

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Dalam perkembangan di bidang konstruksi dewasa ini dan dengan semakin majunya peradaban dan perkembangan bangsa Indonesia sudah barang tentu diikuti pula oleh maraknya berbagai pembangunan di segala bidang, tidak terkecuali gedung bertingkat tinggi (*High rise building*). Bangunan gedung berupa hotel, super market, perkantoran, pusat perbelanjaan (*Shopping mall*) dan apartemen, merupakan bangunan dengan bermacam-macam kegunaannya.

Bila ditinjau dari segi usaha, maka pembangunan gedung-gedung itu tentu memerlukan modal yang diharapkan akan kembali dalam jangka waktu tertentu, agar perputaran modal tersebut lancar. Tentunya bangunan tersebut harus dapat berfungsi dengan baik, sehingga diperlukan pemeliharaan dan perawatan, betapa pentingnya mengenai masalah perawatan bangunan gedung tampak jelas dari periode waktu pemanfaatan penggunaannya yang dapat mencapai 50 – 100 tahun, apabila dibandingkan dengan masa pembangunannya yang hanya memerlukan waktu 2 – 3 tahun.

Untuk meningkatkan fungsi pemeliharaan ini, perlu adanya suatu manajemen perawatan bangunan gedung yang akan mengatur atau mengkoordinasikan semua bentuk perawatan yang diperlukan pada suatu bangunan gedung guna mencapai

tujuan yang diharapkan, baik dari segi nilai bangunan gedung maupun kenyamanan bagi pemakai gedung. Saat ini sudah banyak sekali SOP (*Standard Operation Procedure*) yang dapat dijadikan panduan untuk melakukan kegiatan perawatan. Sedang dalam pelaksanaannya diperlukan sebuah sistem manajemen perawatan agar pelaksanaan kegiatan perawatan dapat lebih terkoordinasi.

## 1.2 Permasalahan

Kegiatan perawatan seringkali diabaikan oleh pemilik atau pengelola gedung karena memandang perawatan yang terencana tidak terlalu signifikan untuk dilakukan dan bahkan cenderung akan menambah biaya rutin yang harus dikeluarkan, sehingga banyak gedung hanya melakukan perbaikan bila ditemukan kerusakan-kerusakan yang mengganggu dan umumnya tingkat kerusakan yang ditemukan sudah parah sehingga memerlukan biaya perbaikan yang lebih besar dari pada perawatan terencana yang dapat dilakukan.

Pada beberapa perusahaan khususnya pada bagian pemeliharaan dan perawatan, sering kita jumpai keadaan yang kurang sungguh-sungguh dimana para manajer pemeliharaan dan perawatan justru seringkali merasakan keadaan yang bertolak belakang. Disatu pihak mereka merasa fungsi dan kegiatannya penting bagi perusahaan, namun dilain pihak manajemen pemeliharaan dan perawatan itu kurang mendapat perhatian adalah karena hasilnya seringkali tidak langsung dapat dirasakan, tidak besar dan spektakuler dibanding hasil bagian produksi, bagian pemasaran atau

bagian penjualan misalnya. Dengan kata lain, kegiatan perawatan masih sering diabaikan dibandingkan dengan kegiatan perbaikan yang pada akibatnya akan menimbulkan biaya yang lebih besar dibandingkan dengan kegiatan perawatan.

### **1.3 Maksud dan Tujuan**

Penulisan ini bermaksud melakukan kajian manajemen perawatan pada gedung pasca konstruksi dalam mengelola segala bentuk perawatan baik dari sistim perawatan yang digunakan hingga analisis rencana penanggulangan yang dilakukan. Khususnya pada Gedung A Universitas Pelita Harapan – Karawaci.

Tujuan penulisan, diharapkan para pemilik dan pengguna gedung dapat memahami pentingnya suatu penerapan manajemen perawatan, agar gedung tersebut dapat digunakan sesuai dengan rencana semula, memiliki nilai bangunan yang tinggi serta dapat memberikan kenyamanan bagi para pengguna atau pemakai gedung.

### **1.4 Ruang Lingkup Dan Batasan Masalah**

Dalam penulisan ini untuk membatasi persoalan yang timbul dalam pembahasan, maka pembahasan dibatasi pada :

1. Pelaksanaan dan penilaian pekerjaan perawatan bangunan gedung ditinjau terhadap tampak visualnya (*finishing elements*) bukan berdasarkan konstruksi bangunannya.

2. Analisis persentase total biaya perawatan terhadap biaya investasi.
3. Analisis balik modal Gedung A UPH
4. Analisis biaya perawatan Gedung A UPH
5. Analisis struktur organisasi Gedung A UPH

### **1.5 Metodologi Pembahasan**

Dalam penyusunan ini metodologi pembahasan digunakan beberapa metode diantaranya adalah :

#### *IV.1. Library Research* ( Penelaahan Kepustakaan)

Melakukan pengumpulan data teoritis melalui buku-buku referensi perpustakaan, buku-buku literatur, dokumen proyek dan buku panduan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan tugas akhir ini.

#### *IV.2. Field Research* (Data Lapangan)

Penelitian tersebut di atas dilakukan untuk mendapatkan data yang mendukung dalam penulisan tugas akhir ini.

Adapun data yang diperlukan pada penulisan tugas akhir ini berupa :

## A. Data Primer :

### 1. Observasi

Dalam observasi (pengamatan) ini langsung dilihat kepada objek yang diamati yaitu sistem manajemen perawatan serta pelaksanaan perawatan pada tiap-tiap komponen Gedung A Universitas Pelita Harapan – Karawaci.

### 2. Wawancara

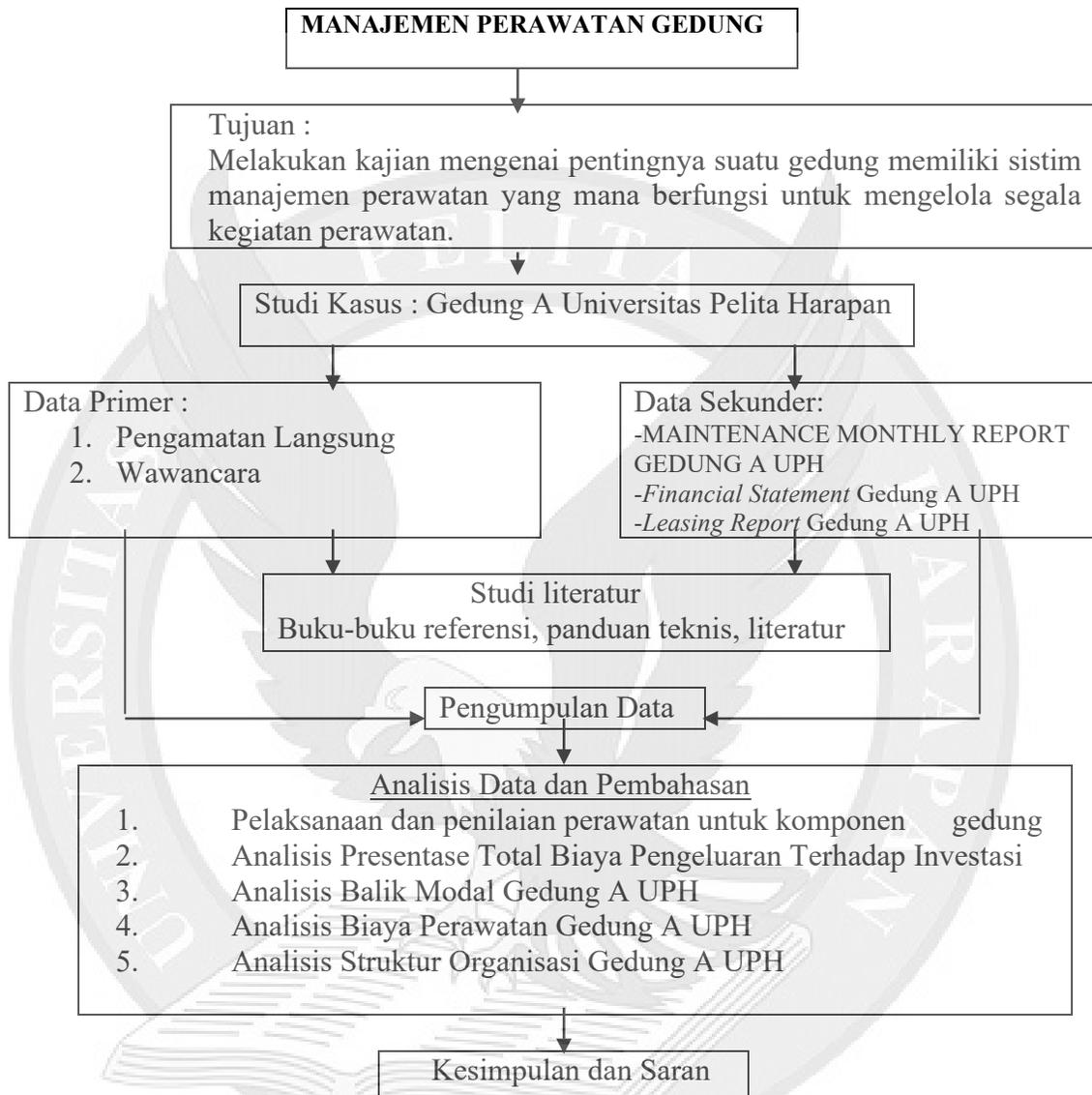
yaitu dengan mengajukan pertanyaan yang sistematis kepada masing-masing personil yang mempunyai peranan penting dalam melakukan *System Maintenance* pada Gedung A Universitas Pelita Harapan – Karawaci, agar dapat memberikan informasi yang berhubungan dengan masalah yang dibahas di dalam penulisan tugas akhir ini.

## B. Data Sekunder :

Data sekunder diperoleh dari pihak pengelola gedung dimana data tersebut merupakan data atau laporan bulanan mengenai manajemen perawatan yang dilakukan pada Gedung A Universitas Pelita Harapan – Karawaci.

Data kemudian dianalisis dan dievaluasi untuk mencari alternatif pemecahan masalah, dengan kerangka pemikiran sebagai berikut :

Kerangka Pemikiran,



## 1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam mempelajari tata urutan pembahasan serta menetapkan gambaran materi yang menjadi pokok pembahasan, maka akan dijelaskan mengenai sistematika penulisan laporan ini, adapun sistematika penulisan

tersebut dibagi menjadi tiga bagian yaitu bagian awal, bagian tengah dan bagian akhir. Pada bagian tengah dibagi menjadi lima bab, dimana pada tiap-tiap bab dibagi lagi menjadi sub-sub bab dan seksi.

Pada bagian awal terdiri dari :

- Halaman judul
- Abstrak
- Halaman penerimaan (pengesahan) oleh pembimbing
- Halaman kata pengantar atau ucapan terima kasih
- Halaman daftar isi

Pada bagian tengah (isi) terdiri dari :

## **BAB I**

Adalah pendahuluan yang menjelaskan tentang latar belakang pemilihan masalah yang ditulis, maksud dan tujuan penulisan, lingkup pembahasan dan sistematika penulisan skripsi ini.

## **BAB II**

Teori perencanaan dan perawatan bangunan gedung yang menjelaskan tentang konsep dasar perawatan bangunan, manfaat perawatan, sistim pendukung perawatan, struktur organisasi, pengenalan dan perawatan komponen-komponen gedung.

**BAB III**

Manajemen perawatan Gedung A Universitas Pelita Harapan yang menguraikan tentang teknis perawatan yang dilakukan.

**BAB IV**

Analisis dan pembahasan dari hasil pengumpulan dan kompilasi data perawatan bangunan Gedung A Universitas Pelita Harapan.

**BAB V**

Kesimpulan dan saran merupakan bab penutup skripsi ini yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil analisis yang dilakukan pada Gedung A Universitas Pelita Harapan.

Pada bagian akhir (*Reference Section*) terdiri dari :

- Daftar pustaka
- Lampiran - lampiran