

STUDI KINERJA PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (Studi Kasus: Auditorium Tanduale)

La Ode Muhamad Aslan¹, Hendra Ariatno², Nur Ramadhan³, Try Sugiyarto
Soeparyanto⁴, Ishak Kadir⁵

Universitas Haluoleo

e-mail: lmuhamadaslan@gmail.com¹, hendralampopala1@gmail.com², nurramadhan05@gmail.com³

Abstrak – Pemeliharaan bangunan gedung negara, khususnya gedung yang digunakan untuk kepentingan publik, memegang peranan penting dalam menjaga kelangsungan fungsi dan kualitas infrastruktur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis progres pemeliharaan Gedung Auditorium Tanduale di Kabupaten Bombana, yang dilaksanakan dalam jangka waktu 120 hari kalender. Studi ini menggunakan metode studi dokumentasi, dengan menganalisis laporan perkembangan proyek yang disediakan oleh kontraktor dan pengawas proyek. Hasil analisis menunjukkan bahwa proyek secara keseluruhan mencapai realisasi 99,86% dari total bobot pekerjaan yang direncanakan sebesar 100%. Sebagian besar komponen pekerjaan, seperti pekerjaan fasade dan backdrop (45,49%), pekerjaan plafon (28,76%), pekerjaan instalasi listrik (13,61%), pekerjaan pengecatan (2,82%), dan pekerjaan instalasi air bersih/kotor (7,37%), berhasil diselesaikan tepat waktu tanpa deviasi. Namun, beberapa pekerjaan mengalami sedikit keterlambatan, seperti pekerjaan persiapan dengan deviasi -0,10% dan pekerjaan akhir dengan deviasi -0,04%. Temuan ini mengindikasikan bahwa kontraktor mampu mengatasi kendala di lapangan dan mempercepat pekerjaan untuk mencapai target waktu yang telah ditentukan. Studi ini memberikan gambaran tentang pentingnya pengelolaan proyek konstruksi yang adaptif terhadap perubahan kondisi lapangan, serta menekankan pentingnya pemeliharaan gedung negara dalam menjaga keberlanjutan fungsi dan kualitas infrastruktur publik. Hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek pemeliharaan gedung negara di masa depan.

Kata Kunci: Gedung Auditorium Tanduale, Pemeliharaan Gedung, Infrastruktur Publik.

Abstract – Maintenance of state buildings, especially buildings used for public interest, plays an important role in maintaining the continuity of the function and quality of infrastructure. This study aims to analyze the progress of the maintenance of the Tanduale Auditorium Building in Bombana Regency, which was carried out within a period of 120 calendar days. This study uses a documentation study method, by analyzing project progress reports provided by contractors and project supervisors. The analysis results show that the overall project achieved 99.86% realization of the total planned work weight of 100%. Most of the work components, such as facade and backdrop work (45.49%), ceiling work (28.76%), electrical installation work (13.61%), painting work (2.82%), and clean/dirty water installation work (7.37%), were successfully completed on time without deviation. However, some jobs experienced slight delays, such as preparatory work with a deviation of -0.10% and final work with a deviation of -0.04%. This study provides an overview of the importance of adaptive construction project management to changes in field conditions, and emphasizes the importance of state building maintenance in maintaining the sustainability of the function and quality of public infrastructure. The results of this study can be used as a reference in the planning and implementation of state building maintenance projects in the future.

Keywords: Tanduale Auditorium Building, Building Maintenance, Public Infrastructure.

PENDAHULUAN

Tujuan utama dari pemeliharaan bangunan gedung negara adalah untuk memastikan keberlanjutan fungsi dan kualitas gedung tersebut, sehingga dapat mendukung kegiatan yang dilakukan oleh penggunanya secara optimal. Gedung-gedung negara, seperti Gedung Auditorium Tanduale di Kabupaten Bombana, memiliki peran penting dalam mendukung berbagai kegiatan publik dan pemerintahan. Oleh karena itu, bangunan tersebut diharapkan dapat tetap berfungsi dengan baik meskipun digunakan dalam jangka panjang. Untuk itu, pemeliharaan gedung yang efektif dan efisien sangat dibutuhkan agar bangunan dapat terus

beradaptasi dengan perubahan kebutuhan dan tetap memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan.

METODE

Jenis penelitian ini adalah studi kasus. Studi kasus merupakan metode penelitian yang berfokus pada subjek penelitian dalam fase tertentu dari kehidupan atau karakteristiknya. Penelitian ini dapat dilakukan pada individu, kelompok, organisasi, atau komunitas. Tujuan utama studi kasus adalah untuk memberikan pemahaman yang mendalam mengenai latar belakang, karakteristik, serta aspek unik dari kasus yang diteliti, sekaligus menilai status individu atau entitas tersebut. Hasil dari studi kasus ini diharapkan dapat menghasilkan generalisasi pola yang dapat diterapkan pada individu, kelompok, atau lembaga yang memiliki kesamaan karakteristik (Ali Taufan et al., 2018).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengelompokan Komponen Item Pekerjaan

Tabel 1. Pengelompokan Paket dan Item Pekerjaan

No	Paket dan Item Pekerjaan
I	PEKERJAAN PERSIAPAN
	1 Mobilisasi dan Pembersihan Lokasi Pekerjaan 2 Air Kerja, Minum dan P3K 3 Papan Nama Proyek 4 Administrasi dan Dokumentasi 5 K3 dan Keselamatan Kerja 6 Air Kerja
II	PEKERJAAN FASADE DAN BACKDROP
	Fasade
	1 Pek. ACP List Kuning (D1) 2 Pek. ACP List Abu-Abu (D1) 3 Pek. ACP List Catingan (D1) 4 Pek. ACP Bingkai Dan Dudukan Huruf (D1) 5 Pek. ACP List Kuning (D2) 6 Pek. ACP Abu-Abu (D2) 7 Pek. Pengadaan Logo Kab. Bombana (Aluminium) 8 Pek. Huruf " AUDITORIUM TANDUALE KANTOR BUPATI BOMBANA "
	Back Drop
	1 Rangka Back Drop Multipleks 2 Penutup Back Drop Multipleks 3 Pek. Finising Vynil 4 Rangka Back Drop Gypsum 5 Penutup Back Drop Gypsum
III	PEKERJAAN PLAFON
	Lantai Satu (Lt.01)
	1 Memasang Rangka Langit-Langin(60x60) Hallow Galvanum 2 Pek. Plafon Gypsum 3 Pek. List Plafon Gypsum
	Lantai Dua (Lt.02)

	1 Memasang Rangka Langit-Langit(60x60) Hollow Galvanum
	2 Pek. Plafon PVC
	3 Pek. List Plafon PVC
IV	PEKERJAAN PENGECATAN
	1 Pek. Pengecatan Dinding
V	PEKERJAAN INSTALASI LISTRIK
	1 Sambungan Listrik/Upgrade Menjadi 33.000 VA
	2 Perbaikan Titik Instalasi Listrik
VI	PEKERJAAN INSTALASI AIR BERSIH DAN AIR KOTOR
	Instalasi Airh Bersih
	1 Pek. Instalasi Air Bersih Pipa 1/2 Inchi
	2 Pekerjaan Bobok/Betel dan Perbaikan Ulang
	3 Tanki Air 1200 Lt
	4 Pekerjaan Sumur Bor + ACC
	5 Pompa Air Submersible 2
	Instalasi Air Kotor
	1 Pek. Instalasi Air Kotor Pipa 2 Inchi
	2 Galian Pipa/Bobok dan Perbaikan Ulang
	3 Pas. Keramik WC/Km (Ganti)
VII	PEKERJAAN AKHIR
	1 Pembersihan Akhir

Menghitung Deviasi Pekerjaan

Tujuan menghitung persentase deviasi untuk masing-masing paket dan item pekerjaan adalah untuk mengukur kinerja proyek secara kuantitatif, menemukan ketidak sesuaian dengan rencan, dan membantu pengambilan keputusan. Selain itu, hal ini memungkinkan pengawasan yang lebih efektif dan penyediaan laporan yang jelas dan tidak bias. Oleh karena itu, perhitungan deviasi membantu mengantisipasi risiko, mengurangi masalah, dan memastikan bahwa proyek berjalan sesuai rencana. Sebagai contoh perhitungan persentase deviasi pekerjaan persiapan sebagai berikut :

Deviasi=Nilai Aktual (%)-Nilai Rencana/Bobot (%)

Analisis Kemajuan dan Deviasi

Pada analisis ini, performa setiap komponen pekerjaan dievaluasi berdasarkan persentase bobot pekerjaan yang telah tercapai selama periode pemeliharaan, yaitu selama 120 hari. Evaluasi dilakukan dengan membandingkan capaian aktual di lapangan dengan rencana progres yang telah ditetapkan sebelumnya. Analisis ini tidak hanya membantu mengidentifikasi tingkat keberhasilan pekerjaan terhadap target yang direncanakan, tetapi juga mengungkapkan deviasi yang terjadi, baik dalam bentuk percepatan maupun keterlambatan. Hasil analisis ini disajikan dalam bentuk tabel, yang memuat informasi mengenai bobot pekerjaan, progres rencana, realisasi aktual, deviasi yang dihitung, dan status kinerja pekerjaan, sehingga memberikan gambaran menyeluruh tentang perkembangan proyek.

Tabel 2. Analisis Kemajuan Tiap Komponen

Uaian Pekerjaan	Bobot (%)	Realiasi (%)	Deviasi (%)	Status
Pekerjaan Persiapan	1,87	1,77	-0,10	Sedikit Terlambat
Pekerjaan Fasade dan Backdrop	45,49	45,49	0,00	Sesuai Jadwal
Pekerjaan Plafon	28,76	28,76	0,00	Sesuai Jadwal
Pekerjaan Pengecatan	2,82	2,82	0,00	Sesuai Jadwal
Pekerjaan Instalasi Listrik	13,61	13,61	0,00	Sesuai Jadwal
Pekerjaan Instalasi Air Bersih/Kotor	7,37	7,37	0,00	Sesuai Jadwal
Pekerjaan Akhir	0,09	0,05	-0,04	Sedikit Terlambat
Total	100	99,86		

Berdasarkan analisis tabel kemajuan pekerjaan, proyek menunjukkan capaian realisasi sebesar 99,86% dari total bobot pekerjaan yang direncanakan sebesar 100%. Hal ini mencerminkan tingkat penyelesaian proyek yang hampir sempurna, dengan sebagian besar item pekerjaan diselesaikan tepat waktu. Pekerjaan seperti fasade dan backdrop (45,49%), pekerjaan plafon (28,76%), pekerjaan pengecatan (2,82%), pekerjaan instalasi listrik (13,61%), dan pekerjaan instalasi air bersih/kotor (7,37%) berhasil diselesaikan tanpa deviasi, menunjukkan kinerja yang sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.

Namun, terdapat dua item pekerjaan yang mengalami keterlambatan minor, yaitu pekerjaan persiapan dengan deviasi sebesar -0,10% dan pekerjaan akhir dengan deviasi sebesar -0,04%. Kendala pada dua tahap ini bersifat kecil dan tidak memberikan dampak signifikan terhadap jadwal keseluruhan proyek. Secara umum, keberhasilan menyelesaikan sebagian besar pekerjaan sesuai rencana menunjukkan perencanaan, koordinasi, dan manajemen proyek yang efektif. Hasil ini mencerminkan pengelolaan risiko yang baik oleh tim proyek serta efisiensi dalam pelaksanaan pekerjaan. Proyek ini dapat dijadikan sebagai model keberhasilan dalam pelaksanaan proyek pemeliharaan gedung negara di masa depan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil Analisa yang dilakukan oleh penulis pada proyek pemeliharaan bangunan Gedung auditorium tanduale, dapat disimpulkan :

1. Secara keseluruhan, pekerjaan mencapai realisasi sebesar 99,86% dari total bobot pekerjaan sebesar 100%. Hal ini menunjukkan bahwa proyek hampir selesai dengan tingkat penyelesaian yang sangat tinggi.
2. Pekerjaan Persiapan dan Pekerjaan Akhir menunjukkan sedikit keterlambatan dengan deviasi masing-masing sebesar -0,10% dan -0,04%. Keterlambatan ini tergolong minor dan tidak mengganggu keseluruhan jadwal.
3. Seluruh pekerjaan utama seperti Fasade dan Backdrop, Plafon, Pengecatan, Instalasi Listrik, dan Instalasi Air Bersih/Kotor berhasil diselesaikan tepat waktu, dengan deviasi 0,00%. Ini mencerminkan kinerja yang sesuai rencana.
4. Proyek berada dalam kendali dengan sebagian besar pekerjaan selesai sesuai jadwal. Keterlambatan minor pada tahap persiapan dan akhir tidak signifikan dibandingkan dengan capaian keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung Wicaksono, T. (2020). Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Perguruan Tinggi: Studi Kasus Gedung Kampus A & B Institut teknologi Kalimantan. *SPECTA Journal of Technology*, 1(1).
- Ali Taufan, A., Paryati, N., & Yulius, E. (2018). Evaluasi Pelaksanaan Pekerjaan Proyek Rehabilitasi Gedung Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Dan Bappeda Kota Bekasi. *Jurnal Bentang*, 6(1), 78–92.
- Brita Pandohop Gawei, A., Dewantoro, & Yulianssy, D. (2018). Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Negara (Studi Kasus: Universitas Palangka Raya). *Jurnal Teknik*, 1(2), 146–153.
- Kementerian Pekerjaan Umum. (2008). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- Kemntrian Pekerjaan Umum. (2007). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- Mardiaman, & Siregar, J. (2023). Analisis Deviasi Kemajuan Pekerjaan Berdasarkan Persentase Durasi Waktu Pada Pekerjaan Konstruksi Bangunan. *Menara : Jurnal Teknik Sipil*, 1, 59–65.
- Nur Sholeh-, M., Jimmy Malelak-, E., & Fauziyah-, S. (2019). Manajemen Pemeliharaan Fasilitas Bangunan Gedung Pada Proyek Swasta: Studi Kasus. *Jurnal Proyek Teknik Sipil*, 2(1), 14–19. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/potensi>.