

INTISARI

Kegiatan pelaksanaan proyek tidak terhenti pada tahap konstruksi saja, terdapat kegiatan pemanfaatan dan demolisi juga. Selama kegiatan pemanfaatan bangunan masih terdapat kegiatan pemeliharaan. Sebagai pengelola kawasan, PT. Kawasan Industri Terpadu Batang juga membangun rumah susun sebagai hunian yang terintegrasi di kawasan ini. Dengan perkiraan tingginya intensitas penggunaan pada gedung, kegiatan pemeliharaan menjadi syarat wajib yang harus dilakukan.

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan memberikan nilai estimasi biaya operasional dan pemeliharaan sebagai dasar perencanaan bagi pengelola bangunan. Data diolah dengan berdasarkan wawancara pihak terkait, survey kondisi lapangan, dan penggunaan data sekunder lainnya. Pedoman pemeliharaan yang dirujuk dalam penelitian ini menggunakan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008.

Analisis dilakukan dengan menghitung operasional dan pemeliharaan. Dimana operasional listrik dilakukan beberapa simulasi, yaitu penggunaan normal, penggunaan diefisiensikan, dan dengan menambahkan sensor gerak untuk lampu. Hasil analisis didapatkan bahwa total besar biaya operasional dan pemeliharaan adalah Rp1,388,774,899.18, dengan biaya operasional sebesar Rp808,837,310.01 dan pemeliharaan sebesar Rp579,937,589.17. Simulasi penghematan energi melalui pengurangan durasi penggunaan dan pemakaian sensor akan menghemat biaya listrik menjadi sebesar Rp55,902,848.86 per tahunnya. Dalam bidang pemeliharaan, jika dilakukan simplifikasi, biaya untuk pemeliharaan sebesar Rp 115,918.57 per meter persegi per tahun.

Kata kunci: operasional, pemeliharaan, efisiensi

ABSTRACT

Project implementation activities do not stop at the construction stage, there are utilization and demolition activities as well. During building utilization activities there are still maintenance activities. As area manager, PT. Kawasan Industri Terpadu Batang also built flats as integrated residences in this area. With the estimated high intensity of use in buildings, maintenance activities are a mandatory requirement that must be carried out.

This research was conducted with the aim of providing estimated operational and maintenance costs as a basis for planning for building managers. Data is processed based on interviews with related parties, surveys of field conditions, and the use of other secondary data. The maintenance guidelines referred to in this research use Minister of Public Works Regulation Number 24/PRT/M/2008.

Analysis is carried out by calculating operations and maintenance. Where electrical operations are carried out in several simulations, namely normal use, efficient use, and by adding motion sensors for lights. The results of the analysis showed that the total operational and maintenance costs were IDR 1,388,774,899.18, with operational costs amounting to IDR 808,837,310.01 and maintenance costs IDR 579,937,589.17. Simulating energy savings through reducing the duration of use and usage of sensors will save electricity costs to IDR 55,902,848.86 per year. In the maintenance sector, if simplification is carried out, the cost for maintenance is IDR 115,918.57 per meter square in a year.

Keyword : operation, maintenance, efficiency