

**OVERVIEW OF THE MAINTENANCE AND MAINTENANCE MANAGEMENT
SYSTEM BUILDING AT THE SUNAN HOTEL SOLO****TINJAUAN SISTEM MANAJEMEN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN
BANGUNAN GEDUNG DI THE SUNAN HOTEL SOLO****Ichwan Prastowo**

Politeknik Indonusa Surakarta, INDONESIA

E-mail: Ichwan.prastowo@gmail.com**ABSTRACT**

The purpose of this study is to find out how the building repair and maintenance management system of the building on the hotel and to know how the repairment and maintenance of the building on the hotel, and to review the condition of the existing damage of structural components, architecture, mechanical and electrical, exterior space and housekeeping categorized in heavy, medium and light damage. This study's methodology is qualitative and quantitative scripted research with observation methods, bibliography, qualitative, and documentation. The population and samples used are all Engineering Department employees because there are only fewer than 100 people. The results of the review of the data obtained are data on the Engineering Department's Organization Structure, Employee Job Description, and Workflow. In the implementation of repair and maintenance, 76% of employees already carried out, the largest massive damage review for the field of housekeeping is polishing granite marble 39.23 %. For the largest moderate damage is on the outer space field 30.85 %, then the largest minor damage is in the field of architecture of 58.71 %. These results serve as a guide in the planning of the annual work program.

Keywords : management system; repair; maintenance; building; hotel.

ABSTRAK

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung pada hotel dan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung pada hotel, dan untuk meninjau kondisi eksisting kerusakan komponen struktur, arsitektur, mekanikal dan elektrikal, ruang bagian luar dan tata graha yang dikategorikan dalam kerusakan berat, sedang dan ringan. Adapun metodologi dalam penelitian ini adalah penelitian diskriptif kualitatif dan kuantitatif dengan metode observasi, daftar pustaka, kuisioner dan dokumentasi. Adapun populasi dan sampel yang dipakai adalah seluruh karyawan Departemen Engineering karena hanya berjumlah kurang dari 100 orang. Hasil dari tinjauan data yang diperoleh adalah data tentang Struktur Organisasi Departemen Engineering, Job Description Karyawan dan Alur proses pekerjaan. Dalam pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan telah dilaksanakan dengan hasil 76 % karyawan sudah melaksanakan, Tinjauan kerusakan berat terbesar untuk bidang tata graha adalah polishing marble granit 39,23 %, lalu untuk kerusakan sedang terbesar adalah pada bidang ruang luar 30,85 % kemudian untuk kerusakan ringan terbesar adalah pada bidang arsitektur sebesar 58,71 %. Hasil tersebut sebagai panduan dalam pembuatan perencanaan program kerja tahunan.

Kata kunci : sistem manajemen; pemeliharaan; perawatan; bangunan gedung; hotel.

Received: 2020-08-26	Revised: 2020-09-20	Accepted: 2020-11-04	Available online: 2020-11-19
--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

PENDAHULUAN

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal,

kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, 2008).

Hotel menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 65 Tahun 2001 tanggal 13 September 2001 pasal 1, Hotel adalah bangunan yang khusus disediakan bagi orang untuk menginap atau istirahat, memperoleh pelayanan dan atau fasilitas lainnya dengan dipungut biaya, termasuk bangunan lainnya yang menyatu dikelola dan dimiliki oleh pihak yang sama kecuali untuk pertokoan dan perusahaan.

Bangunan gedung hotel dibangun untuk keamanan dan kenyamanan tamu. terutama yang masuk dalam kategori high rise building dirancang dan dibangun dengan memperhatikan estetika (keindahan) bentuk bangunan, kekuatan dan biaya pembuatan yang ekonomis yang pada akhirnya harus berfungsi dengan baik, untuk mempertahankan agar building hotel tetap dalam kondisi yang baik maka dibutuhkan sistem manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung hotel yang baik (Wicaksono TA, 2020).

Departemen Engineering Hotel adalah departemen dalam suatu organisasi hotel yang bertanggung jawab terhadap perawatan, perbaikan, pengawasan, pengontrolan, pengeluaran (*cost*), pengontrolan penggunaan energi (*saving energi*) baik itu listrik, air, bahan bakar ataupun gas dengan seefisien mungkin tanpa mengurangi kenyamanan, keselamatan, keindahan dan dapat dipertanggung jawabkan serta bisa dilaksanakan secara konsisten. Departemen ini yang merupakan pelaksana dari semua kebijakan tentang sistem pemeliharaan gedung hotel (Prastowo I, 2015).

Departemen *Engineering* melindungi asset, struktur bangunan dengan integritas, dinding, lantai, plafon semua perabot, perlengkapan, peralatan (*Furniture, Fixure dan Equipment/FF & E*) yang terkandung didalamnya termasuk transformer listrik dan distribusi tegangan, pendistribusian air dan limbah, sistem pengkondisian pemanas ventilating udara (*Heating, Ventilator, Air Conditioning System (HVAC)*), sistem alarm pemadam kebakaran dan komponen pemadam kebakaran, sistem transportasi vertikal/*lift*, properti sekitar hotel dan parkir seperti lanskap (Edison E, 2017).

The Sunan Hotel Solo merupakan hotel yang high rise building yang mempunyai enam lantai yang dibangun sejak tahun 1998 (Wulandari R, 2006), jika dilihat dari usianya yang sudah lebih dari 20 tahun sampai sekarang bangunan fisik masih digunakan untuk operasional hotel mempunyai banyak permasalahan dalam hal pemeliharaan dan perawatannya. Untuk itu peneliti ingin mengetahui tentang sistem pemeliharaan dan perawatan di hotel tersebut.

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang sistem manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung pada hotel dan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung pada hotel, dan untuk meninjau kondisi eksisting kerusakan komponen struktur, arsitektur, mekanikal dan elektrical, ruang bagian luar dan tata graha yang dikategorikan dalam kerusakan berat, sedang dan ringan.

Kerusakan dan daya tahan suatu bangunan tergantung dari bahan dan kualitas material bangunan tersebut, semakin berkualitas materialnya semakin berkualitas bangunannya sehingga akan meningkatkan umur bangunan (Muhamad L, Nurzein S, 2020).

Sistem Manajemen

Sistem manajemen secara keseluruhan yang meliputi struktur organisasi, perencanaan, tanggung jawab, pelaksanaan prosedur, proses dan sumber daya yang dibutuhkan dalam pengembangan, penerapan, pencapaian, pengkajian dan pemeliharaan kebijakan keselamatan dan kesehatan kerja dalam rangka pengendalian resiko yang berkaitan dengan kegiatan kerja guna terciptanya tempat kerja yang aman, efisien dan produktif (Hasibuan MSP, 2012).

Pemeliharaan dan Perawatan.

Definisi Pemeliharaan

Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi. Definisi ini didasarkan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008.

Pemeliharaan adalah suatu proses atau tindakan yang bertujuan untuk mempertahankan atau mengembalikan kondisi *equipment* hotel pada standart yang telah ditetapkan, sehingga *equipment* hotel dapat beroperasi secara baik. Pemeliharaan itu sendiri dibagi dua bagian utama, pertama adalah pemeliharaan pencegahan (*preventive maintenance*), *preventive maintenance* adalah pemeliharaan yang dilakukan sebelum terjadinya kerusakan yang bersifat mencegah kerusakan (Prastowo I, 2015).

Pada pemeliharaan ini lebih cenderung kepada usaha pencegahan kerusakan bangunan gedung (*Preventive Maintenance*) dengan tujuan untuk membangun sistem yang mengetahui kerusakan potensial dan membuat pergantian atau perbaikan yang akan mencegah kerusakan pada bangunan, sehingga bangunan dapat berfungsi dengan normal dan tidak mengalami kerusakan sehingga dalam kondisi baik, standar dan aman.

Dalam pelaksanaan *preventive maintenance* dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu: dilakukan oleh unit kerja sendiri atau diserahkan kepada pihak lain (*contract maintenance*), keputusan untuk melaksanakan pemeliharaan kontrak berdasarkan pengawasan dari *Engineering Department*.

Preventive Maintenance merupakan pemeliharaan yang dilakukan secara terjadwal, umumnya secara periodik, dimana seperangkat tugas pemeliharaan seperti inspeksi dan perbaikan, penggantian, pembersihan, penyesuaian dan penyamaan dilakukan. Pelaksanaan *preventive maintenance* yang dilakukan oleh hotel dapat dibedakan atas *Routine Maintenance* dan *Periodic Maintenance*.

Routine Maintenance

Routine Maintenance adalah kegiatan pemeliharaan bangunan gedung hotel yang dilakukan secara rutin, misalnya setiap hari. Sebagai contoh dari kegiatan *routine maintenance* adalah pembersihan floor, ceiling, wall, furniture dan fixture.

Periodic Maintenance

Periodic maintenance adalah kegiatan pemeliharaan yang dilakukan secara periodik atau dalam jangka waktu tertentu, misalnya setiap satu minggu sekali lalu meningkat setiap satu bulan sekali, dan akhirnya setiap satu tahun sekali. *Periodic maintenance* dapat pula dilakukan dengan memakai lamanya pekerjaan. Kegiatan *periodic maintenance* ini jauh lebih berat daripada kegiatan *routine maintenance*. Sebagai contoh kegiatan *periodic maintenance* adalah renovasi dan rehabilitasi bangunan (Sudrajat K, 2007).

Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa pemeliharaan bangunan gedung hotel beserta elemen didalamnya sangat penting dan perlu dilakukan setelah bangunan tersebut dibangun, karena hotel adalah *hospitality industry* yang beroperasi 24 jam terus menerus sehingga keamanan dan kenyamanan penghuninya sangat diutamakan untuk memberikan kepuasan bagi penggunanya.

Definisi Perawatan

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. Definisi ini didasarkan aturan pada Peraturan menteri pekerjaan umum nomor: 24/PRT/M/2008.

Tujuan *repair* adalah untuk memperbaiki sesuatu yang telah usang memperpanjang masa pemakaian pada komponen, yang komponen tersebut menekan adanya kerusakan serius pada komponen (Sudrajat K, 2007).

Berdasarkan dari pengertian diatas kegiatan perawatan bangunan gedung terutama banguan yang telah berusia lebih dari 15 tahun harus rutin dilakukan dengan mengadakan perbaikan dan mengganti bagian bangunan, komponen bahan dan sarana prasarana agar berfungsi dengan baik sehingga memberikan keamanan dan kenyamanan penghuni hotel.

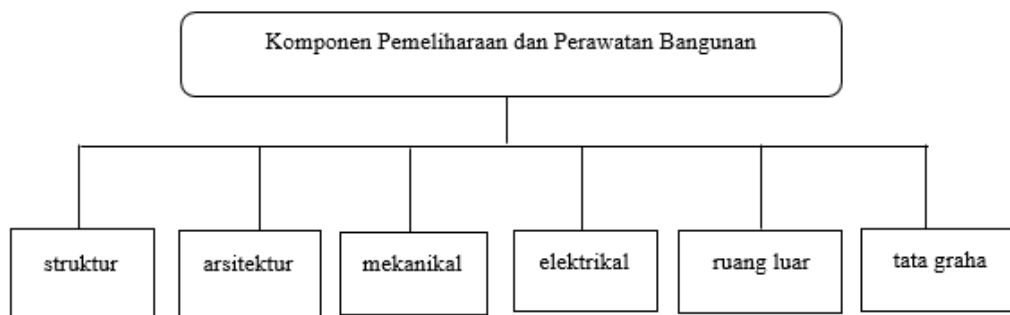
Bangunan Gedung Hotel

Bangunan adalah semua bangunan yang berbentuk fisik yang berada diatas tanah area hotel. Bangunan berupa arsitektur, struktur bangunan (fisik, transportasi, irigasi) dan *Mecanical Electrical* (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, 2008).

Hotel menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 65 Tahun 2001 tanggal 13 September 2001 pasal 1, Hotel adalah bangunan yang khusus disediakan bagi orang untuk menginap atau istirahat, memperoleh pelayanan dan atau fasilitas lainnya dengan dipungut biaya, termasuk bangunan lainnya yang menyatu dikelola dan dimiliki oleh pihak yang sama kecuali untuk pertokoan dan perusahaan.

Pengertian hotel adalah sebuah bangunan yang didirikan dan dikelola dengan tujuan komersial dengan menyediakan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum dengan tujuan komersil dengan menyediakan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum dengan rincian fasilitas seperti jasa penginapan, jasa pelayanan barang bawaan, jasa penyediaan makanan dan minuman, jasa fasilitas perabot dan hiasan, serta jasa pencucian pakaian (Sulastiyno A, 2007).

Berikut adalah komponen perawatan dan pemeliharaan bangunan gedung hotel yang dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008.



Gambar 1. Komponen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2008

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian desriptif kualitatif artinya untuk mengetahui pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan yang dilakukan oleh Departemen Engineering sehingga dapat mengetahui sudah dilaksanakan atau tidak.

Pemilihan Populasi dan Sampel

Populasi adalah dari semua karyawan Departemen *Engineering* dan sampel atau responden yang diambil adalah dari seluruh karyawan Departemen Engineering karena populasi hanya 14 orang jadi kurang dari 100 orang maka dapat diambil semua ini didasarkan pada pendapat Harsini Arikunto (Arikunto S, 2002).

Teknik Pengumpulan Data

Adapun pengumpulan data dengan menggunakan metode observasi, kuisioner dan dokumentasi. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data yang lengkap dan valid sehingga dapat menjadi dasar dalam penelitian ini (Purnomo B, 2015).

Teknik Analisa Data

Teknik analisa data dengan menggunakan prosentase besaran yang melakukan, kadang-kadang melakukan dan tidak melakukan sama sekali. Dengan analisa data ini penulis dapat tahu tentang pelaksanaan yang berdasarkan pada program pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung hotel (Kristanto URW, 2009).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sistem Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

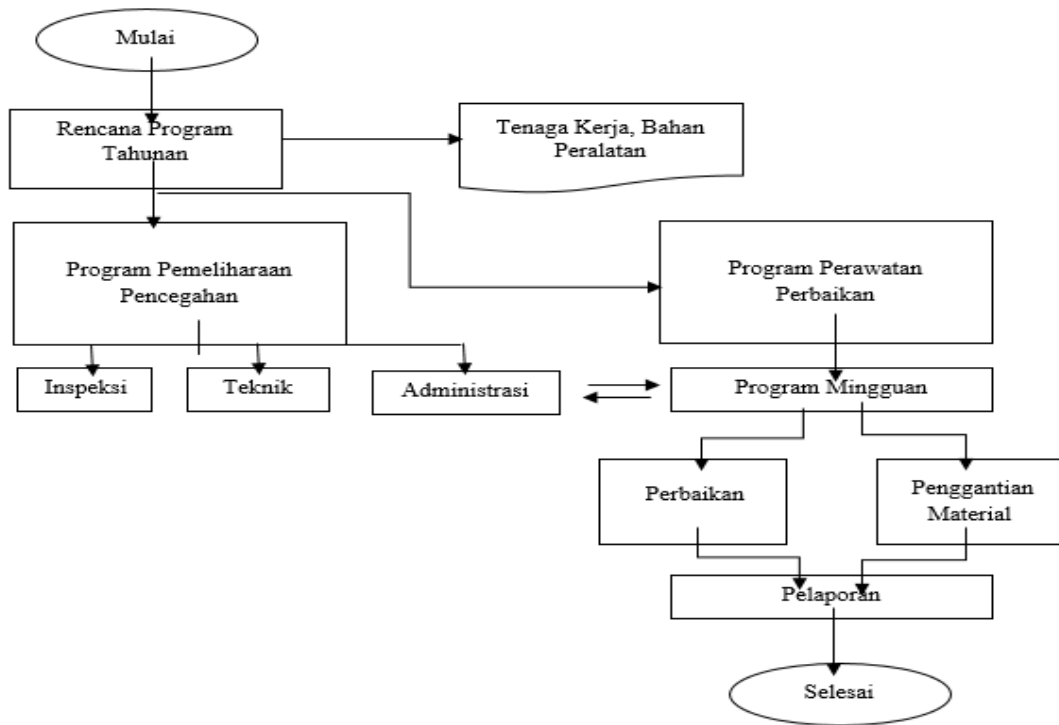
Departemen Engineering Hotel

Department Engineering Hotel bertanggung jawab dalam kegiatan yang berhubungan dengan pemeliharaan dan perawatan bangunan hotel, selain itu juga bagian ini peralatan dan perlengkapan hotel yang bersifat mekanik (mesin) serta mengurus pengadaan dan pemeliharaan instalasi listrik dan pengadaan air bersih untuk keperluan tamu maupun untuk keperluan karyawan hotel. Disamping fungsi dan tugas diatas, departemen *engineering* juga mengurus perlengkapan dan peralatan yang bisa digunakan dalam hal yang berhubungan dengan pencegahan dan penanggulangan kebakaran maupun yang berhubungan dengan keselamatan kerja.

Engineering Department yang ada di The Sunan Hotel Solo tidak hanya melakukan pekerjaan yang berkaitan dengan pemeliharaan dan perawatan Bangunan fisik gedung, dan lingkungannya (*Building and landscaping*), system permesinan, interior gedung, furniture dan peralatan saja namun juga di bidang manajemen (misalnya merencanakan anggaran) berkaitan dengan operasi departemen sebagai sebuah unit yang merupakan bagian dari struktur manajerial dalam menjalankan operasional hotel secara keseluruhan. Departemen ini dipimpin oleh Chief Engineer.

Chief Engineering harus memiliki kemampuan untuk melaksanakan fungsi manajemen seperti, perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), mengarahkan (*directing*), pengendalian (*controlling*), pengaturan staf (*staffing*), menentukan tujuan (*setting goals*), memotivasi staf, mengkomunikasikan dan mengembangkan staf.

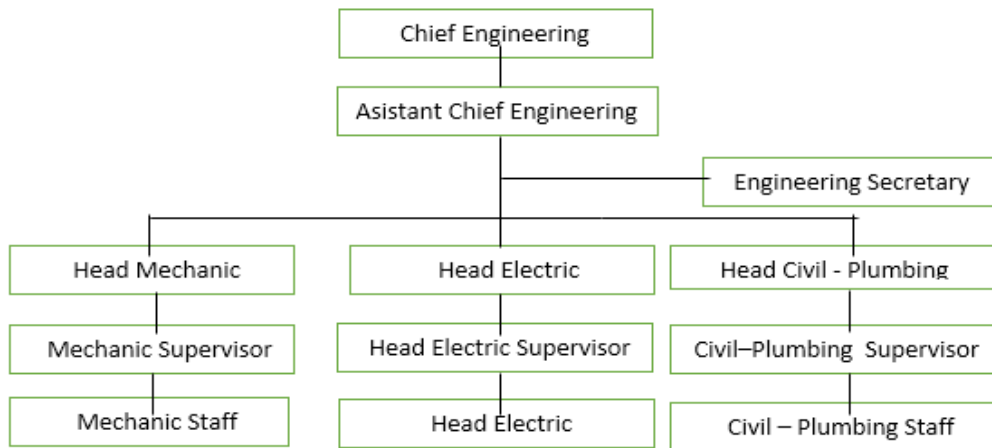
Sistem untuk manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung hotel berdasarkan pada alur/siklus proses pekerjaan yang diberlakukan pada Departemen Engineering The Sunan Hotel Solo, adalah sebagai berikut dapat dilihat pada gambar 2 dibawah ini:



Gambar 2. Alur/Siklus Proses Pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Hotel Sumber : Departemen *Engineering* The Sunan Hotel Solo

Struktur Organisasi Departemen *Engineering* Hotel

Sistem manajemen tidak terlepas dari tata aturan dan peraturan dan pelaksana dari sistem itu sendiri, adapun struktur organisasi dalam Departemen *Engineering* adalah sebagai berikut :



Gambar 3. Struktur Organisasi Departemen *Engineering* The Sunan Hotel Solo Sumber : Departemen *Engineering* The Sunan Hotel Solo

Job Description *Engineering* Department

Job description adalah mengenai tugas dan tanggung jawab *Engineering Department*, yaitu meliputi *POMEC (Property Operation, Maintenance & Energy Cost)*.

PO (Property Operation)

Secara etimologis (bahasa), dalam *Oxford Dictionary* “*property is a building and the land belonging to it*”. Selanjutnya kita cermati definisi asset yang sering kita pertukarkan istilahnya dengan properti. *Asset adalah “property owned by a person or company, regarded as having value and being available to meet debts, commitments, or legalities”*. Dengan demikian asset adalah properti yang dimiliki seseorang untuk berbagai keperluan, seperti bisnis, pinjaman dan sebagainya. Property dalam industry perhotelan mengacu pada bangunan fisik hotel, mesin-mesin (*AC, Gen-set, Kitchen equipment, Laundry Equipment, Swimming pool equipment dan elevator*), tanah, bangunan (interior dan eksterior), furniture, fikstur dan *landscaping*.

Sedangkan *Property Operation* yang dimaksud adalah tindakan atau proses dalam melaksanakan pengoperasian secara optimum dari property hotel tersebut. Begitu juga dengan kondisi kamar yang haus selalu siap operasi/pakai, seperti catnya yang baik, tidak belang dan tidak mengelupas, termasuk juga bagaimana agar *boiler* tetap beroperasi menghasilkan air hangat dengan suhu yang stabil ke kamar-kamar.

M (Maintenance)

Diatas telah disebutkan, bahwa *Engineering Department* adalah terhadap *property operation*. Tetapi agar properti ini tidak mudah rusak dan berjalan dengan sempurna maka diperlukan pemeliharaan (*maintenance*). Pemeliharaan itu sendiri kalau didefinisikan adalah: suatu proses mempertahankan atau mengembalikan kondisi peralatan/property hotel sesuai spesifikasi standar atau yang sudah ditetapkan. Dengan demikian sesuatu yang mendapatkan pemeliharaan yang dilakukan dengan baik diharapkan akan terhindar dari kerusakan-kerusakan yang tidak terduga atau suatu gejala kerusakan dapat terdeteksi sedini mungkin.

EC (Energy Cost)

Secara terpisah dapat kita lihat definisi per bagian dari *energy cost*. *Energy* adalah (1) *the strength and vitality required for sustained activity*, (2) *power derived from physical or chemical resources to provide light and heat or to work machines*, (3) *the property of matter and radition which is manifest as a capacity to perform work*. Secara bebas kita dapat menyimpulkan bahwa energi adalah kekuatan atau tenaga yang diperoleh dari sumber daya kimiawi atau fisik untuk bekerjanya sebuah mesin atau mendukung suatu aktivitas pekerjaan. Sedangkan biaya adalah harga yang dibelanjakan untuk mendapatkan barang atau jasa.

Dengan demikian *energy cost* pada hotel adalah biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan energy yang dipergunakan untuk mendukung suatu aktivitas pekerjaan dalam hotel. *Energy cost* yang menjadi tanggung jawab dari *Engineering Department* adalah: **Bahan Bakar Minyak/Gas** untuk keperluan hotel secara keseluruhan, tetapi tidak termasuk dengan kitchen. Bahan bakar minyak/gas untuk kitchen merupakan cost dari kitchen itu sendiri. Selain itu, Air untuk keperluan hotel secara keseluruhan, termasuk juga Oli untuk Generator dan AC juga merupakan *energy cost* yang terpusat di *engineering*.

Adapun tugas dan tanggung jawab *Engineering Department* adalah sebagai berikut :

a. Tanggung Jawab *Engineering Department*

1. *Repair & Maintenance* bangunan dan sarana prasarana yang ada di hotel.
2. Pemeliharaan kamar tamu, perkantoran, furniture dan fixture.
3. Pemeliharaan dan perbaikan serta pengoperasian peralatan dan mesin *engineering department*.
4. Keamanan & keselamatan dalam perawatan.

5. Perjanjian-perjanjian *Engineering Department* dengan pihak luar dan pelaksana kerjanya.
6. Inventarisasi suku cadang & pengawasan pemakaiannya.
7. Investasi, Renovasi, Rehabilitasi dan Replacement.
8. *Special Project*.
9. *Training staff Engineering Department*.
10. Menjaga hubungan baik dengan pihak luar dan instansi pemerintah, terutama yang erat hubungannya dengan pihak hotel.

b. Fungsi *Engineering Department*

1. Mengurusi semua sistem distribusi tenaga listrik, air (panas & dingin), steam, gas.
2. Mengurusi dan mengoperasikan system air conditioning, heating ventilasi, dan system pendinginan bahan makanan & minuman.
3. Mengurusi bangunan gedung & tanahnya serta pemeliharannya.
4. Memantau dan mengkoordinasi pekerjaan yang dilaksanakan oleh pihak kontraktor luar yang mencakup dalam perjanjian kerja.
5. Menyimpan dan menganalisa semua laporan tentang biaya penggunaan fasilitas terutama tentang heating, penerangan listrik dan energy (*power-energy*).
6. Menindaklanjuti semua *work-order*, termasuk perbaikan (penggantian) bilamana diperlukan.
7. Merencanakan semua pekerjaan repair & maintenance pada tingkat standard untuk kenyamanan baik untuk tamu atau karyawan.
8. Merencanakan sebaik mungkin preventive maintenance program.
9. Mengurusi dan menerapkan energi program antara lain :
 - a. Pengelolaan peralatan mesin mesin dengan semestinya.
 - b. Mengurusi konsumsi pemakaian sarana operation (*utility consumption report*) air, listrik, bahan bakar.
 - c. Membantu memberikan pendidikan operasional tentang energy pada department lain.
 - d. Membuat analisa biaya operasi dan energy.
10. Membantu dalam persiapan pengadaan *capital expenditure expenses* dan *conservasi energy*.
 - a. Membantu tentang standard peralatan, spesifikasi, mutu.
 - b. Mengurusi tersedianya persediaan suku cadang, alat-alat kerja (*tools engineering department*) dan pemasoknya.
 - c. Mengurusi laporan pembelian bahan-bahan bagi *engineering*.
11. Memberikan pendidikan karyawan engineering dan memberikan bantuan pendidikan tentang *safety & emergency training* bagi karyawan lain departemen.

12. Inspeksi secara berkala bersama pihak *management* menyangkut keadaan gedung serta sarana dan prasarananya untuk tujuan keamanan, keselamatan dan kenyamanan baik untuk tamu maupun karyawan.
13. Mengurusi dan menjaga kebersihan tempat kerja engineering untuk menghindari kecelakaan.
14. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh *management*.

Pelaksanaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Hotel

Untuk mengetahui pemeliharaan dan perawatan bangunan hotel peneliti menggunakan kuisisioner yang diberikan kepada semua karyawan Departemen *Engineering* dengan hasil kesimpulan sebagai berikut :

Tabel 1. Prosentase Pelaksanaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Hotel

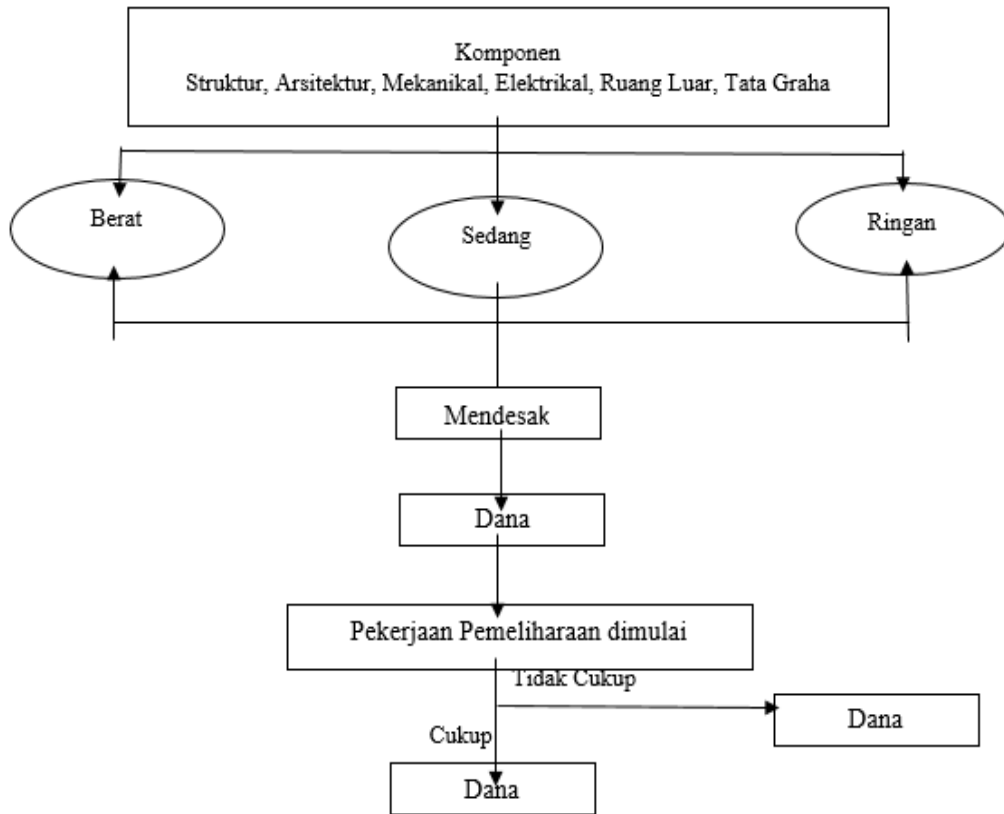
No	Pertanyaan	Tanggapan			Jumlah Persen
		Ya	Kadang	Tidak	
1	Apakah anda sudah melaksanakan pemeliharaan dan perawatan sarana dan prasarana bangunan hotel	14	0	0	100%
2	Apakah anda sudah melaksanakan Pemeliharaan <i>room, office, furniture dan fixture</i>	9	5	0	100%
3	Apakah anda sudah melaksanakan Pemeliharaan dan perawatan komponen bangunan serta pengoperasian peralatan dan mesin engineering department.	12	2	0	100%
4	Apakah anda sudah menerapkan Keamanan & keselamatan kerja dalam melaksanakan perawatan.	8	4	2	100%
5	Apakah anda sudah melaksanakan Perjanjian-perjanjian Engineering Department dengan pihak luar dan pelaksana kerjanya.	7	4	3	100%
6	Apakah anda sudah melaksanakan Inventarisasi suku cadang & pengawasan pemakaiannya.	8	3	3	100%
7	Apakah anda sudah melaksanakan Renovasi, Rehabilitasi dan Replacement.	12	1	1	100%
8	Apakah anda sudah melaksanakan Special Project.	10	2	2	100%
9	Apakah anda sudah melaksanakan Training staff Engineering Department.	13	1	0	100%

10	Apakah anda sudah melaksanakan menjaga hubungan baik dengan pihak luar dan instansi pemerintah, terutama yang erat hubungannya dengan pihak hotel.	8	4	2	100%
TOTAL		72,14%	18,57%	9,29%	100%

Sumber : Data Primer Yang Diolah

Tinjauan Pemeliharaan dan Perawatan Komponen Bangunan Gedung The Sunan Hotel Solo

Meninjau kondisi eksiting kerusakan komponen struktur, arsitektur, mekanikal dan elektrikal, ruang bagian luar dan tata graha yang dikategorikan dalam kerusakan berat, sedang dan ringan sesuai gambar 4 dibawah ini.



Gambar 4. Tinjauan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Hotel

Sumber : Departemen *Engineering* The Sunan Hotel Solo

Tinjauan Kompilasi Data Kerusakan

Data kerusakan komponen bangunan gedung yang didapat dari hasil survey ke lingkup gedung dihitung prosentase kerusakan ringan, sedang dan berat yang terjadi pada komponen struktur, arsitektur dan utilitas di gedung The Sunan Hotel Solo.

Tabel 2. Prosentase Kerusakan Ringan

Bidang	Komponen	Rusak Ringan	Satuan	Volume Awal	Volume Kerusakan	Prosentase Kerusakan
Struktur	Dinding (batu bata)	Retak kecil dengan keluar celah 0,075 – 0,5 cm	M2	2.520	165,80	6,58
Arsitektur	Pelapis Dinding	Pengecatan dinding	M2	2.260	1326,76	58,71
Mekanikal	Kran Air	Pengganti Pemasangan kran air	Buah	287	52,00	18,11
Elektrikal	Tata Cahaya	Penggantian Lampu yang mati	Buah	1326	235	17,72
Ruang Luar	Atap Genteng	Perbaikan atap genteng	M2	810	128	15,80
Tata Graha	Toilet Room	Pembersihan Toilet Room	M2	125	28	22,40

Tabel 3. Prosentase Kerusakan Sedang

Bidang	Komponen	Rusak Sedang	Satuan	Volume Awal	Volume Kerusakan	Prosentase Kerusakan
Struktur	Dinding	Retak kecil dengan keluar celah	M2	1562	116	7,43
Arsitektur	Dinding Kaca/Temp ered Glass	Perbaikan semua karet/sealant perekat kaca	M2	578,15	73	12,63
Mekanikal	Instalasi Air Bersih	Penggantian Kran	Buah	127	20	15,74
	Stop Contact	Perbaikan stop contact	Buah	375	87	23,20

	Saklar	Perbaikan saklar	Buah	286	65	22,73
Elektrikal	Saving Energy Switch	Perbaikan saving energy switch	Buah	125	28	22,40
Ruang Luar	Paving Parking Area	Perbaikan Paving	M2	282	87	30,85
Tata Graha	Marmer Floor	Brushing marmer floor	M2	648	102	15,74

Tabel 4. Prosentase Kerusakan Berat

Bidang	Komponen	Rusak Berat	Satuan	Volume Awal	Volume Kerusakan	Prosentase Kerusakan
Struktur	Plat Lantai struktur	Perbaikan keretakan plat lantai	M2	876	15	1,71
	Plafon eternit	Penggantian plafon gypsum	M2	630	78	12,38
Arsitektur	Wallpaper pelapis dinding	Penggantian wallpaper	M2	2680	180	6,72
Mekanikal	AC (Air Conditoner)	Perbaikan Pada FCU (Fan Coil Unit)	Buah	125	25	20
Elektrikal	Panel electrical	Perbaikan panel ruang Power plant	Buah	5	1	20
Ruang Luar	Taman (Garden)	Penataan taman	M2	585	150	25,64
Tata Graha	Marble Granit	Polishing Marble Granit	M2	650	255	39,23

Program Kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Tabel 5. Tabel Program Kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Klasifikasi Kerusakan	Tahun					
	I	II	III	IV	V	VI
Kerusakan ringan	████████████████████					
Kerusakan sedang			████████████████████			
Kerusakan berat					████████████████████	

KESIMPULAN

Sistem Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung Hotel meliputi struktur organisasi, perencanaan, tanggung jawab, pelaksanaan prosedur, proses dan sumber daya yang dibutuhkan dalam pengembangan, penerapan, pencapaian, pengkajian dan pemeliharaan kebijakan keselamatan dan kesehatan kerja dalam rangka pengendalian resiko yang berkaitan dengan kegiatan kerja guna terciptanya tempat kerja yang aman, efisien dan produktif. Pekerjaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung di The Sunan Hotel Solo telah dilaksanakan dengan baik dengan hasil 75 % sesuai dengan mekanisme program yang telah ditetapkan. Tinjauan kerusakan berat terbesar untuk bidang tata graha adalah polishing marble granit 39,23 %, lalu untuk kerusakan sedang terbesar adalah pada bidang ruang luar 30,85 % kemudian untuk kerusakan ringan terbesar adalah pada bidang arsitektur sebesar 58,71 %.

DAFTAR PUSTAKA

- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (2008). Nomor : 24/PRT/M/2008, "Pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung,".
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (2001). Nomor : 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah. (Indonesian).
- T. A. Wicaksono and M. Sc (2020). "Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Perguruan Tinggi : Studi Kasus Gedung Kampus A & B Institut teknologi Kalimantan," J. Technol., vol. 1, no. 1, pp. 2-5. (Indonesian).
- I. Prastowo (2015). Pedoman Praktis Hotel Engineering dan Maintenance. Yogyakarta: Deepublish.
- E. Edison (20017). Profesional Hotel Engineering. Bandung: alfabeta.
- Retno Wulandari (2006). "The Sunan Hotel Solo : Paduan Klasik dan Modern," Asri, Solo The Spirit of Java, Surakarta, p. 23.
- M. S. P. Hasibuan (2012). Manajemen Sumber Daya Manusia. Jakarta: PT. Bumi Aksara. (Indonesian).

K. Sudrajat (2007). Pedoman Praktis Manajemen Perawatan Mesin Industri. Refika Aditama. (Indonesian).

A. Sulastiyono (2007). Teknik dan Prosedur Divisi Kamar Pada Bidang Hotel. Bandung: Alfabeta. (Indonesian).

S. Arikunto (2002). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: Rineka Cipta. (Indonesian).

B. Purnomo, (2015). Metode Penelitian. Yogyakarta: K - Media. (Indonesian).

R. W. Kristanto Usman, (2009). "Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung (Building Maintenance) Di Universitas Lampung," J. Sipil dan Perenc., vol. 2. (Indonesian).

Muhamad Lutfi, Bagus Nurzein Syaifullah, 2020. ANALISIS KELAYAKAN BANGUNAN GEDUNG PASAR SUKASARI BOGOR MELALUI PENDEKATAN LAIK FUNGSI BANGUNAN. ASTONJADRO Jurnal Rekayasa Sipil, 9(1), pp.14-23. (Indonesian).
<http://ejournal.uika-bogor.ac.id/index.php/ASTONJADRO/article/view/2726/1797>