

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi, penyebab, dan dampak risiko dalam aktivitas pemeliharaan gedung, khususnya pada gedung perkantoran. Tantangan yang dihadapi oleh pemilik dan pengelola gedung tidak hanya terbatas pada upaya meningkatkan tingkat okupansi, tetapi juga bagaimana memastikan gedung beserta seluruh peralatan di dalamnya dapat berfungsi dengan baik. Tantangan ini juga dihadapi oleh PT HK Realtindo selaku pengelola gedung HK Tower. Oleh karena itu, diperlukan analisis risiko terhadap kegiatan pemeliharaan gedung HK Tower agar PT HK Realtindo dapat mengantisipasi potensi risiko atau kerusakan yang dapat menghambat operasional dan mengganggu kenyamanan penghuni gedung. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang dipadukan dengan pendekatan kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, serta penyebaran kuesioner kepada narasumber yang terlibat langsung dalam aktivitas pemeliharaan gedung. Berdasarkan hasil pengumpulan data, terdapat 22 potensi risiko yang teridentifikasi dalam pelaksanaan pemeliharaan gedung HK Tower. Metode *Failure Mode and Effect Analysis* (FMEA) digunakan untuk mengetahui nilai prioritas risiko atau *risk priority number* (RPN) dengan memberikan penilaian terhadap kemungkinan terjadi (*occurrence*), tingkat keparahan (*severity*), dan kemampuan deteksi (*detection*) dari setiap risiko. Risiko dengan nilai RPN tinggi perlu ditangani dengan segera untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat 15 risiko yang termasuk dalam kategori tinggi dan 7 risiko dalam kategori sedang. Berdasarkan hasil tersebut, telah disusun rekomendasi penanganan untuk masing-masing risiko guna memastikan kegiatan pemeliharaan gedung HK Tower dapat berjalan secara efektif dan efisien. Secara umum rekomendasi mitigasi antara lain penyusunan pada standarisasi proses pemeliharaan gedung, optimalisasi sumber daya manusia, dan membangun kerja sama dengan pihak ketiga yang dapat mendukung aktivitas pemeliharaan gedung HK Tower.

Kata kunci: manajemen risiko, pemeliharaan gedung, *failure mode and effect analysis* (FMEA).

ABSTRACT

This study aims to assess the potential hazards, causes, and consequences associated with maintenance activities in office buildings. Property owners and managers have challenges in enhancing occupancy rates while concurrently preserving the functionality of the property and its systems. PT HK Realtindo, the management entity of HK Tower, encountered these challenges as well. A comprehensive risk assessment of maintenance activities at HK Tower is essential for PT HK Realtindo to anticipate potential hazards or failures that may disrupt building operations and affect tenant comfort. The research employed a mixed-methods approach, combining descriptive-qualitative and quantitative procedures. Data was collected by observation, interviews, and the administration of questionnaires to persons directly engaged in building maintenance operations. The gathered data identified 22 potential risks associated with the building maintenance activities in HK Tower. The Failure Mode and Effect Analysis (FMEA) was employed to determine the Risk Priority Number (RPN) by assessing each risk according to its likelihood of occurrence, severity, and detectability. Risks with high RPN values must be prioritized for prompt remediation to prevent substantial losses. The study's findings indicated that 15 hazards were classified as high risk and 7 as medium risk. Based on these findings, specific recommendations were developed to ensure the effective and efficient implementation of building maintenance operations at HK Tower. The results of this study provide risk mitigation recommendations, such as the formulation of standardized maintenance protocols, the optimization of human resources, and the construction of third-party collaborations to improve building maintenance operations in HK Tower.

Keywords: risk management, building maintenance, failure mode and effect analysis (FMEA)