawatan, serta inspeksi dan pengontrolan mutu pada pekerjaan yang ada di restoran.
 - b. *Conformance* (Kesesuaian), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan properti pada restoran sesuai dengan kebutuhan yang dapat dirasakan tamu hotel.
 - c. *Availability* (ketersediaan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan ketersediaan fasilitas yang ada pada restoran dapat memenuhi kebutuhan tamu hotel.
 - d. *Safety* (keamanan), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan privasi tamu hotel terjaga serta merasa aman dan nyaman saat di restoran.
 - e. *Field use* (manfaat praktis), penjaminan mutu yang dilakukan berupa memastikan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan pada restoran berjalan dengan baik, dengan tujuan agar tamu hotel dapat menikmati dan menggunakan fasilitas restoran tanpa terkendala.
5. Selain 4 fasilitas utama (*lobby*, ruang pertemuan, kamar, restoran) pihak hotel harus menjamin penjaminan mutu pemeliharaan dan perawatan pada mushola, tempat wudhu, tempat parkir, taman, akses tangga darurat, ruangan *laundry* dan ruangan *staff* hotel. *Waste management* yang terkait aspek dampak lingkungan harus mendapat perhatian khusus dalam penanganannya, yang mana hal ini akan mempengaruhi penilaian tamu hotel dan fasilitas hotel yang terkait.

SIMPULAN

Untuk mencapai 100% kesesuaian pemeliharaan dengan standar yang ada, diperlukan adanya evaluasi pada pemeliharaan yang sudah terlaksana. Hasil yang ditunjukkan berdasarkan hasil evaluasi adalah belum sesuai pelaksanaan pemeliharaan dengan Peraturan Menteri sebagai standar pemeliharaan. Dengan hasil tersebut, Standar Operasional Prosedur (SOP) perlu ditingkatkan menjadi lebih baik dari sebelumnya. Penggabungan antara isi Peraturan Menteri dengan SOP yang telah dimiliki hotel nantinya akan menjadikan SOP pemeliharaan hotel sebagai panduan dalam pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan yang lebih baik. Daftar peralatan dan bahan serta prosedur pelaksanaan pemeliharaan untuk setiap komponen yang ada dicantumkan di dalam dokumen SOP yang nantinya menjadi referensi tertulis dalam pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan gedung hotel. Perencanaan biaya dibatasi pada komponen arsitektur, mekanikal dan elektrikal untuk 1 tahun. Jadwal kegiatan pemeliharaan dibuat bersumber pada Permen PU No.24/PRT/M/2008 serta hasil wawancara dengan pihak hotel.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] F. Widiyanto, Lenggogeni, and H. Rahmayani, "Evaluasi pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung k. h. hasjim asj'arie, kampus a, universitas negeri jakarta," *J. Tek. Sipil*, vol. 17, no. 11, 2022.
- [2] M. Ronald, A. Simajuntak, and Bernard, "Identifikasi Variabel Penting Keandalan Bangunan Gedung Di Kota Serang," *J. Ilm. Media Eng.*, vol. 3, no. 3, 2013, [Online]. Available: <https://media.neliti.com/media/publications/99917-ID-identifikasi-variabel-penting-keandalan.pdf>
- [3] Permen PU, "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung," pp. 1–125, 2008.
- [4] I. Prastowo, "Review of Building Maintenance and Maintenance Management System At the Sunan Hotel Solo," *Astonjadro*, vol. 9, no. 2, p. 145, 2020.
- [5] A. D. Marsyida, S. Sugiharto, and M. Martono, "Pemodelan Standar Operasional Prosedur Pemeliharaan Dan Perawatan Komponen Arsitektural Kamar Fave Hotel Diponegoro Semarang," *Wahana Tek. Sipil J. Pengemb. Tek. Sipil*, vol. 23, no. 1, pp. 11–18, 2019.
- [6] H. Adeswastoto and M. Islah, "Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung Universitas Pahlawan," *J. ArTSip*, vol. 1, no. 2, pp. 74–79, 2019.
- [7] Ariyanti, "Perencanaan Bagian Elektrikal (Penerangan Dan Tata Udara) Pembangunan Gedung DPRD Kabupaten Sukoharjo," Universitas Widya Dharma Klaten, 2019.
- [8] R. M. N. Akbar, E. Mulyani, and M. Indrayadi, "Analisis biaya perawatan bangunan gedung di Kota Pontianak," *JeLAST J. PWK, Laut, Sipil, Tambang*, vol. 8, no. 2, pp. 1–6, 2021, [Online]. Available: <https://jurnal.untan.ac.id/index.php/JMHMS/article/view/48920>
- [9] M. E. Aqsa, "Perencanaan Manajemen Pemeliharaan Komponen Arsitektur dan Utilitas Pada Gedung Asrama LPMP Sumatera Barat," *J. Ilm. Rekayasa Sipil*, vol. 19, no. 2, pp. 168–181, 2022.
- [10] H. Sufran, M. I. Maulana, R. Hidayati, M. Misriani, and Jumyetti, "Evaluasi Manajemen Pemeliharaan Arsitektur, Mekanikal, dan Elektrikal Pada Gedung Hotel X di Kota Padang," *Fropil (Forum Prof. Tek. Sipil)*, vol. 11, no. 2, pp. 85–92, 2023.
- [11] M. A. Jalil, R. Amalia, Marsudi, and Martono, "Pemodelan Manajemen Pemeliharaan Komponen Arsitektural Gedung Direktorat Politeknik Negeri Semarang," *J. Pengemb. Tek. Sipil*, vol. 9, no. 2, pp. 1–10, 2014.
- [12] M. Misriani, R. Riswandi, and P. B. Fauziah Akmal, "Perancangan Manajemen Pemeliharaan Gedung Dekanat Fakultas Kedokteran Universitas Andalas," *J. Fondasi*, vol. 9, no. 1, 2020.