



**STRATEGIC PLAN  
IN DEALING WITH BIG INFLUENCES  
ON YOUR BUILDING  
IN 2014**





# KELENGKAPAN PERIJINAN

- Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
- SURAT IZIN USAHA
- SURAT Izin Mendirikan Bangunan
- Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)
- SURAT Izin UUG Perkantoran/ Pertokoan/ Hunian Bersusun (Apartemen)
- SURAT Laik Fungsi Bangunan Gedung
- SURAT Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL)
- SURAT IZIN & PENGESAHAN PENGUJIAN ALAT PEMADAM KEBAKARAN
- SURAT IJIN PEMAKAIAN / PENGESAHAN PENGGUNAAN "MOTOR DIESEL
- SURAT IJIN PEMAKAIAN / PENGESAHAN PENGGUNAAN "INSTALASI PENYALUR PETIR
- SERTIFIKAT LAIK OPERASI ISTALASI PEMANFAATAN TENAGA LISTRIK KONSUMEN TEGANGAN MENENGAH
- Surat Keterangan Domisili Perusahaan



## Lanjutan

- SURAT IJIN PEMAKAIAN / PENGESAHAN PENGGUNAAN "PESAWAT ANGKUT – ESCALATOR
- SURAT IJIN PEMAKAIAN / PENGESAHAN PENGGUNAAN "LIFT"
- SURAT IJIN PEMAKAIAN / PENGESAHAN PENGGUNAAN "GONDOLA"
- SURAT Pengesahaan Akta Pendirian Perseroan Terbatas
- Akta Tanah
- SURAT Pengesahaan Peraturan Perusahaan
- SURAT Wajib Lapor Penyelenggaraan Fasilitas Kesejahteraan Pekerja/Buruh Pada Perusahaan
- Surat Konfirmasi penunjukan Pembuangan Sampah
- Surat konfirmasi Penunjukan & Kerjasama Pengelolaan Parkir



# SAFETY

## PREVENTION BETTER RATHER THAN CORRECTION

- Kesiapan Fire Command Centre
- Mempersiapkan organisasi Keadaan Darurat
- Mengikuti Paduan dari Life Safety code dari NFPA
- Menambah peralatan yang berfungsi ganda [ portable fire pump]





# PERSIAPAN PEMILU



# Kenali Situasi kita saat ini

- Keadaan yang tidak jelas, Jangan disepelekan.
- Ancaman Bom kapan saja dapat terjadi.
- Siapkan kriteria keadaan darurat  
Siaga 1, Siaga 2, Siaga 3 misalnya: CRITERIA SIAGA 3
  1. Terjadinya kerusakan/ peledakan bom di beberapa tempat di Jakarta
  2. Kerusakan serius terjadi di beberapa tempat di Jakarta dan Sekitarnya
- Persiapkan segala sesuatu & antisipasinya
- Action yang harus dilakukan
- Ketika rencana dan prosedur tersebut telah dilaksanakan , melakukan kegiatan pelatihan internal dan mengundang responden darurat lokal ( kebakaran, penyelamatan , regu medis dan bom ) untuk berpartisipasi dalam latihan bersama .
- Meningkatkan pencahayaan perimeter.
- Siapa yg bertanggung jawab



# Siaga 3

## **ACTION YG HARUS DILAKUKAN :**

- Bentuk Emergency Crisis Command Center
- Bentuk Emergency crisis committee [ ECC ]
- Melakukan pertemuan dengan EEC utk melakukan evaluasi keadaan dan melakukan rencana kerja.
- Mendorong personil untuk waspada dan segera melaporkan setiap situasi yang dapat menimbulkan ancaman atau aktivitas yang mencurigakan.
- Menganjurkan / mendorong personil untuk menghindari rutinitas, bervariasi waktu dan rute , pra - rencana, dan tetap low
- Mendorong personil untuk mengetahui pintu keluar darurat dan tangga . profile , khususnya selama periode ancaman tinggi .
- Memberitahukan kepada penyewa gedung tentang tindakan yang akan diambil sehubungan dengan kondisi yang terjadi; a.l:
  1. Melakukan pemeriksaan barang yang akan dikirim ke tenant/ penyewa gedung
  2. Melakukan pemeriksaan personnel dg walk through metal detector sebelum memasuki gedung
  3. Mewajibkan Tenant mengenakan ID card dari masing-masing perusahaan yang telah diberikan tanda utk dapat dikenali



# Siaga 3

- ❑ Dokumentasikan aktifitas disemua area dg Digital Camera [ CCTV], simpan data tsb ditempat terpisah.
- ❑ Kendaraan roda 4 maupun roda 2 yang memasuki area parkir harus diperiksa secara detail
- ❑ EEC tetap disiagakan penuh serta mengingatkan kesigapan tinggi antara tugas dan tanggung jawab personal kunci
- ❑ Melakukan koordinasi dg pihak terkait termasuk aparat setempat
- ❑ Memerintahkan kepada semua jajaran security utk memeriksa semua alat komunikasi dan memasktikan semua berfungsi dg baik.
- ❑ Libatkan semua jajaran utk ikut berpartisipasi waspada terhadap barang/ benda asing



# PEMILIHAN SECURITY EQUIPMENT

- CAMERA CCTV
- UNDER VEHICLE INSPECTION
- X RAY
- EXPLOSIVE DETECTOR
- HAND HELD METAL DETECTOR
- WALK THROUGH METAL DETECTOR
- K9



# Aktifkan Crisis Command Office

- Fire Axe [ kapak ]
- Door Breaking Equipment
- Tape seal of Area
- Safety Rope for Fire Fighter
- Mobile Exhaust Fan
- Oxygen bottle
- Emergency Portable spotlight
- Peluit
- Signage evacuation emergency
- First Aid kit/ P3K [ termasuk obat anti bakar, tandu, kursi roda dst]
- Minuman aqua gelas
- Makanan instant



# Aktifkan Crisis Command Office

Pos kedua/ diluar gedung] utk crisis command office, dg fasilitas yg disiapkan a.l :

- 3 direct lines telephone [all with SLI; at least 3 hunting lines]
- Computer 2 unit, 1 internet connection
- Fax machine 1 line [ all with SLI]
- 2 folding bed for resting
- Escort facility
- Load hailers
- Handy Talkie
- Breathing Aparatus inc air tank
- Masker gas 24 buah
- Baju tahan api
- Rompi yg bersinar
- Halogentorches
- Boots and Helmet



# Aktifkan Crisis Command Office

- Fire Axe [ kapak ]
- Door Breaking Equipment
- Tape seal of Area
- Safety Rope for Fire Fighter
- Mobile Exhaust Fan
- Oxygen bottle
- Emergency Portable spotlight
- Peluit
- Signage evacuation emergency
- First Aid kit/ P3K [ termasuk obat anti bakar, tandu, kursi roda, dst]
- Minuman aqua gelas
- Makanan instant



# Kita Belajar dari Kejadian Bom di JKT

## Pada Waktu Kejadian

- Setelah Kejadian
- Komunikasi
- Peralatan yg mendesak
- Korban
- Tenant
- Media Cetak, Media komunikasi,dll
- Pengoperasian
- Wewenang
- Masyarakat Umum
- Pusat Komando

## Setelah Kejadian

- Asuransi/ legal issues
- Korban

- Tenant
- Media Cetak, Media Komunikasi,dll
- Pengoperasian
- Pelanggan/ Pemilik
- Konsultan

## Rencana akan datang

- Lokasi Peralatan yg mendesak
- Tugas khusus selama keadaan darurat/ Daftar nama-nama yg dapat dihubungi
- Hubungan baik dg media cetak, media komunikasi,dll
- New Security Measures



# BILA TERJADI LEDAKAN BOM

Tindakan Teknis yg harus dilakukan setelah terjadi Ledakan:

- Segera Periksa Fire hydrant thd kerusakan akibat ledakan, dan lakukan perbaikan sesegera mungkin
- Periksa semua struktur utama dari gedung dan pastikan dinyatakan aman dan utuh oleh konsultan struktur yg independent
- Periksa sistim AC, Lift dan Proteksi Kebakaran, pastikan dapat dinyatakan aman setelah dilakukan beberapa pengetesan dan siap difungsikan kembali, khususnya kualitas udara dalam gedung.
- Periksa semua jalur aliran listrik dari PLN dan Genset pastikan dalam keadaan siap pakai/ stand by.





# Emergency Task Force Roles

## Bomb Incident

### Task Force Leader:

- Lead Coordination Meeting
- Strategic decision
- Client/ Owner relation

### Task Force Committee:

- Owner/ Client
- Building Management
- Emergency Team
- External Consultant

### Administration/ Logistic:

- Centralize all file/ data
- Information flow
- Snacks/ drinks/ monies

### Media:

- Press release
- Interviews
- PR Co
- Contacts

### Risk Management:

- Insurance
- Legal
- External Consultant

### Physical Damage Documentation:

- Survey Damage
- File all damage documentation

### Tenant Communication:

- Plan for building reopening
- Contact & Advice to Tenant
- Tenant Security

### Authorities:

- Police
- Fire Brigade
- Local Government
- etc

### Other Building Backup:

- Provide urgent equipment, damage handling, manpower, etc

### Third Party Claim:

- Collect data
- Summary Report
- Handle visitor

### Casualties:

- Handling Casualties Issues
- Families
- Hospitals

### Housekeeping:

- Reinstate Building Operation ASAP

### Engineering:

- ✓ Reinstate Building Operation ASAP
- ✓ Safety issue

### Car park Management:

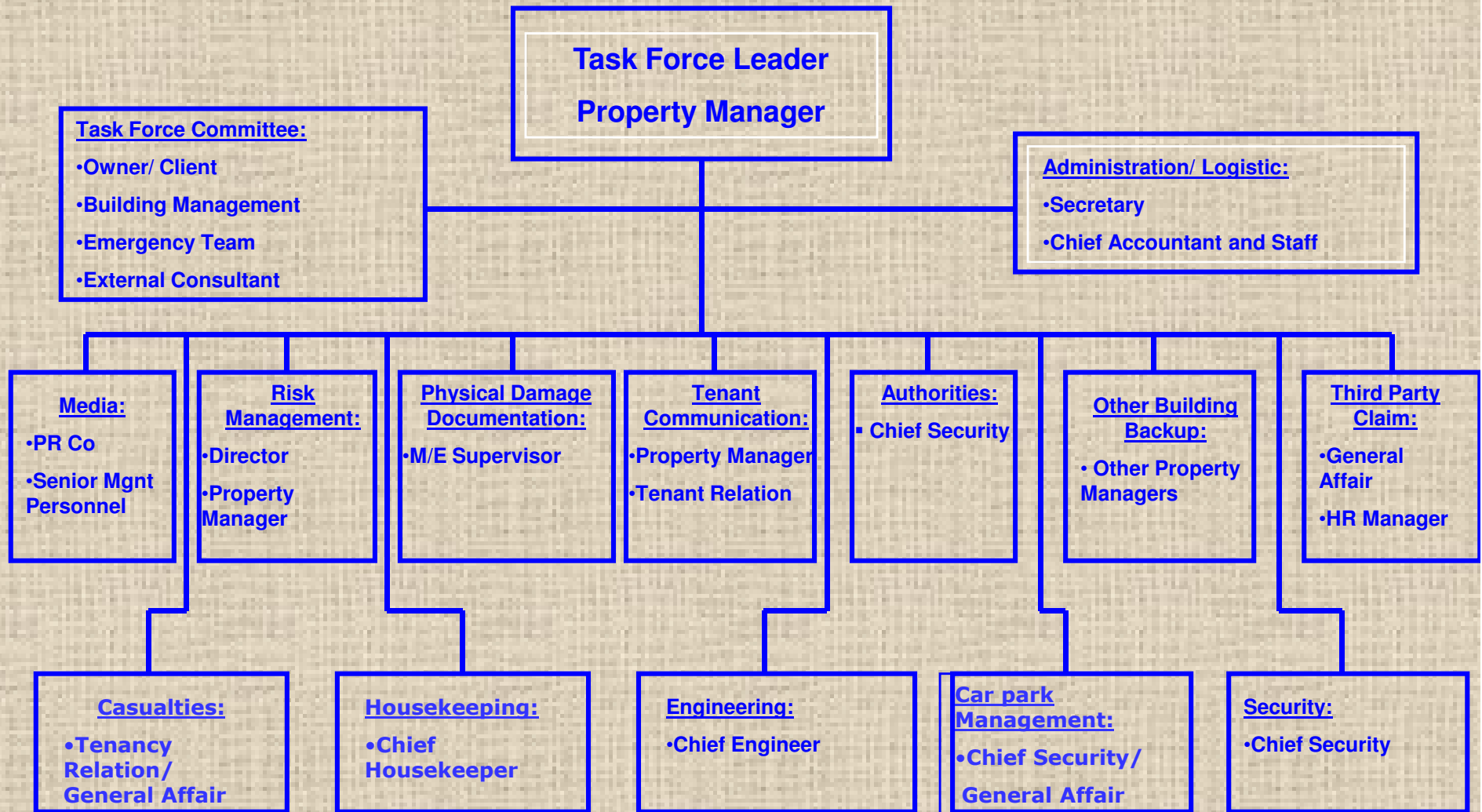
- Set up temporary car park and new signage's

### Security & Safety:

- Area seal off
- Security enhancement
- Safety area
- etc



# Building Management Emergency Task Force







# Tindakan yang harus diambil setelah Ledakan:

- Beritahukan kepada pihak asuransi/ broker asuransi anda secara tertulis dan mintalah untuk mengadakan pertemuan secepatnya.
- Bentuklah sebuah Tim Inti Keadaan Darurat dan buatlah daftar tindakan yang dapat diambil untuk meminimalisir risiko di-ekspos oleh media masa.
- Buat draft budget untuk anggaran darurat dan meminta persetujuan dari pemilik/ direksi
- Hubungi semua konsultan dan kontraktor terkait untuk memeriksa kerusakan awal dan tentukan apakah gedung siap untuk beroperasi seperti biasa.



## Langkah PR yang harus diambil setelah Ledakan:

- Buat draft pernyataan bagi media masa/surat kabar & berikan PRESS RELEASE dg berita yang positif. Umumkanlah melalui stasiun radio setempat apabila gedung akan ditutup untuk sementara waktu.
- Berikan pengumuman kesemua penyewa mengenai berita terkini pasca ledakan dan langkah- langkah apa yang akan diambil Pengelola Gedung sampai dg gedung dapat beroperasi kembali.



## Langkah-langkah yang seharusnya diambil setelah terjadinya Ledakan:

- ❑ Instruksikan kepada semua karyawan Pengelola Gedung untuk tetap bekerja selama masa krisis.
- ❑ Instruksikan kepada semua karyawan kontraktor untuk melaporkan apa yg sudah dikerjakan; rencana dan progress pekerjaannya.
- ❑ Mintalah bantuan kepada Building Management gedung terdekat untuk bantuan. Jangan sungkan/malu-malu untuk meminta bantuan/pertolongan.
- ❑ Rencanakan tempat parkir sementara dan pelayanan yang lainnya (car call , rambu2 petunjuk, layanan antar jemput dan lain lain) apabila tempat parkir mobil difungsikan lain setelah ledakan. Carilah alternatif dari gedung terdekat apabila fasilitas/ sistim rusak sama sekali (spt toilet sementara, kantin, mushola, dll)



## Langkah-langkah yang seharusnya diambil setelah terjadinya Ledakan:

- Membentuk management korban yang kecelakaan (urusan/kunjungan ke rumah sakit, mendampingi/ menghubungi keluarga korban, membantu berhubungan dengan rumah sakit, memasang iklan duka cita, mendoakan, membentuk badan amal/ pencarian dana).
- **JANGAN MENGAKUI ADANYA TANGGUNG JAWAB/KEKURANGAN** kepada pihak/ orang lain. Serahkan semua tuntutan ganti rugi kepada kuasa hukum/broker asuransi/ pengacara yg ditunjuk



## Hal-hal yang penting bagi semua Pengelola Gedung sbb:

- ❑ Peralatan khusus untuk Pemadam Api dan alat-alat perlindungan yang memadai (masker gas, oxygen tank with inhaler, kapak untuk kebakaran, baju anti api, halogen torches, helm dan sepatu boots)
- ❑ Alat komunikasi gawat darurat → loud hailers/ corong suara, handy talkie untuk BM dan staff inti.
- ❑ Tim inti dan tim lokasi bertanggung jawab untuk mengecek situasi dan kondisi terakhir. Petugas Senior harus ditempatkan pada pusat lokasi untuk koordinasi yang lebih baik.
- ❑ Tim inti memakai rompi yang ada lampu, identitas sebagai tim inti gawat darurat.
- ❑ Koordinasi yang baik dengan tim cadangan, struktur yang jelas antara BM tim inti dan tim cadangan.



# Langkah2 Penting:

- Meningkatkan sistem keamanan gedung apabila gedung mempunyai resiko keamanan tinggi.
- Dokumentasikan semua aktivitas peningkatan security gedung.
- Mengkaji ulang peraturan parkir bagi pengunjung/ tamu gedung.
- Pastikan semua sistem penanggulangan kebakaran berfungsi dg baik dan dalam posisi otomatis.
- Lokasi Peralatan emergency agar diletakan diarea yg mudah didapatkan dg tingkat resiko yg rendah.



# Langkah2 Penting:

- Pastikan semua BM staff mengetahui dan mengenal dengan baik mengenai prosedur gawat darurat dan prosedur evakuasi.
- Pastikan semua departemen mempunyai buku manual Prosedur Gawat Darurat di tempat, utk melatih evacuation drill bagi para tenants.
- Mengkaji kembali polis asuransi untuk mendapatkan proteksi PAR yang sesuai mengenai Terorisme dan sabotase (4.1 AAA) dan pertanggung jawaban umum.



# Langkah2 Penting:

- Bentuklah Satuan Petugas Khusus utk menangani masalah keadaan darurat [ emergency task force ]:
- Catatlah nomor telpon dari semua anggota tim tersebut didalam 1 (satu) lembar kertas
- Catatlah semua nomor telpon asuransi/ brokers asuransi / supplier / kontraktor / konsultant yg berhubungan dg pengoperasian gedung kembali sesudah kejadian.
- Mencatat semua nomor telpon tenants.
- Merencanakan lokasi alternatif ["B"] untuk kantor pusat komando [crisis command center]





## Dalam Keadaan Situasi Gawat Darurat:

### Hal kecil yang sangat perlu diperhatikan

Tempatkan Orang ke-2 ada di garis depan

- Kebijakan komunikasi satu pintu
- Periksa ulang setiap surat keluar untuk mencegah segala kemungkinan pengakuan adanya kekurangan dari pihak mgnt/ kemungkinan masuknya liability/ implikasi hukum.
- Jangan memasrahkan apapun kepada pihak yang berwajib.
- Buatlah meja khusus bagi petugas yang bertanggung jawab atas signage/ Specialist penunjuk arah
- Seorang staff Senior setiap saat harus berada didepan meja komando.
- Semua staff kontraktor diminta tetap masuk kerja
- “One desk” policy/ Kebijakan “Satu Meja” bagi pemberian informasi baik kpd Tamu, Tenants, masyarakat umum.
- “Satu orang” untuk menangani media komunikasi



## Dalam Keadaan Situasi Gawat Darurat:

- “Satu Orang” untuk menangani klaim asuransi
- Perlu diperhatikan didalam asuransi agar orang yang diasuransikan mencakup Manager berwenang, konsultant maupun kontraktor yg bekerja.
- Building Manager dan Pemilik gedung adalah salah satu penanggung jawab legal yg sah.
- Tanda tangan Building Management harus juga menyebutkan “ PT. XYZ Dari Gedung”, jangan menggunakan nama PT dari BM konsultan yg secara legal tdk berhubungan dg Claim Asuransi
- Selalu bertanya : apakah saya berwenang ?
- Dokumentasikan dan file segalanya
- Jangan keliru logo pemilik ataupun logo konsultant diatas kop surat, gunakan logo pemilik yg berkaitan dg asuransi.



# Hukum

- Perkataan “ Pertanggung Jawaban “.
- Menyewa Pengacara secepatnya.
- Mengumpulkan data-data dari klaim-klaim
- Jangan memberikan tanda atau indikasi-indikasi



# Tenants

- Daftar no telephone Tenants diluar jam kantor yg dpt dihubungi.
- Komunikasi terus menerus dalam bentuk surat menyurat / meeting
- Edarkan informasi meliputi banyak hal tentang kejadian ke tenants
- Rencana kedepan
- Melakukan beberapa test untuk membuktikan bahwa gedung bebas dari gas yang berbahaya.
- Memberitahukan kepada tenant untuk mendengarkan keterangan / pengumuman dari radio khusus [Sonora; elshinta] mengenai pengumuman gedung.



## Specialist PR Company

- Pertimbangkan segala sesuatu hal dg segera
- Berpartisipasi segera.
- Penanganan Media Cetak/ Media Komunikasi
- Terus menerus menyiarkan berita
- **Public Image – Prospective Tenants**
- Rencana Kenaikan Dana (fund raising plan)





# Korban



- Peraturan Perusahaan
- Memberikan pernyataan ke Media
- Menghubungi keluarga korban
- One point of contact
- Melanjutkan kunjungan
- Mengecilkan kebingungan korban
- Menyakinkan/ memberikan support kepada Keluarga korban
- Diupayakan menampung di 1 rumah sakit
- Tunjukan perasaan ikut berduka
- Pergunakan kata “membantu” daripada” bertanggung jawab”

TERIMA KASIH

