

STRATEGI PEMELIHARAAN ASET PROPERTI DENGAN PENDEKATAN KOREKTIF DAN PREVENTIF PADA PT. JASWITA JABAR (PERSERODA)**Yassirullah Apta Saputra¹, Nurillah Jamil Achamawati Novel²**¹Bisnis Logistik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Padjadjaran, Indonesia²Bisnis Logistik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Padjadjaran, Indonesia

*Email: yassirullah20001@mail.unpad.ac.id

ABSTRAK

PT. Jaswita Jabar (Perseroda) merupakan perusahaan BUMD Provinsi Jawa Barat yang bergerak pada Bidang Pariwisata, Properti & Jasa Usaha, dimana sahamnya 100% dimiliki oleh Pemprov Jabar. Dalam salah satu fokus bidangnya adalah properti, PT. Jaswita Jabar saat ini telah memiliki total aset lebih dari 50 (lima puluh) yang tersebar di seluruh Jawa Barat. Dengan banyaknya aset tersebut diperlukan sebuah strategi pengelolaan aset yang baik. Perusahaan sebelumnya hanya melakukan pemeliharaan aset secara prioritas dari urgensi aset-aset. Hal ini melatarbelakangi penulis untuk melakukan rancangan strategi pemeliharaan. Terdapat dua strategi pemeliharaan dengan pendekatan yang utama adalah pendekatan korektif dan pendekatan preventif. Pendekatan pada proses pemeliharaan aset ini dilakukan untuk menjaga, memperbaiki, dan memperpanjang umur pakai aset properti baik secara fisik maupun dokumen. Rancangan yang dilakukan adalah membentuk sebuah jadwal untuk pemeliharaan secara rutin atau disebut juga overhaul. Langkah berikutnya adalah menjadikan aset yang tercatat tidak optimal dan butuh pengembangan ke dalam tabel check sheet. Tabel ini digunakan untuk memetakan dan memudahkan tim manajemen aset dalam mengembangkan maupun memperbaiki aspek yang tidak optimal pada aset tersebut. Penelitian ini menggunakan 2 metode yaitu dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Sehingga hasil dari dua usulan dan penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi perusahaan terutama dalam mengefisiensikan biaya penganggaran dan waktu dalam pemeliharaan aset perusahaan. Tabel overhaul dan check sheet, pengelolaan aset juga memberikan informasi tersirat bagi tim manajemen untuk mengidentifikasi kapan sebuah aset perlu dirawat atau dilakukan pemeliharaan kembali pada periode berikutnya.

Kata kunci: Manajemen Aset, Pemeliharaan Aset, Pendekatan Korektif, Pendekatan Preventif Pengelolaan Aset

1. PENDAHULUAN

Ditengah pandemi Covid-19 tahun 2021, tak sedikit perusahaan daerah yang terdampak dan berjuang bertahan demi tetap menjalankan tanggung jawab dan tujuan perusahaannya masing-masing. Akan tetapi berbeda dengan PT. Jaswita Jabar yang mampu bertahan dan berkontribusi besar dalam upaya peningkatan PAD Jawa Barat. Terbukti PT. Jaswita Jabar mendapatkan beberapa penghargaan ditengah pandemi pada tahun 2021. PT. Jaswita Jabar mendapatkan penghargaan sebagai “Indonesia Best BUMD Award 2021 Kategori Tourism and Service”. Penghargaan ini diberikan oleh tim peneliti Warta Ekonomi, yang diselenggarakan secara daring. menggunakan analisis media monitoring melalui content analysis pada

(Rabu, 3/3) lalu. Dengan penghargaan tersebut terbukti bahwa PT. Jaswita Jabar dapat bertahan, berkembang, dan memberikan hasil positif bagi provinsi Jawa Barat dan berkontribusi besar pada PAD Provinsi Jawa Barat. PT. Jaswita Jabar (Perseroda) merupakan perusahaan BUMD Provinsi Jawa Barat yang bergerak pada Bidang Pariwisata, Properti & Jasa Usaha, dimana sahamnya 100% dimiliki oleh Pemprov Jabar. Salah satu fokus bidang dari PT. Jaswita Jabar ialah usaha properti, kini PT. Jaswita Jabar telah memiliki total aset lebih dari 50 (lima puluh). Aset tersebut mencakup pada pengembangan lahan dan konstruksi bangunan, serta menyediakan layanan sewa untuk aset-aset tanah dan bangunan yang

dimiliki oleh perusahaan, serta menjual properti residensial.

Divisi properti ini dikenal dengan merek "Jaswita Realty," yang mencerminkan manajemen aset perusahaan di wilayah Jawa Barat. Portofolio propertinya mencakup kompleks ruko, gudang, gedung bekas bioskop, dan juga properti residensial. Data tersebut berasal dari laporan tahunan PT. Jaswita Jabar. Untuk mengelola aset properti tersebut diperlukan sebuah strategi yang baik sehingga dapat mencapai tujuan perusahaan pemerintah daerah, negara, dan masyarakat. Berikut contoh asset dan status yang dikelola oleh PT. Jaswita Jabar:

Tabel 1.1 Contoh asset dan status yang dikelola PT. Jaswita Jabar

No.	Jenis aset	Status
1.	Tanah dan Bangunan Jl. Cipaera No. 1,2,3 dan 4 Kota Bandung	Aktif
2.	Tanah dan Bangunan Jl. Raya Barat no. 48,50 dan 52/Kel. Kebon Jeruk (Jl. Jend. Sudirman No. 64 Kota Bandung)	Aktif
3.	Tanah dan Bangunan Jl. Lengkong Besar no.101 & 103/Kel. Balonggede – Kota Bandung	Aktif
4.	Tanah dan Bangunan Jl. Rancabentang no. 12 A/Kel. Ciumbuleuit Kota Bandung (Townhouse)	Aktif
5.	Tanah dan Bangunan Jl. Ambon No. 18/Kelurahan Citarum Kota Bandung	Aktif

Menurut pendapat yang dikemukakan Soleh & Rochmansjah, (2010) aset atau barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya atau pun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur, atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya. Salah satu kunci keberhasilan pengelolaan perekonomian daerah adalah pengelolaan aset.

Studi yang dilakukan oleh Ekawati, Y. ., Syafina, L. ., & Nasution, Y. S. J., pada tahun 2023 berjudul "Analisis Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Dalam Pengamanan Aset Tetap Kota Subussalam " dipublikasikan dalam JSEH (Jurnal Sosial Ekonomi dan Humaniora), volume 9(3), halaman 349-356. Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk menganalisis peran Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) dalam pengamanan aset tetap di Kota Subulussalam. Fokus utama penelitian ini adalah untuk mengkaji tanggung jawab BPKD dalam pengadaan, inventarisasi, penilaian, dan pemeliharaan aset. (Ekawati, Y. ., Syafina, L. ., & Nasution, Y. S. J., 2023).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BPKD merupakan suatu bagian yang mengkoordinir serta dijadikan sebagai koordinator untuk mengelola aset daerah yang belum baik dalam menjalankan tugas serta fungsinya. Kota Subulussalam mengikuti pedoman PERMENDAGRI No. 19 tahun 2016 sebagai panduan dalam mengurus aset tetap pada ranah BPKD, yang mengatur prosedur pengelolaan barang milik daerah. Penelitian ini menunjukkan bahwa proses dan siklus pengelolaan serta perlindungan aset dan barang milik daerah belum sepenuhnya sesuai dengan pedoman yang diikuti. Pentingnya pengamanan aset tetap sangat ditekankan oleh BPKD untuk mencegah kerugian atau penyalahgunaan aset yang dapat berdampak negatif pada keuangan daerah (Ekawati, Y. ., Syafina, L. ., & Nasution, Y. S. J., 2023).

Untuk dapat mengelola aset properti dengan baik dibutuhkan sebuah aktivitas strategi pemeliharaan aset. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 32 Tahun 2006 disebutkan bahwa Pengelola Aset melakukan pemeliharaan Aset Properti yang meliputi : pemeliharaan fisik dan dokumen Aset Properti; kemudian pemenuhan kewajiban termasuk biaya daya dan jasa serta bea yang melekat pada Aset Properti; dan pemutakhiran data Aset Properti. Dalam pelaksanaan pemeliharaan aset properti diperlukan sebuah persiapan dan pendekatan yang baik serta menyesuaikan dengan kondisi setiap aset yang dimiliki. PT. Jaswita Jabar membagi kondisi aset properti kedalam tiga kategori adalah idle, pengembangan, dan optimal.

Dengan banyaknya aset properti yang dimiliki PT. Jaswita Jabar, diperlukan sistem pemeliharaan aset properti dalam pengelolaan aset daerah dengan metode pendekatan yang tepat seperti pendekatan korektif dan preventif. Dengan pendekatan tersebut sebuah strategi pemeliharaan aset properti yang dimiliki PT. Jaswita Jabar dapat meminimalisir kerusakan dan kerugian yang akan terjadi dan tidak membutuhkan biaya perbaikan yang mahal. Selain itu, dengan pengelolaan inventaris yang baik dapat menjaga kepemilikan aset dan menerima manfaat ekonomis aset baik. Dengan reputasi yang baik, penulis yakin bahwa PT. Jaswita Jabar dapat memberikan layanan yang andal dan profesional dalam menjaga aset properti, sehingga memberikan nilai tambah yang signifikan bagi perusahaan dan pemerintah daerah.

Penelitian yang mendalam tentang bagaimana strategi pemeliharaan dengan pendekatan korektif dan preventif dapat diadaptasi secara spesifik untuk berbagai jenis properti (komersial, residensial, industri) masih terbatas. Dengan memahami perbedaan karakteristik properti, penelitian ini dapat memberikan panduan spesifik untuk menerapkan strategi pemeliharaan yang optimal sesuai dengan kebutuhan properti tersebut.

2. METODE PENELITIAN

Pada penelitian yang dilakukan menggunakan metode jenis data secara kualitatif. Dikutip dari Moleong dan Surjaman, (2007) metode kualitatif merupakan kajian ilmiah yang bertujuan untuk memahami fenomena-fenomena dalam kontak sosial yang alamiah dengan mengutamakan proses interaksi komunikatif yang mendalam antara peneliti dengan fenomena yang dibicarakan. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan menggali suatu kasus tertentu dengan secara mendalam dan mengumpulkan berbagai sumber informasi. yang kemudian diolah menjadi sebuah solusi agar masalah yang diteliti dapat diselesaikan.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah campuran antara studi kasus dan analisis komparatif. Studi kasus akan fokus pada

implementasi konkret dari pendekatan preventif dan korektif di beberapa properti PT. Jaswita Jabar. Analisis komparatif akan digunakan untuk membandingkan hasil dan keberhasilan masing-masing pendekatan. Pendekatan preventif diimplementasikan dengan memprioritaskan kegiatan pemeliharaan yang bersifat preventif untuk mencegah potensi kerusakan atau kegagalan aset. Sedangkan pendekatan korektif dilibatkan ketika aset mengalami kegagalan atau kerusakan, dan tindakan perbaikan atau pemeliharaan dilakukan.

Sumber data pada penelitian ini mengumpulkan data dengan 2 metode yaitu dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer pada penelitian yaitu merujuk pada informasi yang diperoleh dari wawancara dan observasi. Data sekunder yaitu informasi yang diperoleh peneliti dalam mempelajari dan mengolah hasil dari pihak lain dengan cara membaca jurnal atau buku yang relevan dengan topik yang sedang dibahas. Dalam penelitian ini penulis juga telah menentukan populasi dan sampel yang diperlukan dalam proses penelitian. Populasi yang akan diteliti akan berfokus pada ruang lingkup aset-aset yang dimiliki oleh PT Jaswita. Terdapat 54 aset yang saat ini telah dimiliki dan dikelola oleh PT Jaswita Jabar. Sementara untuk sampelnya penulis akan mengambil sampel berupa aset- aset yang belum optimal atau butuh pengembangan dan aset yang memerlukan dan pemeliharaan.

Adapun teknik pengumpulan data yang akan dilakukan penulis. Berdasarkan pernyataan Sugiyono dalam Sugiarto (2016) Terdapat beberapa empat macam teknik pengumpulan data, diantaranya:

- 1) Observasi: Dilakukan dengan cara mengamati secara langsung suatu objek penelitian
- 2) Wawancara: Teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui sesi tanya jawab dengan informan atau narasumber yang berkompeten dan terpercaya.
- 3) Dokumentasi: Cara ini dilakukan oleh peneliti dengan mendokumentasikan fenomena

maupun bukti seputar permasalahan yang akan diteliti. Hasilnya dapat berupa data secara audio, foto, maupun video.

- 4) Gabungan/Triangulasi: Sesuai dengan namanya, teknik ini akan memadukan ketiga metode pengumpulan data dan diperoleh dari setiap sumber yang ditemui

Penulis akan menggunakan teknik gabungan dalam mengumpulkan untuk menyusun sebuah strategi pemeliharaan aset. Teknik ini dilakukan dipadukan dengan data internal perusahaan mengenai kondisi aset, daftar klasifikasi status aset, ketepatan pemeliharaan aset, serta penganggaran dan perencanaan pemeliharaan aset. Sementara itu teknik pengumpulan data yang digabungkan adalah melalui wawancara dan Observasi atau peninjauan langsung dilapangan.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber atau informan. Wawancara yang dilakukan secara individual kepada tim Departemen Manajemen Aset dan Departemen Properti mengenai pemeliharaan aset properti pada PT. Jaswita Jabar. Tujuan dan *output* yang diharapkan penulis adalah untuk mengidentifikasi bagaimana proses pemeliharaan aset di PT Jaswita, dimulai dari perencanaan penelitian, pembiayaan pemeliharaan, dan penjadwalan kegiatan pemantauan dan pemeliharaan aset.

Observasi dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti, penulis melakukan pengamatan langsung terhadap sistem pemeliharaan yang berada di PT. Jaswita Jabar Lebih khususnya, penulis akan mengobservasi bagaimana tim manajemen aset mengelola aset-aset milik PT Jaswita Jabar yang dikategorikan belum optimal dan butuh pengembangan. Penulis ingin meninjau bagaimana Tim Manajemen aset memprioritaskan urutan aset yang perlu diperbaharui dan berapa biaya yang dibutuhkan untuk setiap pemeliharaan aset-aset yang dimiliki.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kondisi Fisik dan Dokumen Aset

Selama penulis melaksanakan kegiatan Magang Merdeka di PT. Jaswita Jabar (Perseroda), penulis memperoleh data sekitar 54 aset properti yang dikelola oleh perusahaan. Aset properti tersebut tersebar di seluruh Kabupaten dan Kota yang terletak di Provinsi Jawa Barat. Aset tersebut tercantum dalam kategori BMD (Barang Milik Daerah) berupa tanah, bangunan, dan/atau satuan rumah susun/apartemen. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 Barang Milik Daerah (BMD) didefinisikan sebagai barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Menurut hasil wawancara peneliti dengan Bapak Rifki dan Bapak Panji, (2023) selaku Staf Manajemen Aset, PT. Jaswita Jabar mengklasifikasikan aset properti yang dikelolanya kedalam empat kategori berdasarkan status operasionalnya, diantaranya sebagai berikut:

a. *Idle*

Aset *Idle* merupakan aset yang belum digunakan sama sekali, atau aset yang telah digunakan akan tetapi belum berfungsi secara optimal. Pada hasil yang didapat pada PT. Jaswita Jabar, saat ini memiliki delapan aset yang hingga kini masih dalam kondisi "*idle*", Hal yang membuat aset tersebut masih dalam kondisi kategori *idle* adalah kondisi aset yang dalam keterangan lahan kosong, renov berat, dan tidak terisi.

b. Pengembangan

Aset Pengembangan merupakan aset yang saat ini dalam operasional dan kondisi fisiknya dalam proses pengembangan menuju optimal. Aset PT. Jaswita Jabar yang dalam kategori pengembangan ini rata-rata memiliki kondisi fisik seperti lahan yang kosong akan tetapi telah terisi untuk proses pembangunan, kemudian kondisi fisik yang bagus akan tetapi masih belum optimal operasionalnya, dan renov sedang/ringan akan tetapi operasionalnya belum optimal.

c. Optimal

Kondisi kategori optimal ini dilihat dari kondisi fisik dan operasionalnya yang berjalan dengan baik. Sehingga kategori aset ini dinyatakan telah optimal.

d. Belum Optimal

Kondisi kategori ini dilihat dari kondisi fisik dan operasionalnya yang sudah berjalan dengan baik, namun belum sepenuhnya baik. Sehingga kategori aset ini dinyatakan belum optimal.

Menurut hasil wawancara dan literature research penulis dengan tim manajemen aset PT Jaswita, tim manajemen mengalami kendala mengenai ekpetasi biaya pemeliharaan yang seringkali tidak sesuai atau mengalami pembengkakan. Kenaikan biaya ini disebabkan oleh perencanaan pemeliharaan yang bersifat monoton. Tim manajemen hanya mengandalkan perencanaan terjadwal yang tidak menentu atau hanya berdasarkan taksiran. Untuk pemantauan kondisi aset juga tidak dilakukan dengan aspek-aspek yang sudah tetap melainkan tentatif. Hal ini membuat proses pemeliharaan aset dinilai tidak efisien dan beberapa kali mengalami pembengkakan. Pernyataan ini diperkuat dengan hasil olahan data mengenai rekampitulasi biaya pemeliharaan aset di PT Jaswita yang diperoleh penulis pada saat magang, isi disajikan pada Tabel 3.1.

3.2. Sistem Pemeliharaan dan Evaluasi Aset

Proses pemeliharaan aset di PT. Jaswita Jabar ialah dimulai dari proses penganggaran yang tercantum dalam RKAP (Rencana Kegiatan Anggaran Perusahaan). Langkah selanjutnya adalah pemantauan kondisi aset, sistem keamanan, dokumentasi dan pelaporan, reaksi terhadap keadaan darurat, dan perencanaan penggantian. Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Rifki dan Bapak Panji, (2023), tim manajemen aset PT Jaswita juga melakukan perawatan pada aset tidak bergerak seperti tanah, ruko, dan rumah dengan penganggaran pada proses pengecatan, dan perawatan bangunan. Sementara untuk aset bergerak, penggantian suku cadang, maintenance generator dilakukan oleh PT Jaswita selama 2 minggu sekali.

Dari beberapa kegiatan pemeliharaan yang telah dilakukan tersebut, PT. Jaswita Jabar masih merasa belum efektif dan tepat sasaran. sebuah penilaian risiko yang dilakukan untuk mengidentifikasi aset mana yang memiliki umur panjang. Penulis meninjau, tahapan pemeliharaan aset yang dilakukan oleh PT. Jaswita Jabar cenderung memfokuskan pada pemantauan dan identifikasi status operasional setiap aset. Hal ini memperkuat asumsi peneliti untuk menerapkan sebuah praktik pemeliharaan baru yang dapat mencapai tujuan yang diinginkan perusahaan, yaitu menemukan masa optimal atau umur dari aset yang dimiliki.

Tabel 3.1 Replika Data Aset Jaswita

Nama Aset	Alamat	Pemakaian	Fisik	Operasional
Jasa usaha	Jl. Moch. Mansyur No.1, Pasir Kaliki, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat 40171	Jaswita catering	Bisnis	Optimal
Properti	Jl. Cikawao No. 39-41 Kav. C17 RT.003 RW.006 Kel. Paledang Kec. Lengkong.	Anak perusahaan	Pabrik	Tdk. Optimal
Properti	Jl. Siliwangi No. 31 & 92 Kab. Sukabumi	Penyewaan properti	Ruko	Pengembangan

Sumber: Data Internal Perusahaan

3.3. Strategi Pendekatan Pemeliharaan Aset

Hasil observasi dan wawancara yang dilakukan penulis menghasilkan asumsi bahwa proses manajemen aset di PT jaswita masih terlalu umum, dan hanya menggunakan satu pendekatan yaitu korektif. Dimana pihak manajemen aset hanya melakukan controlling, dan pendataan. Terdapat beberapa aset yang masih belum optimal dan butuh pengembangan. Penulis juga melihat adanya kesempatan untuk

mengimprovisasi proses pemeliharaan aset yang dimiliki PT Jaswita. Selain membagi kondisi aset properti kedalam kategori *idle*, pengembangan, dan optimal tahap selanjutnya adalah melaksanakan kegiatan pemeliharaan aset properti dengan dua metode pendekatan, diantaranya adalah:

a. Pendekatan *Korektif*

Seperti yang dikutip oleh Wahyuni, (2020) pendekatan korektif ini merupakan prinsip pemeliharaan aset yang dilakukan sampai status operasional aset sudah tidak berfungsi atau sudah tidak optimal. Kegiatan pemeliharaan korektif ini melibatkan tindakan perbaikan atau perawatan yang diambil setelah terjadi masalah atau kerusakan. Menurut Wicaksana, A., Harmono, H., & Yuniarti, S. (2021), pengguna Barang yang berada dalam penguasaannya. Pengamanan barang milik daerah meliputi pengamanan fisik, administrasi dan hukum. Indikatornya adalah pengamanan fisik, pengamanan administrasi, pengamanan hukum, dan melaporkan kondisi barang hasil pemeliharannya.

Berikut beberapa langkah strategi pemeliharaan aset dengan pendekatan korektif:

- 1) Reparasi minor. Yaitu suatu kegiatan pemeliharaan berupa perbaikan-perbaikan kecil pada suatu mesin atau peralatan terkaitnya. Pendekatan ini dilakukan proses pemeliharaan jangka pendek yang mungkin timbul pada rentang waktu setelah pemeliharaan tahun itu dan tahun kedepannya.
- 2) Overhaul, kegiatan pemeliharaan berupa penggantian komponen mesin secara serentak atau keseluruhan.

b. Pendekatan *Preventif*

Dalam bukunya Pranowo (2019) menjelaskan, pendekatan preventif merupakan sebuah langkah manajemen pemeliharaan terkendali adalah suatu pendekatan yang terorganisir, sistematis dan terkontrol untuk

pemeliharaan dengan pengaturan melalui penerapan yang efektif. strategi pemeliharaan yang terprogram untuk mengurangi kemungkinan kerusakan aset sehingga dapat menjaga kualitas aset yang dimiliki. Pendekatan ini mengacu pada tindakan sistematis yang dapat mencegah adanya kerusakan pada aset lebih parah. Terdapat Dua aktivitas dasar pada PM adalah:

- 1) Pengecekan berkala pada peralatan,
- 2) Perbaikan secara terencana pada kerusakan.

Sementara itu, dikutip dari Hikmawati, (2018) terdapat serangkaian proses yang harus dilakukan dalam pelaksanaan strategi pemeliharaan aset dengan pendekatan *preventive* adalah sebagai berikut:

- 1) Inspeksi, yaitu kegiatan pemeliharaan secara periodic.
- 2) Observasi, kegiatan pemeriksaan aset melalui proses penginderaan.
- 3) Pemeliharaan berjalan, yaitu kegiatan pemeliharaan yang bisa dilaksanakan tanpa menghentikan aktivitas yang bersangkutan
- 4) Penggantian komponen minor, yaitu berupa penggantian sebagian kecil komponen mesin dan peralatannya.

Beberapa tahapan yang dilakukan dalam proses pemeliharaan diimplementasikan oleh penulis kedalam dua kegiatan yaitu pembuatan jadwal dan penganggaran pemeliharaan secara teratur. Pembuatan jadwal ini dilakukan sebagai langkah pemeliharaan yang lebih baik dan terencana. Penulis merekomendasikan adanya pemeliharaan serentak pada akhir tahun.

Langkah selanjutnya adalah melakukan pengembangan dan pengelolaan aset. PT. Jaswita Jabar sebelumnya hanya melakukan pengembangan aset berdasarkan hasil observasi pada waktu tertentu saja. Sementara itu, penulis akan merekomendasikan adanya jadwal tetap untuk pengembangan aset dan pengelolaan aset. Adapun rancangan tabel untuk rekomendasi penulis adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2 Contoh Tabel untuk Overhaul Pemeliharaan Aset

Checksheet Annual Maintenance			
Daftar Aset	Status	Kerusakan	Ket.
Lift gedung kantor utama	Butuh overhaul	Penurunan performa saat beroperasi	
Cluster perumahan	Perlu overhaul	Penurunan kualitas cat dinding	

Sumber: rancangan manual penulis

Tabel rancangan ini digunakan peneliti pada saat observasi selama magang, perbedaannya dengan metode yang diterapkan oleh PT. Jaswita Jabar adalah adanya tabel untuk data kerusakan dan keterangan. Hal ini dicantumkan oleh peneliti berdasarkan data manajemen aset yang diambil dari data internal PT Jaswita. Pada data manajemen aset yang disusun oleh tim PT Jaswita, hanya mencantumkan alamat, data tipe aset, dan status operasional aset. Fungsi tabel kerusakan dan keterangan adalah untuk memberikan rekomendasi tindakan pemeliharaan pada aset yang di inspeksi.

Tabel 3.3 Contoh Tabel Pengembangan Pengelolaan Aset

Nama Aset	Status	Usulan Pengembangan
Gedung Ruko	Sedang berjalan	Buat rencana pengembangan jangka panjang untuk pengelolaan aset, dengan fokus pada inovasi, teknologi terbaru, dan pemahaman mendalam tentang perkembangan industri properti.
Perumahan	Akan dimulai	Pertimbangkan penerapan sistem informasi manajemen aset (EAM) untuk mendukung pengelolaan aset

		secara terintegrasi. EAM dapat membantu dalam pemantauan inventaris, perencanaan pemeliharaan, dan pengambilan keputusan yang lebih baik.
Carwash	Sudah selesai	Lakukan audit periodik terhadap proses pengelolaan aset untuk mengevaluasi keberlanjutan dan efektivitas strategi pemeliharaan yang diadopsi.
Dst.		

Sumber: rancangan manual penulis

Sementara pada tabel pengembangan dan pengelolaan aset, tabel ini dirancang penulis untuk optimalisasi aset dan memetakan tindakan pengembangan aset. Jika pada tabel sebelumnya berfokus pada tindakan perbaikan maupun penggantian, maka pada tabel ini difokuskan pada aspek yang dapat ditingkatkan atau langkah yang perusahaan bisa lakukan untuk mengoptimalkan aset. Tabel ini difokuskan terutama saat kegiatan overhaul dilakukan. Pemeliharaan secara serentak dilaksanakan sebagai upaya perusahaan dalam memperoleh data dari status setiap aset. Selanjutnya Tabel pengembangan dan pengelolaan ini digunakan untuk menindaklanjuti aset-aset yang belum optimal.

Dengan menerapkan pendekatan preventif dan korektif pada pemeliharaan aset properti dapat memberikan output yang positif dalam memelihara kondisi aset dan meminimalkan risiko kerusakan. Beberapa output yang dapat dihasilkan dari penerapan strategi ini antara lain:

- a. Meningkatkan efisiensi: Dengan menerapkan jadwal yang secara rutin dilakukan untuk proses pemeliharaan

status operasional aset. Kegiatan ini dapat dilakukan dengan jadwal serempak maupun bertahap dan jadwal tersebut telah ditetapkan dan dijalankan dengan baik. Hal ini tentu akan mengefisienkan kegiatan operasional perusahaan dalam hal pemeliharaan aset. Selain itu juga memberikan efisiensi pada waktu pelaksanaan karena jadwal yang telah ditetapkan diupayakan untuk menyesuaikan dengan waktu operasional perusahaan.

- b. Mengurangi biaya: Pemeliharaan yang terjadwal melalui pendekatan preventif maupun secara mendetail melalui pendekatan *corrective* dapat meminimalkan biaya pemeliharaan. Hal ini sangat berpengaruh pada aset PT. Jaswita Jabar yang berupa Ruko, dan Fasilitas Umum. Proses pemeliharaan secara korektif akan mencegah kerusakan yang lebih serius dan mahal.
- c. Meningkatkan umur aset: Dengan menerapkan strategi pemeliharaan preventif dan korektif, umur aset dapat diperpanjang dan meminimalkan risiko kerusakan yang lebih serius.
- d. Meningkatkan keamanan: Dengan mencegah kerusakan dan memperbaiki ketidaksesuaian, strategi pemeliharaan preventif dan korektif dapat meningkatkan keamanan aset dan lingkungan kerja.
- e. Meningkatkan kualitas aset: Dengan menjaga aset dalam kondisi yang optimal, strategi pemeliharaan preventif dan korektif dapat meningkatkan kualitas produk atau layanan yang dihasilkan.

Dengan menerapkan strategi pemeliharaan preventif dan korektif, PT. Jaswita Jabar dapat meminimalkan risiko kerusakan, meningkatkan efisiensi, dan meningkatkan umur asetnya. Adanya tabel *overhaul* pemeliharaan aset ditujukan sebagai pemeliharaan aset berdasarkan pendekatan korektif. Langkah ini dilakukan agar perusahaan mempunyai proses pemeliharaan aset secara menyeluruh dan detail serta dilakukan secara serentak maupun bertahap.

Tabel berikutnya adalah tabel pengembangan dan pengelolaan aset. Tabel ini digunakan sebagai perangkat analisis dalam strategi mengoptimisasi aset. Tabel tersebut nantinya akan diisi lengkap dengan langkah-langkah usulan pengembangan. Hal ini agar aset yang dimiliki tidak hanya dipelihara dan dirawat, tetapi juga dapat dimanfaatkan dan dioptimalkan oleh perusahaan sehingga dapat memberikan manfaat (*benefit*) bagi perusahaan, tidak hanya sebagai aset inventaris dan keperluan investasi saja.

Manajemen aset yang dilakukan PT. Jaswita Jabar memiliki titik yang sama dengan penelitian yang dilakukan oleh Setyowati, T., Priyatiningih, K., & Fadjarwati, N. (2019) mengenai manajemen aset dengan pendekatan preventif dan korektif, metode pemeliharaan yang sering digunakan antara lain pendekatan korektif dan preventif, (Hariyono, 2007). Pendekatan korektif adalah bentuk pemeliharaan yang dilakukan hingga aset tidak berfungsi sesuai dengan standar yang telah ditetapkan. Sementara itu, pendekatan preventif adalah jenis pemeliharaan yang terencana dengan tujuan mengurangi kemungkinan kerusakan aset hingga tingkat yang dapat diterima. Setelah menentukan metode pemeliharaan yang akan diterapkan, dapat dilakukan estimasi biaya pemeliharaan untuk aset tersebut. Besarnya biaya pemeliharaan dipengaruhi oleh jenis aset dan metode pemeliharaan yang digunakan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan mengenai strategi pemeliharaan aset properti dengan pendekatan korektif dan preventif di PT. Jaswita Jabar (Perseroda), dihasilkan beberapa tahapan dan dampaknya bagi serangkaian aset yang dimiliki perusahaan. Proses pemeliharaan aset dilakukan dengan dua pendekatan. Pendekatan pertama adalah pendekatan korektif yang terdiri dari: perbaikan minor, dan *overhaul*. Adapun metode pendekatan berikutnya yaitu pendekatan preventif, pendekatan ini dilakukan melalui beberapa tahapan, diantaranya: Inspeksi, observasi, penggantian komponen minor, dan pemeliharaan berjalan

Hasil penerapan pendekatan ini pada proses pemeliharaan aset-aset yang dimiliki

perusahaan memperoleh hasil yang positif. Beberapa output positif tersebut seperti: Meningkatkan efisiensi, mengurangi biaya pemeliharaan, meningkatkan akurasi masa pakai dan umur aset, meningkatkan keamanan, dan meningkatkan kualitas aset. Kontribusi bagi stakeholder di tingkat pemerintah dapat berupa penerapan strategi pemeliharaan dengan pendekatan korektif dan preventif di PT. Jaswita Jabar memberikan kontribusi signifikan terhadap efisiensi pengelolaan aset properti. Hal ini dapat mendukung tujuan pemerintah dalam meningkatkan efisiensi sektor bisnis dan pengembangan properti. Untuk swasta strategi pemeliharaan yang terarah pada pendekatan preventif dapat membantu dalam memastikan keberlanjutan bisnis. Pemeliharaan yang terencana dengan baik dapat menghindari gangguan yang tidak terduga, menciptakan stabilitas, dan memastikan kelangsungan operasional jangka panjang.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah turut serta dalam menyukseskan pelaksanaan penelitian ini. Tak terhingga rasa terima kasih kami kepada pembimbing, karyawan, divisi umum, dan PT. Jaswita Jabar (Perseroda) yang telah memberikan bimbingan dan kesempatan yang sangat berharga, tidak hanya dalam merumuskan metodologi penelitian tetapi juga memberikan inspirasi dan pandangan yang mendalam. Serta kepada responden dan partisipan penelitian, terima kasih atas kesediaannya. Terima kasih penulis sampaikan kepada keluarga dan teman-teman yang telah memberikan dukungan moral dan semangat positif. Terima kasih sekali lagi kepada semua yang telah berkontribusi. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dan berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan.

DAFTAR PUSTAKA

Ekawati, Y. ., Syafina, L. ., & Nasution, Y. S. J. . (2023). Analisis Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Dalam Pengamanan Aset Tetap Kota Subussalam. *Jurnal*

Sosial Ekonomi dan Humaniora, 9(3), 349–356.

Hikmawati, N. (2018). *Rancangan Ulang Input Pemeliharaan Dan Pembuatan Jadwal Pemeliharaan Aset Gedung Kantor Dinas Pendidikan Dan Kebudayaan Pemerintah Kabupaten Bandung*. Bandung: Politeknik Negeri Bandung.

Moleong, L. J., & Surjaman, T. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: Remadja Karya.

Pranowo, I. D. (2019). *Sistem dan Manajemen Pemeliharaan* . Yogyakarta: Cv. Budi Utama.

Rifki, & Panji. (2023, November 4). Sesi Wawancara Pemeliharaan Manajemen Aset. (Y. Apta, Interviewer)

Setyowati, T., Priyatiningasih, K., & Fadjarwati, N. (2019, August). Peningkatan Kompetensi Kreatif Laboratorium Manajemen Aset Politeknik Negeri Bandung sebagai Unit Usaha Bidang Pengelolaan Aset. In *Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar* (Vol. 10, No. 1, pp. 1160-1170).

Soleh, C., & Rochmansjah, H. (2010). *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah*. Bandung: Fokusmedia.

Sugiarto. (2016). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: Andi.

Wahyuni, S. (2020). *Pengantar Manajemen Aset*. Makassar: Nas Media Pustaka.

Wicaksana, A., Harmono, H., & Yuniarti, S. (2021). Pengaruh inventarisasi aset, penggunaan aset, pengamanan dan pemeliharaan aset terhadap optimalisasi aset tetap tanah pada pemerintah Kabupaten Malang. *Publisia: Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 6(1), 1-14.