

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik *United Nations Population Fund* pada tahun 2018 tercatat jumlah penduduk DKI Jakarta mencapai 10,267,629 jiwa dan tahun 2019 mencapai 10,577,810 jiwa. Data tersebut termasuk Warga Negara Asing (WNA) dan para pendatang yang menetap di kota tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa Jakarta sebagai ibukota Indonesia masih menjadi tujuan dari pendatang baik nasional maupun internasional.

Tabel 1.1 Data Jumlah Penduduk DKI Jakarta Dari Tahun 2010-2019 Berdasarkan Wilayah

Kabupaten/ Kota	2010	2011	2012	2013	2014	2015
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Kepulauan Seribu	21,414	21.880	22,410	22,713	23,011	23,340
Kota Jakarta Selatan	4,071,628	2.095.746	2,119,009	2,141,941	2,185,711	2,185,711
Kota Jakarta Timur	2,705,818	2,734,683	2,763,095	2,791,072	2,843,816	2,843,816
Kota Jakarta Pusat	895,371	898,980	902,856	906,601	914,192	914,381
Kota Jakarta Barat	2,292,997	2,327,930	2,362,390	2,396,585	2,463,560	2,463,560
Kota Jakarta Utara	1,653,178	1,672,882	1,711,036	1,729,444	1,747,315	1,747,315
Jumlah	9,640,406	9,752,101	9,862,088	9,969,948	10,075,924	10,177,924

Sumber: *United Nations Population Fund* 2017, 3.

Tabel 1.1 Data Jumlah Penduduk DKI Jakarta Dari Tahun 2010 – 2019 Berdasarkan Wilayah (lanjutan)

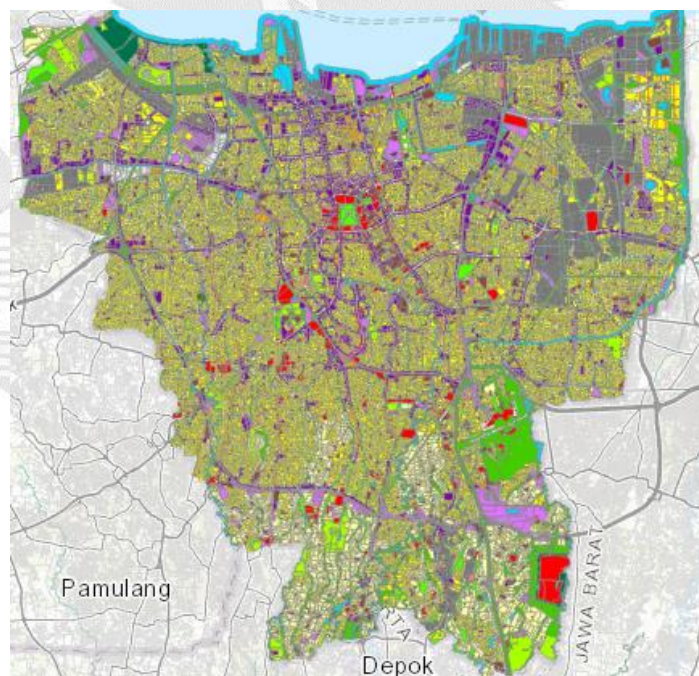
Kabupaten/ Kota	2016	2017	2018	2019
(1)	(8)	(9)	(10)	(11)
Kepulauan Seribu	23,616	23,897	24,134	24,249
Kota Jakarta Selatan	2,206,732	2,226,830	2,246,137	2,264,699
Kota Jakarta Timur	2,868,910	2,892,783	2,916,018	2,937,859
Kota Jakarta Pusat	917,754	921,344	924,686	928,109
Kota Jakarta Barat	2,496,002	2,528,065	2,559,362	2,589,933
Kota Jakarta Utara	1,764,614	1,781,316	1,797,292	1,812,915
Jumlah	10,277,628	10,374,325	10,467,629	10,557,810

Sumber: *United Nations Population Fund 2017, 3.*

Tercatat hingga bulan Maret tahun 2020 telah terjadi penambahan jumlah penduduk DKI Jakarta dengan kedatangan  $\pm 72,000$  jiwa penduduk yang bermigrasi ke kota ini dan pada bulan Maret sendiri mencapai 7,421 jiwa. Data tersebut membuat jumlah penduduk DKI Jakarta menjadi 10,649,986 jiwa dengan penduduk Kepulauan Seribu sebanyak 24,469 jiwa, sehingga penduduk kota Jakarta sendiri yakni 10,625,341 jiwa.

Penambahan yang terjadi tentunya berpengaruh dengan tingkat kepadatan penduduk **DKI Jakarta** yang hingga bulan Maret 2020 mencapai **16,079 jiwa/km<sup>2</sup>**

yang di dapat dari jumlah penduduk DKI Jakarta (10,649,986 jiwa) dibagi dengan luas DKI Jakarta (662.33 km<sup>2</sup>). Jika hanya memperhitungkan kota Jakarta tanpa Kepulauan seribu yang memiliki luas kepulauan 8.7 km<sup>2</sup>, tingkat kepadatan penduduk **kota Jakarta** menjadi **16,206 jiwa/km<sup>2</sup>** dengan pembagian penduduk kota Jakarta (10,625,341 jiwa) dan luas wilayahnya (653,63 km<sup>2</sup>). Bandingkan dengan kepadatan penduduk Indonesia dengan cara yang sama, pembagian jumlah penduduk **Indonesia** (271.066.000 jiwa) dengan luas wilayah Indonesia (1,904,569 km<sup>2</sup>) menghasilkan tingkat kepadatan penduduk **142 jiwa/km<sup>2</sup>**. Hasil tersebut memperlihatkan kebutuhan lahan per jiwa untuk kota Jakarta sangat jauh apabila dibandingkan dengan penyebaran penduduk yang rata di Indonesia. Perencanaan tatanan kota yang baik mampu memanfaatkan area yang ada dan mengatasi permasalahan tingginya kepadatan penduduk Jakarta.



Gambar 1.1 Peta Rencana Kota DKI Jakarta  
Sumber: Tata Ruang DKI Jakarta: <https://bit.ly/3fjS7S8I> (accessed July 25, 2020).

Luas tanah kota Jakarta telah didominasi oleh jalan, gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, residensial atau hunian, tempat wisata, pemerintahan, fasilitas pendukung dan sebagainya yang hanya menyisakan ruang terbuka hijau 34.19 km<sup>2</sup>. Pembangunan terus dilakukan terutama pada sektor residensial dan gedung perkantoran dengan melihat peningkatan jumlah penduduk kota Jakarta setiap tahunnya. Namun pembangunan dengan model tapak atau bangunan ke arah horizontal, akan membuat area kota semakin sempit. Hal tersebut dapat dilihat pada gambar rencana kota DKI Jakarta yang menampilkan gambar dengan layout-layout berikut: 1) warna kuning; residensial (perkampungan, rumah tinggal, dan perumahan vertikal), 2) ungu; bangunan untuk usaha dan dagang, dan 3) hijau; ruang terbuka hijau.



Gambar 1.2 Lokasi Gedung-Gedung Tinggi DKI Jakarta  
Sumber: Tata Ruang DKI Jakarta: <https://bit.ly/2UOceOZ> (accessed July 25, 2020).



Gambar 1.3 Lokasi Sektor Konstruksi Yang Sedang Berjalan Di DKI Jakarta  
Sumber: Tata Ruang DKI Jakarta: <https://bit.ly/334LJcL> (accessed July 25, 2020).

Pembangunan kota Jakarta sampai saat ini masih terus berjalan, terlihat dari jumlah gedung yang berdiri, sebanyak 1,460 gedung tinggi diantaranya telah beroperasi, masih dalam tahap konstruksi, maupun sedang terhenti pembangunannya. Walaupun Indonesia termasuk kota Jakarta tengah menerapkan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB), masih terdapat 52 gedung tinggi dari 1,460 gedung yang disebutkan sebelumnya tetap berjalan proses konstruksinya sesuai dengan aturan pemerintah yang berlaku. Hal ini menunjukkan pembangunan tidak memungkinkan dihentikan untuk memenuhi kebutuhan dan jumlah penduduk kota Jakarta, namun terbentur dengan ketersediaan lahan yang ada.

Tabel 1.2 Standar Luas Lantai Per Jiwa

	Standar /jiwa (m <sup>2</sup> )	Unit rumah (m <sup>2</sup> )	Luas lahan (m <sup>2</sup> )
Minimal	7,2	28,8	60
Indonesia	9	36	60
Internasional	12	48	60

Sumber: SNI 03-1733-2004 (accessed July 25, 2020).

Pemecahan masalah untuk permasalahan ketersediaan lahan adalah pembangunan gedung tinggi atau bangunan ke arah vertikal, seperti apartemen pada sektor residensial. Menurut peraturan SNI 03-1733-2004 mengenai Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan menyatakan bahwa luas yang dibutuhkan untuk kenyamanan empat orang dalam sebuah keluarga membutuhkan 36 m<sup>2</sup>, maka dibutuhkan untuk per-orangan adalah 9 m<sup>2</sup>. Bangunan tinggi dapat memanfaatkan bentuk bangunan yang ke atas untuk menghasilkan luas bangunan yang tentunya lebih besar dibandingkan bangunan tapak, sehingga apartemen mampu menampung penghuni yang lebih banyak dibandingkan rumah tapak dengan luas tanah yang sama.

Tahapan ataupun fase atau siklus dalam pekerjaan proyek dapat memiliki susunan yang berbeda, di antara berbagai siklus terdapat dua yang umum dikenal dan diaplikasikan, yaitu menurut *Project Management Body of Knowledge* (PMBOK) dan *Advanced Techniques in Project Management* (ATPM). Perbedaan dari keduanya terlihat dari siklus pekerjaannya, di mana pada PMBOK berakhir dengan penyerahan proyek kepada pemilik atau *user* yang umumnya dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi, sedangkan pada ATPM berlanjut pada tahapan *post construction* atau pasca konstruksi yang dijalankan oleh pemilik dengan

menggunakan jasa *facility management* profesional untuk memastikan para pengguna di area bangunan merasa aman dan nyaman.

Kondisi fisik gedung yang telah diserahkan masih di bawah tanggung jawab dari penyedia jasa walaupun penyerahan telah dilakukan. Hal tersebut tertulis pada menurut Undang - Undang No. 2 Tahun 2017 pasal 65 ayat satu & dua tentang Jasa Konstruksi yang menyatakan bahwa ‘(1) Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi. (2) Dalam hal rencana umur konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 10 (sepuluh) tahun, Penyedia Jasa wajib bertanggung jawab atas Kegagalan Bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dihitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan Jasa Konstruksi’. Namun sebuah bangunan tentu memiliki sarana dan pra-sarana atau fasilitas pendukung fungsi suatu bangunan, tidak hanya fisik bangunan itu saja. Pada gedung tinggi umumnya bersifat gedung komersial, seperti contohnya apartemen yang disewakan *owner* gedung kepada pihak ketiga, yaitu penyewa, memerlukan sebuah sistem untuk memastikan properti bangunan berikut fasilitas milik *owner* tetap pada kondisi yang prima agar tetap berfungsi dengan baik sehingga tetap mampu mendukung fungsi dan keberlanjutan gedung serta memastikan kenyamanan dan keamanan pengguna ataupun penghuninya. Sehingga fasilitas tersebut yang berada di dalam maupun di area sekitar bangunan memerlukan pemeliharaan dan perawatan.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Dari alinea terakhir pada latar belakang di atas terlihat garis besar permasalahan dari penelitian tugas akhir ini adalah manajemen fasilitas dalam menjaga dan merawat aset gedung maupun fasilitas guna mempertahankan kegiatan operasional gedung dan fungsinya. Adapun di bawah ini masalah-masalah yang ingin diketahui:

1. Apakah pengelolaan fasilitas bangunan merupakan hal yang penting dalam keberhasilan suatu proyek?
2. Faktor/ variabel apa saja yang memberikan pengaruh terhadap pengelolaan fasilitas?
3. Indikator apa yang mempunyai pengaruh paling besar terhadap luaran dari pengelolaan fasilitas gedung?

## **1.3. Maksud dan Tujuan**

Maksud dan tujuan dalam penelitian tugas akhir ini sebagai berikut:

1. Mengetahui apakah pengelolaan fasilitas gedung merupakan hal yang penting dalam keberhasilan suatu proyek.
2. Mengidentifikasi variabel – variabel apa saja yang berpengaruh terhadap pengelolaan fasilitas gedung.
3. Mengidentifikasi variabel yang mempunyai pengaruh paling besar terhadap luaran dari pengelolaan fasilitas gedung.

## **1.4. Ruang Lingkup dan Batasan Penulisan**

Beberapa batasan masalah ditetapkan dalam penulisan ini dimaksud untuk memudahkan penelitian, Adapun ruang lingkup dibatasi dengan:



1. Gedung tinggi yang menjadi objek penelitian adalah apartemen yang telah beroperasi.
2. Responden sebagai seseorang yang mengisi kuesioner adalah kepala *building management* atau manajer operasinal, staf manajemen gedung ataupun *engineers* gedung objek penelitian yang memahami gedung tersebut dan pernyataan dalam kuesioner yang diberikan.
3. Lokasi pengambilan data dilakukan hanya pada wilayah Sunter, Kelapa Gading dan Kemayoran.
4. Pengumpulan data dilakukan dari Jumat, 9 Oktober 2020 hingga Selasa, 3 November 2020.
5. Data yang telah terkumpul akan diolah menggunakan SMARTPLS.

#### **1.5. Metode Pengumpulan Data**

Pada penelitian tugas akhir ini, proses pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode angket atau kuesioner. Kuesioner merupakan salah satu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan memberi sejumlah pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab. Pihak yang menjadi responden adalah pengelola fasilitas setiap gedung yang menjadi lokasi pengambilan data.

#### **1.6. Metode Pengolahan**

Pengolahan data pada kuesioner dilakukan menggunakan metode *Partial Least Squares Structural Equation Modeling (PLS-SEM)* dengan memanfaatkan penggunaan SMARTPLS. Metode PLS-SEM dilakukan dengan mengukur setiap variabel yang memengaruhi faktor terkait pembahasan.

## **1.7. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan pada tugas akhir ini terbagi menjadi:

### **1) BAB I: PENDAHULUAN**

Pada bab ini membahas mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, maksud dan tujuan, ruang lingkup dan batasan masalah, metode pengumpulan data serta sistematika penulisan pada penelitian tugas akhir ini.

### **2) BAB II: LANDASAN TEORI**

Pada bab ini berisikan kajian pustaka atau teori-teori yang telah dikumpulkan dan digunakan untuk mendukung penelitian tugas akhir ini.

### **3) BAB III: METODE PENELITIAN**

Pada bab ini menunjukkan mengenai metode pengumpulan data, metode analisis data dalam pengolahan data, dan menganalisis hasil perhitungan yang didapat.

### **4) BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisikan mengenai proses pengolahan data dengan metode yang telah ditentukan, analisis hasil pengolahan data, dan hasil akhir pengolahan data yang akan menjawab permasalahan dari penelitian.

### **5) BAB V: PENUTUP**

Pada bagian bab terakhir tugas akhir berisi kesimpulan untuk memberikan jawaban dari permasalahan yang ditinjau serta saran bagi peneliti yang akan membahas ataupun mengembangkan topik serupa.