



**ISO 41000**  
**MEMBANTU MANAJEMEN FASILITAS MENUJU**  
**WORLD CLASS**



# ISO 41001

## Untuk Membantu Manajemen Fasilitas Menuju *Worldclass Standard*

### A. Apa Definisi Dari Manajemen Fasilitas

Istilah “Manajemen Fasilitas” sudah digunakan sejak tahun 1950an, tapi didefinisikan oleh ISO *International Standardization Organization*, namun baru valid menjadi bagian seri ISO 41000 sejak 2018.

“Manajemen Fasilitas adalah fungsi organisasi yang mengintegrasikan SDM, tempat, dan proses dalam lingkungan yang dibangun dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup orang dan produktivitas inti bisnis”

Kalimat di atas adalah sebuah kalimat penting dan diperlukan untuk melihat unsur-unsurnya yang bersama-sama membentuk definisi ini.

#### 1. Fungsi Organisasi:

Manajemen Fasilitas adalah sebuah fungsi, tugas, atau serangkaian kegiatan yang harus dilakukan agar suatu organisasi dapat memenuhi tujuannya.

Manajemen Fasilitas juga dapat dipahami sebagai bidang keahlian, disiplin, profesi, bidang studi, sektor ekonomi, dan lain-lain, tetapi yang pertama dan paling utama adalah fungsi dari suatu atau banyak organisasi

#### 2. Yang mengintegrasikan SDM, tempat, dan proses:

Integrasi ketiga elemen tersebut adalah inti dari fungsi manajemen fasilitas dalam suatu organisasi .

Bukan manajemen tunggal dari salah satu elemen ini, bukan pula integrasi dari keduanya, hanya integrasi atau manajemen integratif dari ketiganya yang merupakan manajemen fasilitas.

Manajemen Fasilitas, menurut ISO 41001, adalah sistem manajemen yang harus dilakukan sebagaimana mestinya.

#### 3. Dalam Lingkungan Binaan:

Manajemen Fasilitas hanya berlaku dalam situasi di mana organisasi membutuhkan atau menggunakan lingkungan buatan.

Manajemen Fasilitas tidak dilakukan ketika orang melakukan proses di alam, seperti bermain game di hutan atau mendaki gunung.

#### 4. Dengan tujuan:

Manajemen Fasilitas memiliki tujuan yang harus dipenuhi sebagai fungsi organisasinya, ada 2 tujuan yang harus dipenuhi oleh organisasi dalam menjalankan manajemen fasilitas:

##### 4.1. Meningkatkan Kualitas Hidup Orang:

Tujuan pertama dari Manajemen Fasilitas adalah meningkatkan kualitas hidup orang.

##### 4.2. Meningkatkan Produktivitas Bisnis Inti

Yang kedua, tujuan yang sama pentingnya! Produktivitas biasanya didefinisikan sebagai rasio keluaran terhadap masukan, yang diterapkan di sini untuk bisnis inti.

Bisnis inti ini tidak harus menjadi jenis ekonomi pasar dari penciptaan produk atau layanan, dengan demikian organisasi bisa menjadi organisasi nirlaba atau administrasi publik.

## **B. Apa Itu Sistem Manajemen?**

Sistem manajemen didefinisikan oleh ISO sebagai “Kumpulan elemen yang saling terkait atau berinteraksi dalam suatu organisasi untuk menetapkan kebijakan dan tujuan serta proses untuk mencapai tujuan tersebut.”

Suatu organisasi dalam kerangka istilah ISO memiliki arti “orang atau sekelompok orang yang memiliki fungsi dengan tanggung jawab, wewenang, dan hubungan untuk mencapai tujuannya.”

Elemen-elemen dari sistem seperti itu mencakup struktur, peran dan tanggung jawab organisasi, perencanaan dan operasi. Ruang lingkup sistem manajemen dapat mencakup seluruh organisasi, fungsi spesifiknya, satu atau lebih fungsi di seluruh kelompok organisasi.



### **C. Standar Manajemen Sistem VS Standar Lain**

Ada lebih dari 20.000 jenis ISO Standar untuk semua jenis kebutuhan tapi kurang dari 100 standar yang disebut standar sistem manajemen

Standar Sistem Manajemen yang paling populer yang mengubah cara pandang kita tentang kualitas, produktivitas, dan organisasi adalah standar manajemen Mutu ISO 9000.

Standar normal sering disebut sebagai “standar teknis” misalnya, bentuk yang tepat dan atribut yang sesuai seperti mur dan baut, yang dimana 2 hal tersebut diperlukan agar bisa saling cocok dan memperbaiki koneksi.

Standar sistem manajemen memastikan kecocokan dan koneksi yang baik antara dan di antara orang-orang ketika mereka melakukan sesuatu bersama (suatu proses, atau serangkaian proses) dalam suatu organisasi atau di antara dan di antara beberapa organisasi.

“Standar Sistem Manajemen ISO” membantu organisasi meningkatkan kinerjanya dengan menetapkan langkah berulang yang secara sadar diterapkan organisasi untuk mencapai tujuan dan sasaran mereka, dan untuk menciptakan budaya organisasi yang secara reflex terlibat dalam siklus evaluasi diri yang berkelanjutan, koreksi dan peningkatan operasi dan proses melalui peningkatan kesadaran karyawan dan kepemimpinan dan mitmen manajemen.

Manfaat dari sistem manajemen yang efektif untuk suatu organisasi meliputi:

- a. Penggunaan sumber daya yang lebih efisien dan peningkatan kinerja keuangan
- b. Peningkatan manajemen risiko dan perlindungan orang dan lingkungan
- c. Peningkatan kemampuan untuk memberikan layanan dan produk yang konsisten dan ditingkatkan, sehingga meningkatkan nilai bagi pelanggan dan semua pemangku kepentingan lainnya.

Standar sistem manajemen dapat diterapkan oleh organisasi manapun, baik besar, maupun kecil.

### **D. Sejarah Standar Pengelolaan Fasilitas Internasional**

Beberapa standar nasional mulai dikembangkan oleh Standarisasi Organisasi Nasional pada 1990-an.

Menariknya, organisasi standarisasi nasional besar seperti di Amerika Serikat, Inggris, atau di Jerman tidak pernah melakukan upaya pengembangan, mungkin karena telah ada asosiasi Manajemen Fasilitas besar dan terkemuka seperti *International Facility Management Association / IFMA* dengan kantor pusatnya di Amerika Serikat, *British Institute of Facility Management / BIFM* atau *German Facility Management Association / GEFMA*.

Standar yang dikembangkan di negara-negara seperti Belanda dan Austria setingkat Eropa, sebagai serangkaian standar telah dikembangkan. Standar-standar ini menciptakan resonansi yang baik di pasar dan memicu upaya untuk mengembangkan serangkaian standar dalam Organisasi Standarisasi Internasional ISO.

ISO TC (*Technical Committee*) 267 Manajemen Fasilitas ini dibentuk pada tahun 2011 dan mulai bekerja pada tahun 2012. Tiga kelompok kerja dibentuk dan menciptakan standar berikut:

- ISO 41011 Istilah-istilah Manajemen Fasilitas
- ISO 41012 Manajemen Fasilitas
- Panduan tentang sumber strategis dan pengembangan perjanjian
- ISO 41013 Manajemen Fasilitas: Lingkup, konsep, dan manfaat utama
- ISO 41001 Manajemen Fasilitas: Persyaratan panduan untuk digunakan

Menurut perjanjian internasional, maka standar Eropa bagian 1 dan 2 telah digantikan oleh ISO 41011 dan 41012. Bagian 3 hingga 7 tetap valid, dan masih harus ditinjau secara berkesinambungan.



## **E. ISO 41011 Manajemen Fasilitas – Istilah-istilah – Konten Inti**

Klausul 1, 2, 3 Ruang lingkup, referensi normatif, ketentuan dan definisi

- “ 3.1 Istilah Terkait Manajemen Fasilitas
- “ 3.2 Istilah Terkait Aset
- “ 3.3 Istilah Terkait SDM
- “ 3.4 Istilah Terkait Sumber
- “ 3.5 Istilah Terkait Proses
- “ 3.6 Istilah Terkait Keuangan
- “ 3.7 Istilah Terkait Bisnis Umum
- “ 3.8 Istilah Terkait Pengukuran

## **F. *Perjanjian Kerjasama Penyediaan Fasilitas dan Pengembangan Fasilitas* – Konten Inti**

Klausul 1, 2, 3 Ruang lingkup, referensi normatif, ketentuan dan definisi.

- “ 4 Sumber strategi dan memahami konteks bisnis inti
- “ 5 Sumber proses dalam Manajemen Fasilitas
- “ 6 Penyediaan layanan fasilitas
- “ 7 Karakteristik utama dari perjanjian Manajemen Fasilitas
- “ 8 Pertimbangan umum dalam perjanjian
- “ 9 Persiapan dan pengembangan suatu persetujuan
- “ 10 Mengukur ketentuan layanan

Annex A (Informatif) Contoh persyaratan untuk layanan

- “ B (Informatif) Contoh kasus konten bisnis
- “ C (Informatif) Struktur klausul perjanjian umum
- “ D (Informatif) Manfaat tingkatan jasa persetujuan , persiapan dan struktur perjanjian

## **G. ISO 41013 Manajemen Fasilitas Ruang Lingkup, Konsep, dan Manfaat Konten Inti**

Klausul 1, 2, 3 Ruang Lingkup, Acuan Normatif, Ketentuan dan Definisi

- “ 4 Ruang lingkup Manajemen Fasilitas
- “ 5 Latar belakang bisnis proses Manajemen Fasilitas
- “ 6 Konsep kunci dalam Manajemen Fasilitas
- “ 7 Manfaat dan tujuan dalam Manajemen Fasilitas

Annex A Evolusi dari ketentuan dan definisi dari EN 15221 ke dalam ISO 41011

## H. ISO 41001 Manajemen Fasilitas – Sistem Manajemen – Berisi Persyaratan dan Panduan Untuk Menggunakan Konten Inti

<b>Konteks Organisasi</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Masalah internal dan eksternal perusahaan</li><li>- Persyaratan pihak yang berkepentingan</li><li>- Menetapkan ruang lingkup</li><li>- Ruang lingkup dokumen</li><li>- Manajemen system</li></ul>		
<b>Perencanaan</b>		<b>Kepemimpinan</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Risiko dan peluang</li><li>- Perencanaan/Mengatasi risiko</li><li>- Kebutuhan pemangku kepentingan</li><li>- Tujuan fasilitas manajemen</li><li>- Penerapan perencanaan</li><li>- Perencanaan cakrawala</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>- Komitmen dan kepemimpinan</li><li>- Menetapkan kebijakan manajemen fasilitas</li><li>- Membahas kebijakan manajemen fasilitas</li><li>- Peran yang relevan</li><li>- Tanggung jawab dan wewenang</li></ul>
<b>Operasi/kegiatan</b>		<b>Dukungan</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Proses</li><li>- Kendali perubahan</li><li>- Kendali proses</li><li>- Hubungan dengan pelanggan</li><li>- Layanan pengiriman yang terintegrasi</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>- Identitas dan sumber daya yang aman</li><li>- Sumber dan pengamatan</li><li>- Kompetensi</li><li>- Kesadaran</li><li>- Komunikasi</li><li>- Informasi yang dibutuhkan</li></ul>
<b>Perbaikan</b>		<b>Evaluasi kinerja</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ketidaksesuaian</li><li>- Tindakan perbaikan</li><li>- Langkah-langkah proaktif</li><li>- Analisis kesenjangan</li><li>- Perbaikan berkelanjutan</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>- Pemantauan ruang lingkup</li><li>- Cara pemantauan dan metodenya</li><li>- Hasil yang terdokumentasi</li><li>- Kinerja yang sudah dievaluasi</li><li>- Audit kinerja</li><li>- Ulasan manajemen puncak</li><li>- Komunikasikan/bertindak berdasarkan hasil</li></ul>

## **I. Bagaimana dengan “manajemen fasilitas”?**

Istilah resmi didalam ISO adalah Manajemen Fasilitas. Komite Teknis dinamakan Manajemen Fasilitas, Manajemen Fasilitas digunakan sebagai nama untuk serangkaian standar dan setiap standar individu yang menggunakan Manajemen Fasilitas sebagai istilah.

Namun, "manajemen fasilitas", yang digunakan di beberapa negara (mis. Inggris), diizinkan untuk digunakan secara bergantian tanpa perbedaan makna.

## **J. Sumber daya web ISO tentang standar Manajemen Fasilitas Standard**

<https://committee.iso.org/home/tc267>