

Inefektivitas Pengelolaan Aset Apartemen Dan Gedung Perkantoran Apartemen Grand Asia Afrika Kota Bandung

Defrintha Meisya Rahmariani^{1,a)} & Moch. Yusup^{1,b)}

¹⁾*Jurusan Administrasi Niaga, Politeknik Negeri Bandung, Bandung 40012*

Koresponden : ^{a)}defrintha.meisya.mas20@polban.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini membahas inefisiensi pemeliharaan aset operasional di Grand Asia Afrika Apartment di Kota Bandung menggunakan pendekatan kualitatif yang berfokus pada siklus hidup aset: perencanaan, akuisisi, dan operasi serta pemeliharaan. Melalui wawancara, observasi, dan analisis dokumen, isu-isu utama yang menghambat efisiensi pada setiap tahap diidentifikasi. Tahap perencanaan menunjukkan pengabaian pemeliharaan preventif dan kurangnya pemanfaatan sistem manajemen pemeliharaan. Pada fase akuisisi, kriteria pemeliharaan jangka panjang tidak dipertimbangkan secara konsisten. Pada tahap operasi dan pemeliharaan, terdapat ketidaksesuaian antara jadwal pemeliharaan dan kondisi aset. Rekomendasi meliputi implementasi Sistem Manajemen Pemeliharaan Terkomputerisasi (CMMS) untuk meningkatkan efisiensi, membantu perencanaan pemeliharaan terjadwal, pemantauan aset secara real-time, dan manajemen inventaris. Penerapan CMMS diharapkan dapat mengoptimalkan pemeliharaan aset operasional di Grand Asia Afrika Apartment, meningkatkan ketahanan, dan mengurangi biaya pemeliharaan secara keseluruhan.

Kata Kunci : manajemen, perencanaan, akuisisi, pemeliharaan, penghapusan

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pengelolaan aset sangat penting dalam proses bisnis perusahaan, termasuk perusahaan yang bergerak di bidang pengelolaan properti seperti Grand Asia Afrika (GAA). Pengelolaan aset meliputi perencanaan, akuisisi, pemeliharaan, dan penghapusan aset. Terdapat beberapa indikasi masalah dalam pengelolaan aset di GAA, seperti kekurangan stok suku cadang lift, kelebihan stok cairan kimia, kebijakan manajemen risiko yang belum optimal, angka kegagalan aset yang tinggi, realisasi preventive maintenance dan corrective maintenance yang sering ditunda, kurangnya pengawasan pada saat kegiatan input logbook, dan penumpukan barang persediaan milik departemen engineering dalam kondisi yang sudah rusak berat pada gudang persediaan.

Oleh karena itu, diperlukan aksi untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan aset, seperti melakukan analisis kebutuhan aset secara periodik, meningkatkan kualitas data dan informasi yang digunakan dalam evaluasi aset eksisting, meningkatkan koordinasi antara departemen dalam menentukan kebutuhan aset baru, meningkatkan integrasi siklus hidup aset dalam perencanaan, akuisisi/perolehan, operasi dan pemeliharaan, dan penghapusan secara terpadu, serta meningkatkan pengawasan pada saat kegiatan input logbook dan pemeliharaan aset.

Permasalahan pada penelitian studi kasus ini terbatas pada strategi pengelolaan aset berdasarkan perencanaan kebutuhan, acquisition/perolehan, operasi dan pemeliharaan pada apartemen dan kantor area Grand Asia Afrika – Kagum Group.

KAJIAN LITERATUR

Aset

Standard Manajemen Aset ISO 55000 dalam Hastings (2015) mendefinisikan aset sebagai item, barang, atau entitas yang memiliki nilai potensial atau nilai aktual bagi suatu organisasi. Aset mencakup segala sesuatu yang memiliki nilai, baik fisik maupun non-fisik, yang berguna dalam mencapai tujuan suatu organisasi. Campbell (2011) mengategorikan aset menjadi lima jenis:

1. Real Estate (Properti): Tanah, gedung kantor, pusat perbelanjaan, sekolah, perumahan, dan rumah sakit.
2. Pabrik dan Produksi: Pertambangan, semikonduktor, tekstil, kimia, minyak, elektronik, dan makanan.
3. Aset Bergerak: Kendaraan militer, maskapai penerbangan, truk, kendaraan pengiriman, kereta, dan transportasi umum.
4. Infrastruktur: Rel kereta api, distribusi listrik/gas, jalan, telekomunikasi, dan bendungan.
5. Teknologi Informasi: Komputer, router, jaringan, perangkat lunak, otomatisasi penemuan, dan meja layanan.

Manajemen Aset

Manajemen aset, dalam hubungannya dengan tujuan bisnis atau organisasi, melibatkan serangkaian kegiatan terkait dengan mengidentifikasi aset yang diperlukan, mengidentifikasi kebutuhan pendanaan, akuisisi aset, menyediakan dukungan sistem logistik dan pemeliharaan untuk aset, serta membuang atau memperbaharui aset untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien (Hastings, 2010:4). Australian Asset Management Collaborative Group (AAMCoG) (2012) mendefinisikan manajemen aset sebagai proses pengorganisasian, perencanaan, desain, dan pengendalian perolehan, pemeliharaan, perbaikan, dan pelepasan infrastruktur dan aset rekayasa untuk mendukung penyediaan layanan.

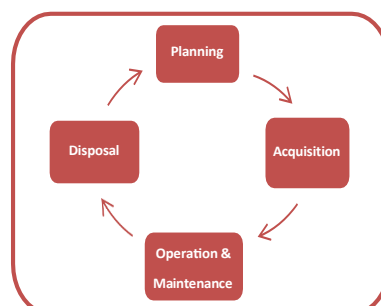
Tujuan Manajemen Aset

Tujuan dari manajemen aset adalah membuat keputusan yang terinformasi agar aset yang dikelola berfungsi secara efektif dan efisien (Sugiana, 2013:16). Secara khusus, manajemen aset bertujuan untuk :

1. Meminimalkan biaya sepanjang masa pakai aset yang bersangkutan.
2. Menghasilkan keuntungan maksimum.
3. Mencapai penggunaan dan pemanfaatan aset yang optimal.

Siklus Manajemen Aset

Menurut Departemen Keuangan dan Keuangan – Victoria (2016), ada empat tahap dalam siklus manajemen aset. Setiap aset yang akan dikelola harus melewati tahap awal perencanaan aset hingga tahap akhir pembuangan atau transfer aset.



Gambar 1. Siklus Hidup Aset berdasarkan The 4 Key Stages

Perencanaan Aset

Menurut Departemen Keuangan dan Keuangan – Victoria (2016), perencanaan adalah tahap pertama dari siklus hidup aset. Tahap ini mencakup strategi manajemen aset, perencanaan ketidakpastian, manajemen risiko, dan perencanaan studi kasus bisnis berdasarkan studi kasus perusahaan. Memformulasikan kebutuhan aset didasarkan pada penilaian aset yang ada dan potensinya untuk memenuhi kebutuhan penyediaan layanan (Keka, 2016).

Identifikasi kebutuhan aset dimulai selama fase penyelidikan awal proyek di sebuah perusahaan, menurut Schuman & Brent (2005).

Perusahaan harus secara sistematis mengidentifikasi kebutuhan aset untuk penyediaan layanan dan kebutuhan aset organisasionalnya seiring waktu untuk membuat rencana tentang bagaimana mengelola seluruh basis aset mereka dan bagaimana mengelola aset individu sepanjang siklus hidupnya harus didasarkan pada perencanaan layanan jangka panjang untuk memenuhi kebutuhan dan permintaan layanan masa depan (Departemen Keuangan dan Keuangan, 2016).

Mengidentifikasi kebutuhan perencanaan aset membantu perusahaan mempertimbangkan lima indikator menurut Departemen Keuangan dan Keuangan (2016), termasuk teori penyediaan layanan untuk mendukung indikator strategi perencanaan aset menurut Keka (2016):

Strategi perencanaan aset

Strategi harus menguraikan bagaimana perusahaan akan menggunakan aset untuk mendukung tujuan penyediaan layanan dan mencakup rencana untuk aset (termasuk proposal perbaikan, akuisisi, dan pelepasan) selama berbagai periode waktu (misalnya, jangka pendek: satu hingga tiga tahun, jangka menengah: empat hingga sembilan tahun, dan jangka panjang: 10 tahun atau lebih) (Keka, 2016).

Analisis biaya-manfaat dan opsi nyata

Menurut Hastings (2010), perusahaan harus melakukan analisis kelayakan dan menentukan beberapa opsi sebelum memutuskan perencanaan aset, yaitu dalam Pengeluaran Modal (CAPEX) atau anggaran modal, dan Pengeluaran Operasional (OPEX), yang merupakan pembiayaan kebutuhan operasional perusahaan.

Perencanaan ketidakpastian

Ketidakpastian akibat faktor demografis, lingkungan, atau teknologi dan perubahan kinerja aset akibat ketersediaan dan harga input atau perubahan yang tidak terduga lainnya harus diperhitungkan (Hastings, 2010).

Manajemen risiko

Menurut Oheim (2006), manajemen risiko adalah proses manajemen perusahaan yang diimplementasikan untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengendalikan risiko investasi. Sumber risiko melibatkan tiga faktor: risiko aset, risiko pemeliharaan, dan risiko ekonomi.

Studi kasus bisnis

Menurut Keka (2016), studi kasus bisnis melibatkan pemahaman tentang dampak implementasi strategi manajemen aset dalam sebuah bisnis. Ini melibatkan studi perusahaan yang relevan dan perbandingan strategi manajemen aset di beberapa perusahaan.

Perencanaan ini membentuk dasar pembentukan strategi perencanaan aset untuk mencapai tujuan strategis perusahaan dan menanggapi kondisi internal dan eksternal yang terus berubah.

Akuisisi Aset

Tahap kedua dari siklus hidup aset adalah akuisisi aset. Departemen Keuangan dan Keuangan – Victoria (2016) menyatakan bahwa akuisisi aset adalah proses pengadaan atau pengembangan aset untuk memenuhi kebutuhan perusahaan dan dukungan layanan masa depan. Setiap akuisisi aset harus selaras dengan tujuan strategis perusahaan dan terintegrasi ke dalam rencana perencanaan aset (Keqa, 2016). Proses akuisisi aset termasuk beberapa kegiatan:

Pemilihan dan spesifikasi asset

Proses pemilihan dan spesifikasi aset mencakup identifikasi kebutuhan aset, pemilihan aset yang sesuai, dan menentukan spesifikasi teknis. Perusahaan perlu mengidentifikasi aset yang paling sesuai untuk memenuhi kebutuhan operasional dan dukungan layanan.

Pengadaan

Pengadaan melibatkan proses perolehan aset sesuai dengan spesifikasi dan kebutuhan yang telah ditetapkan. Perusahaan dapat memilih untuk membeli aset baru, mengontrak pembuatan aset, atau mengadakan sewa operasional.

Penerimaan dan pengiriman

Setelah aset diperoleh, proses penerimaan melibatkan pemeriksaan untuk memastikan bahwa aset memenuhi spesifikasi yang ditetapkan. Pengiriman aset ke lokasi yang ditentukan juga merupakan bagian dari tahap ini.

Penyusunan catatan kepemilikan

Setelah akuisisi selesai, catatan kepemilikan harus disusun dan dikelola. Hal ini penting untuk melacak kepemilikan, pemeliharaan, dan kondisi aset selama masa pakainya.

Proses akuisisi aset ini harus berfokus pada mencapai keefektifan dan efektivitas dalam mendukung operasi dan penyediaan layanan perusahaan.

Pelaksanaan Aset

Tahap ketiga dalam siklus hidup aset adalah pelaksanaan. Departemen Keuangan dan Keuangan – Victoria (2016) menggambarkan bahwa pelaksanaan aset melibatkan pengelolaan aset selama masa pakainya berdasarkan hasil perencanaan dan penganggaran. Proses pelaksanaan aset mencakup beberapa kegiatan:

Pemantauan kinerja asset

Pemantauan kinerja aset melibatkan pengukuran dan evaluasi sejauh mana aset memenuhi tujuan dan spesifikasi yang ditetapkan. Key Performance Indicators (KPIs) digunakan untuk melacak kinerja aset dan membandingkannya dengan target yang telah ditetapkan.

Penilaian kondisi asset

Penilaian kondisi aset adalah proses reguler untuk mengidentifikasi kebutuhan pemeliharaan, memprediksi potensi kegagalan, dan mengoptimalkan strategi pemeliharaan. Teknologi seperti sensor dan analisis data dapat digunakan untuk terus memantau kondisi aset.

Pemeliharaan rutin

Pemeliharaan rutin dan pencegahan diperlukan untuk memperpanjang masa pakai aset dan mengurangi risiko kegagalan yang tidak terduga. Perusahaan harus memiliki rencana

pemeliharaan yang terdefinisi dengan baik dan jadwal untuk menanggapi masalah yang diidentifikasi secara cepat.

Optimalkan penggunaan aset

Penggunaan aset yang efisien diperlukan untuk mencapai kinerja dan biaya yang optimal. Perusahaan harus terus menilai dan menyesuaikan penggunaan aset sesuai dengan perubahan kebutuhan dan pola permintaan.

Adaptasi terhadap perubahan

Perusahaan harus bisa beradaptasi terhadap perubahan dalam teknologi, regulasi, dan faktor eksternal lain yang dapat memengaruhi manajemen aset. Fleksibilitas dalam menyesuaikan strategi manajemen aset memastikan ketahanan dan kesuksesan jangka panjang.

Manajemen risiko

Identifikasi dan manajemen risiko yang terkait dengan kinerja aset, pemeliharaan, dan faktor eksternal adalah kunci. Perusahaan harus memiliki proses manajemen risiko untuk mengatasi tantangan dan ketidakpastian potensial.

Kontrol Aset

Kontrol aset melibatkan pengawasan dan pengelolaan aset selama masa pakainya untuk memastikan kesesuaian dengan tujuan dan objektif organisasi. Tahap ini mencakup pemantauan kinerja aset, kepatuhan terhadap peraturan, manajemen risiko, dan membuat penyesuaian yang diperlukan untuk mengoptimalkan penggunaan dan nilai aset (Departemen Keuangan dan Keuangan – Victoria, 2016).\

Pemantauan kinerja

Secara rutin menilai kinerja aset berdasarkan metrik dan Key Performance Indicators (KPIs) yang ditentukan. Analisis data, laporan, dan umpan balik digunakan untuk mengidentifikasi area perbaikan atau potensi masalah.

Manajemen kepatuhan

Memastikan bahwa aset mematuhi peraturan, standar, dan persyaratan keamanan yang berlaku. Manajemen kepatuhan mencakup pemahaman dan pemenuhan regulasi yang berkaitan dengan aset perusahaan.

Pemantauan risiko

Terus memantau risiko yang terkait dengan aset dan mengidentifikasi strategi untuk mengelola risiko tersebut. Ini mencakup risiko kinerja, risiko pemeliharaan, dan risiko eksternal.

Optimalkan penggunaan aset

Mengidentifikasi peluang untuk meningkatkan penggunaan aset, mengurangi biaya, dan meningkatkan nilai. Pengoptimalan dapat melibatkan penyesuaian strategi pemeliharaan, peningkatan efektivitas operasional, atau penyesuaian kapasitas.

Evaluasi kondisi aset

Secara teratur mengevaluasi kondisi fisik dan fungsional aset untuk memastikan bahwa mereka memenuhi spesifikasi dan standar yang ditetapkan. Evaluasi ini membantu dalam penentuan kebutuhan pemeliharaan atau perbaikan.

Pembaruan dan perbaikan

Menerapkan pembaruan dan perbaikan yang diperlukan berdasarkan evaluasi dan pemantauan. Perusahaan harus memiliki proses yang efisien untuk merespons perubahan kebutuhan atau kondisi aset.

Implementasi Manajemen Aset di Sektor Publik

Manajemen aset tidak hanya penting di sektor swasta tetapi juga krusial di sektor publik. Pemahaman manajemen aset di sektor publik dapat membantu dalam menyediakan layanan publik yang lebih baik, menjaga dan meningkatkan infrastruktur, serta menggunakan sumber daya secara efisien. Beberapa poin utama terkait dengan implementasi manajemen aset di sektor publik adalah

Tanggung Jawab Publik

Manajemen aset di sektor publik melibatkan tanggung jawab yang berkaitan dengan kepentingan publik. Organisasi di sektor publik memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa aset yang dikelola memenuhi kebutuhan masyarakat dan diselenggarakan dengan cara yang transparan dan akuntabel. Tanggung jawab ini mencakup aspek keamanan, keberlanjutan, dan kesetaraan.

Infrastruktur Publik

Infrastruktur publik, seperti jalan, jembatan, bangunan pemerintah, dan fasilitas layanan publik, merupakan bagian integral dari aset di sektor publik. Manajemen aset harus mempertimbangkan kebutuhan dan keberlanjutan infrastruktur untuk mendukung masyarakat dan perekonomian.

Penilaian Risiko dan Keberlanjutan

Penting untuk melakukan penilaian risiko secara menyeluruh terkait dengan aset di sektor publik. Ini melibatkan mengidentifikasi potensi risiko terkait dengan keamanan, ketahanan terhadap bencana, dan dampak lingkungan. Keberlanjutan aset juga harus menjadi fokus, memastikan bahwa pengelolaan aset tidak merugikan generasi mendatang.

Pembiayaan Publik

Sumber pembiayaan untuk infrastruktur dan aset publik bervariasi dari sektor publik. Pemahaman yang baik tentang opsi pembiayaan, termasuk anggaran pemerintah, pinjaman, dan kemitraan publik-swasta, penting untuk mendukung keberlanjutan dan pengembangan aset.

Teknologi dan Inovasi

Penggunaan teknologi dan inovasi dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi manajemen aset di sektor publik. Penggunaan sensor pintar, analisis big data, dan teknologi berbasis kecerdasan buatan dapat membantu memantau kondisi aset, meramalkan kebutuhan pemeliharaan, dan mengoptimalkan penggunaan.

Partisipasi Masyarakat

Manajemen aset di sektor publik juga harus memperhitungkan partisipasi masyarakat. Mendengarkan kebutuhan dan harapan masyarakat terkait dengan aset publik dapat membantu membentuk kebijakan yang lebih baik dan memastikan bahwa aset tersebut memberikan nilai maksimal bagi masyarakat.

Keterlibatan Pihak Ketiga

Keterlibatan pihak ketiga, termasuk kontraktor, mitra sektor swasta, dan pihak berkepentingan lainnya, dapat menjadi bagian integral dari manajemen aset di sektor publik. Kemitraan yang baik dapat membantu dalam pengelolaan dan pengembangan aset secara efisien.

Pengukuran Kinerja

Pengukuran kinerja aset di sektor publik harus mencakup parameter yang relevan dengan misi dan tujuan organisasi publik. Pemantauan dan pelaporan kinerja harus menjadi bagian dari praktik manajemen aset untuk memastikan akuntabilitas dan transparansi.

Kepatuhan dan Akuntabilitas

Kepatuhan terhadap regulasi dan standar, bersama dengan akuntabilitas yang baik, adalah elemen penting dari manajemen aset di sektor publik. Ini memastikan bahwa aset dikelola sesuai dengan norma-norma yang ditetapkan dan bahwa keputusan terkait aset dapat dipertanggungjawabkan secara publik.

Pengelolaan Informasi dan Data

Manajemen aset di sektor publik juga mencakup pengelolaan informasi dan data yang efisien. Sistem informasi yang baik dapat membantu dalam melacak, menganalisis, dan melapor tentang kinerja aset secara lebih baik.

Peran Profesional dan Keahlian

Organisasi di sektor publik perlu memiliki personel yang berkualitas dan memiliki keahlian dalam manajemen aset. Memahami prinsip-prinsip manajemen aset, teknologi terkini, dan praktik terbaik adalah penting untuk suksesnya implementasi manajemen aset di sektor publik.

Perencanaan Jangka Panjang

Perencanaan jangka panjang adalah komponen kunci dari manajemen aset di sektor publik. Ini melibatkan pengembangan rencana strategis untuk pengelolaan aset jangka panjang, mempertimbangkan perubahan lingkungan, perkembangan teknologi, dan kebutuhan masyarakat.

Tanggung Jawab Lingkungan

Manajemen aset di sektor publik juga harus mempertimbangkan dampak lingkungan dari kegiatan pengelolaan aset. Meminimalkan jejak lingkungan dan mempromosikan praktik berkelanjutan harus menjadi bagian dari strategi manajemen aset.

Pelaporan Publik

Pelaporan yang baik kepada publik adalah elemen kunci dari transparansi dan akuntabilitas di sektor publik. Organisasi harus menyediakan informasi yang jelas dan mudah dipahami tentang kondisi, kinerja, dan keberlanjutan aset.

Keterlibatan Pihak Berkepentingan

Melibatkan pihak berkepentingan, termasuk masyarakat, dalam proses pengambilan keputusan terkait aset adalah praktik yang baik. Keterlibatan ini dapat membantu memahami kebutuhan dan harapan masyarakat terhadap aset publik.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode deskriptif, karena pada penelitian ini peneliti harus mengumpulkan data, menganalisis hingga menyimpulkannya berdasarkan fakta-fakta yang terjadi selama masa penelitian berlangsung. Metode deskriptif bisa diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah dengan menggambarkan keadaan objek pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta sebagaimana adanya, kemudian dianalisis dan diinterpretasikan.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu observasi, wawancara, kuesioner, dan dokumentasi. Observasi merupakan pengamatan langsung dan sistematis terhadap objek, kejadian, atau perilaku tanpa intervensi langsung dari peneliti. Teknik pengumpulan data observasi yaitu dilakukan secara langsung dari situasi yang sebenarnya, tanpa memerlukan keterlibatan aktif responden. Wawancara melibatkan interaksi langsung antara peneliti dan responden dengan pertanyaan yang sudah disiapkan sebelumnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis integrasi efektivitas pengelolaan aset operasional Apartemen Grand Asia Afrika dilakukan yang ditinjau melalui empat aspek atau dimensi. Dimensi yang digunakan terdiri dari empat (4) siklus hidup aset yakni perencanaan (planning), akuisisi (acquisition), operasi dan pemeliharaan (operation & maintenance), dan penghapusan (disposal).

Tabel 1. Indikator dan Permasalahan Perencanaan dan Manajemen Risiko

Indikator	Permasalahan
Strategi Perencanaan Aset	Perusahaan belum memiliki metode untuk melakukan perencanaan kebutuhan dalam budgeting OPEX yakni penentuan kuantitas material, suku cadang dan barang persediaan/consumable lainnya dalam kegiatan perencanaan aset.
Manajemen Risiko	Kebijakan Manajemen Risiko saat ini masih dikelola oleh corporate. Pada kenyataannya masih banyak angka kegagalan aset, kecelakaan, dan insiden yang dapat menurunkan kualitas perusahaan dalam melayani customer. Hal tersebut membuktikan bahwa hasil kebijakan manajemen risiko yang dibuat corporate masih kurang.

Perencanaan Aset

Strategi perencanaan aset KAGUM GROUP didasarkan pada Customer Satisfaction Index (CSI), terutama fokus pada peningkatan pelayanan pengelolaan aset berdasarkan laporan CSI.

Analisis biaya manfaat dan opsi nyata perlu ditingkatkan, terutama dalam budgeting Operational Expenditure (OPEX) untuk menghindari kelebihan atau kekurangan stok.

Manajemen risiko perlu ditingkatkan, dengan fokus pada risiko fisik, operasional, keuangan, K3, pihak ketiga, dan pemangku kepentingan.

Akuisisi

Tabel 2. Indikator dan Permasalahan Kualitas Aset dan Persetujuan Internal/ Eksternal

Indikator	Permasalahan
Kuantitas Aset	Perusahaan belum memiliki metode dalam menentukan minimum stock sehingga berpengaruh pada saat melakukan penentuan kuantitas aset.
Proses Persetujuan Internal/Eksternal	Perusahaan tidak memperhatikan aspek berkelanjutan dengan supplier atau kontraktor karena bagian purchasing akan selalu melakukan perbandingan harga setiap saat dilakukannya Purchase Order (PO).

Sifat aset dan kondisi pasar telah diidentifikasi dengan baik, namun hubungan berkelanjutan dengan supplier dan kontraktor perlu diperkuat.

Proses persetujuan internal/eksternal perlu disempurnakan untuk menghindari penundaan dan ketidakakuratan dalam penentuan kuantitas pembelian aset.

Operasi & Pemeliharaan

Tabel 3. Indikator dan Permasalahan Mean Time Before Failure dan Maintenance Delay

Indikator	Permasalahan
Mean Time Before Failure	Permasalahan mengenai input data kegiatan maintenance yang kurang akurat pada hampir seluruh mesin mechanical & electrical (ME) dikarenakan kurangnya pengawasan pada kegiatan pemeliharaan sehingga data pengukuran waktu pada saat perbaikan mesin – mesin ME kurang bisa dipertanggung-jawabkan yang mengakibatkan data – data seperti mean time before failure (MTBF)
Maintenance Delay	Penundaan jadwal pemeliharaan baik itu preventive maintenance, maupun corrective maintenance. Maintenance delay terjadi karena teknisi yang sudah dijawabkan sebelumnya harus menangani terlebih dahulu complaint atau request penghuni atau penyewa gedung kantor.

Fokus pada preventive maintenance lebih besar daripada corrective maintenance, namun perlu evaluasi untuk memastikan implementasi preventive maintenance berjalan efektif.

Perencanaan biaya pemeliharaan perlu ditingkatkan untuk menghindari fluktuasi, dengan lebih ketatnya pengawasan pada kegiatan maintenance.

Monitoring MTBF dan MTTR perlu diperbaiki, termasuk pengawasan terhadap teknisi dan pengendalian yang lebih ketat.

Perlu fokus pada pengurangan angka maintenance delay dan peningkatan response time for maintenance.

Penghapusan Aset

Tabel 4. Indikator dan Permasalahan Alasan Teknis

Indikator	Permasalahan
Alasan Teknis	Terdapat persediaan barang yang belum dihapuskan yakni persediaan bahan kimia chlorine yang sudah expired dan beberapa kertas formulir yang sudah tidak digunakan karena belum terdapat standar yang diterapkan pada building management untuk melakukan penghapusan sehingga dapat mengganggu kapasitas yang seharusnya digunakan untuk barang persediaan yang masih aktif.

Pertimbangan penghapusan aset perlu berdasarkan alasan teknis (kegagalan aktual), komersial (usang operasional), dan peraturan (K3 dan lingkungan).

Penghapusan aset sebaiknya dipertimbangkan dengan lebih cermat untuk mengoptimalkan kinerja dan keandalan aset.

KESIMPULAN DAN SARAN

Hasil Analisis Strategi Pengelolaan Aset Operasional Apartemen dan Office Building adalah analisis kebutuhan aset secara periodik untuk memastikan pemenuhan kebutuhan sesuai perkembangan bisnis, menentukan kebutuhan aset baru secara teratur untuk memenuhi standar kualitas dan perkembangan bisnis, identifikasi sifat aset dan kondisi pasar, perkuat hubungan dengan supplier dan perbaiki proses persetujuan pembelian, fokus pada preventive maintenance, evaluasi implementasi diperlukan, tingkatkan perencanaan biaya pemeliharaan, perbaiki monitoring MTBF dan MTTR, fokus pada pengurangan maintenance delay.

Saran untuk peningkatan strategi pengelolaan aset adalah meningkatkan kapasitas sumber daya manusia dalam perencanaan kebutuhan aset, melakukan penelitian lebih dalam dengan metode kuantitatif untuk hasil yang akurat, mengkaji penerapan strategi pemeliharaan, termasuk predictive maintenance.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Bogdan, R., DeVault, Marjorie L., dan Taylor, Steven J.(2016). *Introduction to Qualitative Research Methods : A guidebook and Resoucre (4thed)*. John Wiley & Sons. Canada.
- [2] Campbell et al. (2011). *Asset Management Excellence*. CRC Press. USA.
- [3] Cooper, Donald R &Schindler, Pamela S.(2014). *Business Research Methods (Twelfth Edition)*. McGraw-Hill Education. New York:
- [4] Department of Planning, Transport and Infrastructure. (2017). *Strategic Asset Management Framework*. Government of South Australia
- [5] Department of Treasury and Finance. (2016). *Asset Management Accountability Framework*. Victoria State Government
- [6] Hastings, Nicholas A. John. (2010). *Physical Asset Management*. Springer. Berlin.
- [7] Hastings, Nicholas A.J. (2015). *Physical Asset Management with an Introduction to ISO 55000*. Springer. London.
- [8] International Organisation for Standardization. (2014). *Asset management Management systems: Requirements*. ISO 55001.
- [9] Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tahun 2008
- [10] Kumar, Ranjit. (2011). *Research Methodology: a step-by-step guide for beginners (3rded)*. Sage.
- [11] Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No.16 tahun 2011

- [12] Sugiyama, A Gima. (2013). *Manajemen Aset Pariwisata*. CV Guardaya Intimarta. Bandung.
- [13] Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Alfabeta. Bandung.
- [14] UU 28/02. *Undang undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pasal 1*
- [15] UU 20/11. *Undang-undang No. 20 tahun 2011 pasal 1 ayat 1*
- [16] Van Der Lei, Telli. (2012). *Asset Management*. Springer. Netherland.

