

JURNAL TUGAS AKHIR

**STUDI PERBANDINGAN MANAJEMEN PEMELIHARAAN GEDUNG
OUTLET YANG DILAKSANAKAN OLEH PIHAK INTERNAL (*Stakeholder*)
DAN DILAKSANAKAN EKSTERNAL (Kontraktor rekanan)
(Studi Kasus: Outlet Indomaret Produk Dagang PT. Indomarco Prismatama
Cabang Jember)**



Disusun Oleh :

REZA SURYA NEGARA

NIM: 1010612004

**FAKULTAS TEKNIK JURUSAN SIPIL
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JEMBER**

2015

**“STUDI PERBANDINGAN MANAJEMEN PEMELIHARAAN GEDUNG
OUTLET YANG DILAKSANAKAN OLEH PIHAK INTERNAL (*Stakeholder*)
DAN DILAKSANAKAN EKSTERNAL (Kontraktor rekanan)
(*Studi Kasus: Outlet Indomaret Produk Dagang PT.Indomarco Prismaatama Cabang
Jember*)”.**

Dr.Ir. Noor Salim, M.Eng.¹

Ir. Suhartinah,MT.²

Reza Surya Negara³

RINGKASAN

Perawatan gedung beserta sarana penunjang sangat penting untuk diperhatikan, jika tidak, maka kegagalan konstruksi yang menyebabkan kerugian besar akan terjadi. Dari segi persentase biaya, pemeliharaan gedung menempati posisi pertama yaitu 60% - 85% dari total biaya masa layan bangunan 30 tahun.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengevaluasi sistem pemeliharaan gedung outlet yaitu tentang sistem pemeliharaan gedung, sistem pendingin udara (AC) dan lemari pendingin (cooler), sistem elektrik, serta sistem advertising (signage/ workshop), sehingga bisa ditentukan pekerjaan yang akan dilakukan apakah sebaiknya menggunakan jasa internal (stakeholder) ataukah oleh eksternal (kontraktor rekanan) dengan mempertimbangan faktor 3M.

Dalam penelitian dengan mengambil studi kasus outlet Indomaret ini ketentuan dan pengaruh tentang kondisi *Man, Materials, and Money* (3M) akan dianalisa lebih dalam. Penelitian untuk hal tersebut antara lain adalah melakukan kajian pada pelaksanaan kegiatan pemeliharaan, tipe dan jenis pemeliharaan, penjadwalan, pengontrolan, dan biaya pemeliharaan.

Dari hasil perbandingan didapatkan: pekerjaan sipil AC regular dan cooler sebaiknya dikerjakan oleh internal, sedangkan pekerjaan elektrik, AC Sewa dan Advertising dikerjakan oleh eksternal. Peningkatan kemampuan penanganan internal perlu ditingkatkan karena akan berpengaruh pada nilai aset sarana prasarana.

Kata kunci : Pemeliharaan gedung, Kebijakan pemeliharaan

-
1. Dosen Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jember.
 2. Dosen Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jember
 3. Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jember

SUMMARY

Reza Surya Negara, Civil Engineering Program, University of Muhammadiyah Jember July 2015, “**Building Maintenance Management Comparative Study Carried Out By The Internal Outlet (Stakeholders) And Implemented Externally (Contracting Partner) (case study: Indomaret outlet merchandise PT. Indomarco Prismatama branch Jember)**”. Supervisor : Dr.Ir. Noor Salim, M.Eng. and Ir. Suhartinah, MT.

Maintenance of buildings along with supporting infrastructure is very important to note, if not, then the failure of construction that caused huge losses will occur. In terms of percentage of costs, building maintenance occupies the first position that is 60% - 85% of the total cost of the building service life of 30 years.

The purpose of this study was to evaluate the building maintenance system outlet that is on building maintenance systems, air conditioning systems (AC) and refrigerator (cooler), electrical systems, as well as the advertising system (signage / workshop), so that it can be determined whether the work to be done should be using internal services (stakeholders) or by an external (contract partners) with consideration of factors 3M.

In studies with a case study of this provision Indomaret outlets and the effect on the condition of Man, Materials, and Money (3M) will be analyzed more deeply. Research for, among other things is conducting a study on the implementation of maintenance activities, types and kinds of maintenance, scheduling, control, and maintenance costs.

From the comparison results obtained: civil works regular AC and cooler should be done by an internal, while the electrical work, air conditioning Rental and Advertising done by external. Improved internal handling capabilities need to be improved because it will affect the value of infrastructure assets.

Key word : Building maintenance, Maintenance policy

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pembangunan identik dengan pekerjaan membuat suatu produk untuk menunjang kegiatan manusia, karena

pada dasarnya kegiatan manusia yang sangat bervariasi, membutuhkan banyak lahan dan hal penunjang lainnya. Hal tersebut bisa menjadi salah satu faktor yang membuat manusia menghasilkan sebuah karya untuk memenuhi

kebutuhannya,.. Dari segi persentase biaya, pemeliharaan gedung menempati posisi pertama yaitu 60% - 85% dari total biaya masa layan bangunan 30 tahun (Stewardship Of Domestic Federal Facilities, 1998), Hal ini menunjukkan bahwa pemeliharaan dan pengoperasian suatu gedung mempunyai bagian yang sangat besar untuk menentukan kelayakan dan keberlangsungan fungsi sebuah bangunan gedung. Dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung dapat di kerjakan oleh pemilik gedung itu sendiri (internal) dan juga ada beberapa pemeliharaan yang sulit untuk dikerjakan sendiri, maka menggunakan jasa dari kontraktor rekanan (eksternal) kadang bisa menjadi jawaban untuk meringankan pekerjaan pemeliharaan bangunan gedung, apalagi untuk sebuah outlet bisnis yang banyak dan letaknya berjauhan.

Kajian dilakukan pada outlet Indomaret merek dagang PT.Indomarco Prismatama dibawah pengawasan kantor cabang Jember. Ketika meneliti tentang manajemen pemeliharaan Indomaret, ternyata kebijakan perawatan outletnya yang diambil oleh manajemen yang

diatur pada bagian perawatan, di bawah manajer pemeliharaan outlet, pengerjaan pemeliharaan dibagi antara pengerjaan oleh internal (*stakeholder*) dan pengerjaan oleh eksternal (kontraktor rekanan). Permasalahan tersebutlah yang dijadikan fokus penelitian penulisan tugas akhir ini.

Maksud dan Tujuan

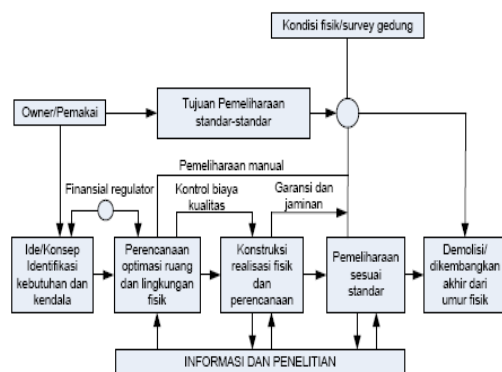
Maksud dan Tujuan dari studi ini secara umum adalah untuk mengetahui atas pertimbangan apakah suatu kebijakan pemeliharaan itu diambil. Mengetahui kendala-kendala yang menghambat kinerja perawatan sarana prasarana. Mengetahui solusi atas permasalahan yang dihadapi dalam penentuan kebijakan perawatan

TINJAUAN PUSTAKA

Definisi Pemeliharaan

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tahun 2008: “Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*)”.

Kurangnya perhatian atau tidak sesuainya kegiatan pemeliharaan yang dilakukan akan menyebabkan suatu kondisi atau dampak negatif, yaitu menurunnya tingkat produktifitas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan sebagai akibat dari kurang terpeliharanya kondisi bangunan. Berikut ini akan digambarkan peranan pemeliharaan yang melatarbelakangi proses pembangunan, yaitu:



Gambar 2.1. Peranan pemeliharaan dalam proses pembangunan

(Sumber : Building Maintenance Management)

Tujuan Pekerjaan Pemeliharaan

Secara umum, tujuan utama dari proses pemeliharaan adalah :

Untuk memperpanjang usia bangunan, ketersediaan perlengkapan yang ada,

mendapatkan keuntungan dari investasi yang maksimal, dan keselamatan manusia yang menggunakan bangunan tersebut.

Kebijakan Pemeliharaan Bangunan

Menurut Yatna Supriyatna dalam sebuah majalah ilmiah tahun 2011, Kebijakan pemeliharaan adalah kebijakan yang dengan keputusan pemeliharaan diambil. Kebijakan ini dapat juga didefinisikan sebagai peraturan dasar untuk mengalokasikan sumber daya meliputi *man, materials and money* diantara alternatif tipe pemeliharaan yang ada. Agar membuat pengalokasian sumber daya yang rasional. Keuntungan dari kebijakan tersebut untuk organisasi seluruhnya harus diidentifikasi dan dibandingkan dengan biaya. Berikut adalah pertanyaan penting yang berkenaan dengan kebijakan perawatan tersebut

1. Tujuan

Apa yang diperoleh dari pemeliharaan? Tujuan harus dilihat dari sudut pandang kebutuhan organisasi pengelolaan bangunan. Seperti disebutkan pada ruang

lingkup, pemeliharaan adalah hal penting dari pendekatan teknologi yang telah didefinisikan sebagai kombinasi dari manajemen, finansial, engineering, dan penggunaan praktis lain pada aset fisik dari segi economic life cycle cost. Kebijakan perawatan ini membutuhkan kerja sama semua departemen organisasi pengelola gedung untuk menyakinkan bahwa aset organisasi, direncanakan, disediakan, dipelihara, dioperasi dan diatur pada biaya total paling rendah.

2. Keuntungan

Apakah yang akan didapat? Keuntungan bisa jangka panjang atau jangka pendek dan dapat diklasifikasikan sebagai finansial teknik atau orang. Keuntungan finansial terlihat dari lebih efektifnya pengguna bangunan dan terefleksikan pada produktifitasnya yang tinggi sedikit material yang dihabiskan, peningkatan daya jual, dan seterusnya. Faktor teknik dihubungkan dengan pemeliharaan karakteristik bangunan dan pelayanannya, dan terefleksikan pada

sedikitnya kerusakan dengan pengurangan pada waktu pelaksanaan perawatan dan sedikitnya kerusakan dengan pengurangan pada waktu pelaksanaan perawatan dan sedikitnya permintaan perawatan darurat, sedikit kecelakaan, rendahnya biaya perawatan kedepan dst. Faktor manusia dihubungkan dengan efek psikologi dari kondisi bangunan pada pengguna dan terefleksikan dalam rendah tingkat penggantian staf, dengan pengurangan perekrutan dan biaya training, hubungan dengan customer yang lebih baik dan peningkatan kesan publik. Keuntungan-keuntungan ini sulit dikuantifikasi tapi beberapa usaha harus dibuat untuk dikuantifikasikan dengan uang, jadi analisis ini menjadi mungkin.

3. Kebijakan

Bagaimana kita memproses? Hal ini termasuk melakukan operasional dan biaya yang harus dikeluarkan departemen perawatan yang dimulai dengan pengidentifikasi tugas perawatan, standar yang harus didapat

dari limit biaya. Hal tersebut akan membawa kebijakan seimbang antara pemeliharaan pencegahan dan perawatan, sejauh mana pekerjaan akan diprogramkan dibanding dengan didasarkan pada permintaan pengguna, prioritas yang disetujui untuk tipe pekerja yang berbeda apakah pekerja lebih baik dikerjakan oleh pekerja langsung atau kontrak dan dari mana kebijakan harus disentralisasikan. Kebijakan-kebijakan ini akan menentukan struktur organisasi pemeliharaan dan aturan serta tugas dari staf supervisi.

Biaya Pemeliharaan

Keterbatasan dana yang tersedia menyebabkan para pemilik bangunan/gedung cenderung untuk mengabaikan untuk mengikutsertakan ahli pemeliharaan bangunan dimulai sejak awal perencanaan pembangunannya. Akibatnya, pada saat gedung yang bersangkutan mengalami masalah dalam hal pemeliharaan, maka baru pemilik gedung itu berupaya mencari cara untuk menyelenggarakan pemeliharannya. Padahal menurut

Dinas Pekerjaan Umum khusus bangunan negara, biaya pemeliharaan yang dikeluarkan adalah : **Biaya pemeliharaan per m² bangunan gedung setiap tahun = 2% dari harga satuan per m² tertinggi yang berlaku**

Hubungan Pemeliharaan dengan Depresiasi.

Penyusutan atau depresiasi didefinisikan sebagai sebagai pengurangan nilai dari nilai pembuatan baru. Dalam hal ini dapat diaplikasikan dalam menentukan perkiraan harga suatu barang disuatu waktu dengan pengurangan yang meliputi :

1. Kerusakan Fisik (Physical Deterioration)

Rusak, lapuk, retak, mengeras atau kerusakan pada strukturnya pada suatu bangunan, atau kondisi fisik yang tidak proposional pada barang elektronik dan lain-lain. Pertimbangan disesuaikan dengan umur kondisi fisik yang ada.

2. Kemunduran Fungsional (Functional Obsolescence)

Perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, bentuk, dan umur

pada suatu bangunan. Atau malfungsi pada barang-barang elektronik dan lain-lain.

3. Kemunduran Ekonomis (Economic Obsolescence)

Faktor-faktor luar yang mempengaruhi seperti: Perubahan sosial, peraturan-peraturan pemerintah, dan peraturan-peraturan lain yang membatasi peruntukan dan lain-lain.

Langkah untuk menentukan kerusakan fisik:

- Tentukan terlebih dahulu umur/masa manfaat bangunan
- Tentukan umur efektif bangunan (effective age) berdasarkan kondisi bangunan.
- Kondisi bangunan sangat dipengaruhi pemeliharaannya.
- Pemeliharaan yang jelek menyebabkan kondisi bangunan cepat jelek pula.
- Pemeliharaan yang baik menyebabkan kondisi bangunan tetap baik.

Jadi dapat dikatakan adanya korelasi antara pemeliharaan dan umur

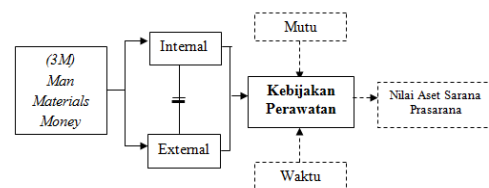
efektif khususnya pada bangunan adalah sebagai berikut :

- Pemeliharaan jelek, umur efektif nampak lebih tua.
- Pemeliharaan baik, umur efektif nampak lebih muda
- Pemeliharaan normal, umur efektif sama dengan umur sebenarnya.

KERANGKA KONSEP PENELITIAN

Kerangka Konsep

Sebagai bentuk pengarahan asumsi dan alur pikir, dijelaskan sebagai berikut :



Gambar 3.1 Kerangka konsep

Keterangan :

- : Tidak diteliti
- : Diteliti
- : Berpengaruh
- : Berhubungan
- || : Perbandingan

Hipotesis Penelitian

Berdasarkan teori maka hipotesis yang dapat dikemukakan pada penelitian ini adalah :

1. Diduga faktor penentuan kebijakan perawatan pekerjaan berdasarkan fungsi dan kondisi dari *man, materials, and money (3M)*.
2. Diduga pekerjaan perawatan yang dikerjakan akan lebih efektif jika dikerjakan oleh internal karena lebih murah dari segi biaya.

METODOLOGI PENELITIAN

Jenis Studi Penelitian

1. Studi Kepustakaan

Adanya studi kepustakaan dimaksudkan untuk mencari informasi dan referensi tentang tahapan dan pertimbangan dalam menentukan sebuah kebijakan perawatan gedung yang nantinya akan diambil

2. Studi Lapangan

Pada studi lapangan ini yang dimaksudkan adalah terjun langsung di lapangan dimana objek permasalahan atau studi kasus terjadi. Dalam hal ini

melihat bagaimana kondisi *man, materials, money (3M)*

Lokasi dan Waktu Penelitian

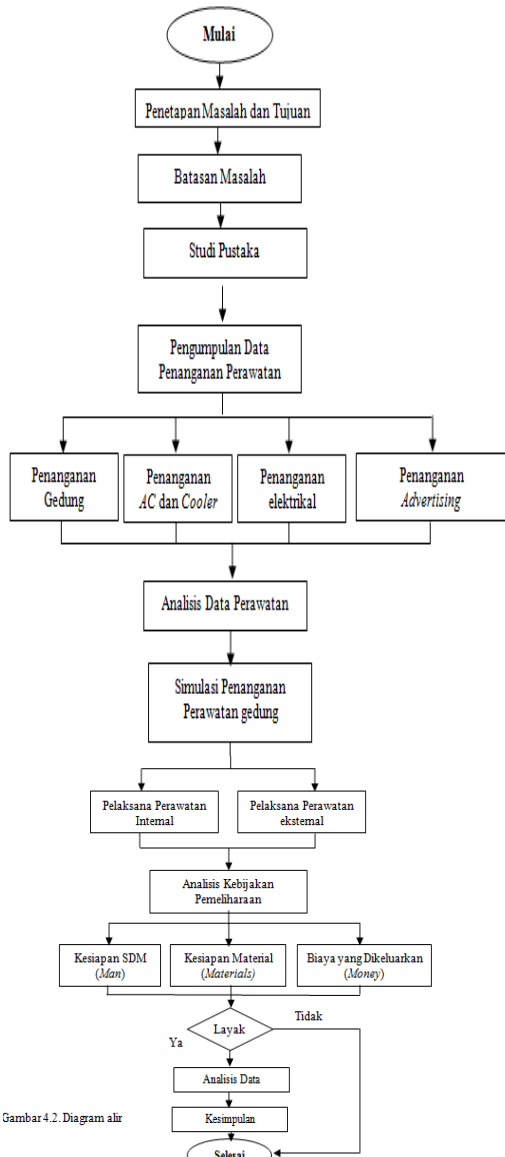
Lokasi penelitian dilaksanakan di PT. Indomarco Prismatama Cabang Jember Jl. Pierre Tendean No. 99 A. Karangrejo, Sumbersari, Jember dengan berkonsentrasi pada produk dagangnya yaitu outlet Indomaret.



Gambar 4.2. Titik Lokasi PT. Indomarco Prismatama

Waktu penelitian dilakukan pada bulan Oktober 2014 sampai Januari 2015.

Teknik Pelaksanaan Penelitian.



Gambar 4.2. Diagram alir

Proses Pengumpulan Data

1. Mengumpulkan data tentang manajemen perawatan gedung dari

berbagai sumber seperti buku, jurnal dan website sebagai dasar penyusunan pertanyaan wawancara ataupun daftar kuisioner.

2. Melakukan wawancara pada pada karyawan yang ada dibidangnya masing-masing pada perusahaan tersebut, dan meminta data global yang berupa penanganan komplain, biaya perawatan, jumlah dan kemampuan SDM, dan lain-lain.
3. Mengolah dan menganalisa data-data yang didapatkan dari proses diatas, guna menyimpulkan hasil pengamatan dan lain-lain. Pembahasan dalam hal ini bisa dilihat pada Bab 5.
4. Membuat kesimpulan dan saran atas apa yang dikaji dan diteliti

ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN Organisasi Pemeliharaan Outlet Indomaret.

Dalam pembagian kerja secara garis besar pembagian departement dibagi menjadi 2 bagian besar yaitu :

- a) Bagian Administrasi : Bagian ini mengurus dan dan bertanggung jawab atas pekerjaan yang

bersangkutan dengan administrasi atau biasa disebut *backoffice*.

- b) Bagian Operational : Bagian ini mengurus masalah real yang bersangkutan dengan pekerjaan lapangan. Termasuk bagian perawatan outlet.

Pelaksanaan Perawatan Outlet oleh Internal dan eksternal.

- Perawatan Gedung (Sipil).

Perawatan dilaksanakan oleh 4 pengawas sipil (Kab. Banyuwangi, Jember, Bondowoso) dan 3 pengawas sipil (Kab. Probolinggo, Lumajang, Situbondo), Sedangkan oleh eksternal pekerjaan di percayakan pada 5 kontraktor rekanan (eksternal). Keseluruhan rekanan sipil bukan badan usaha yang terdaftar (CV dan PT) tetapi usaha perorangan. Dijabarkan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 5.3. Kemampuan Penanganan Perawatan Sipil Tim Internal Outlet.

No.	Deskripsi Pekerjaan	KP (Kemampuan Penanganan)	
		Mampu	Tidak Mampu
1	Jalan Akses	√	-
2	Dinding dan plafond tampak depan	√	-
3	Dinding dan plafond area penjualan	√	-
4	Gudang dan kamar mandi	√	-
5	Atap dan talang	√	-
6	lain-lain	√	-

(Sumber: *Maintenance Dept.* PT. Indomarco Prismaatama Cabang Jember).

Dengan diskripsi pekerjaan yang sama yang sama eksternal juga dapat melaksanakan pekerjaan sebanyak 100 %, sama dengan kemampuan tim internal.

- Perawatan AC dan Cooler

Perawatan dilaksanakan oleh 2 teknisi ac (Kab. Banyuwangi, Sebagian wil. Jember, Bondowoso) dan 2 teknisi ac (Kab. Situbondo, Sebagian wil. Jember), serta 2 teknisi ac (Kab. Probolinggo, Lumajang). Sedangkan eksternal dibagi dalam 2 hal sebagai berikut : AC Sewa : Indomaret menggunakan jasa AC sewa untuk memenuhi kebutuhan pendinginnya. Jumlah yang outlet yang ditangani adalah 73,70 % atau 241 outlet. Adapun rekanan AC sewa adalah sebagai berikut

- 1) PT. Imexindo Inti Niaga sebanyak 134 Unit.
- 2) PT. Sthira Nusantarta sebanyak 107 Unit.

AC Sendiri (AC Regular) termasuk Cooler : Indomaret mempunyai beberapa kontraktor rekanan untuk mengatasi AC miliknya sendiri (selanjutnya disebut AC Regular) dan Cooler. Adapun Rekanan yang membantu menangani

tindakan perawatan AC dan Cooler adalah

- 1) CV. Alvin AC.
- 2) CV. Dermawan Teknik.
- 3) CV. Cahaya Teknik.

Adapun kemampuan penanganan internal adalah sebagai berikut :

Tabel 5.4. Kemampuan Penanganan Perawatan AC Tim Internal Outlet.

No.	Deskripsi Pekerjaan	KP (Kemampuan Penanganan)	
		Mampu	Tidak Mampu
A. AC (Air Conditioner)			
Ringan			
1	Cleaning indoor & outdoor bulanan	√	-
2	Geser Indoor dan Outdoor	-	√
3	Penambahan Freon dan oli komresore	√	-
4	Check kondisi AC	√	-
5	Inspeksi bulanan	√	-
6	Swing AC rusak	√	-
7	Kerusakan remot kontrol	√	-
8	AC indoor bocor	√	-
9	Perbaikan <i>body</i> luar	-	√
Berat			
1	Ganti Unit AC	-	√
2	Ganti Spare part utama (<i>ex: Compresore etc.</i>)	-	√
3	Ganti Pipa dan kabel AC	-	√
B. Cooler (lemari pendingin)			
Ringan			
1	Cleaning bulanan	√	-
2	Penambahan Freon dan oli komresore	√	-
3	Check kondisi cooler	√	-
4	Inspeksi bulanan	√	-
5	Air cooler bocor	√	-
6	Kerusakan remot kontrol	√	-
7	Ganti lampu cooler yang mati	-	√
8	Perbaikan <i>body</i> luar	-	√
Berat			
1	Ganti Spare part utama (<i>ex: Compresore etc.</i>)	-	√
2	Ganti Pipa evaporator dan kabel cooler	-	√
3	Ganti karet dan pintu cooler rusak	-	√

(Sumber: *Maintenance Dept.* PT. Indomarco Prismatama Cabang Jember).

Dari hasil pengamatan, tim AC mampu menangani pekerjaannya sebesar :

1. ± 78 % pekerjaan AC ringan
2. ± 0 % pekerjaan AC berat
3. ± 75 % pekerjaan Cooler
4. ± 0 % pekerjaan Cooler berat

Perawatan Elektrikal

Perawatan elektrikal dilaksanakan oleh internal sebanyak 4 teknisi elektrikal (Kab. Banyuwangi, Bondowoso, sebagian wil. Jember), 1 teknisi elektrikal (kab. sebagian wil. jember), 2 teknisi elektrikal (kab. probolinggo, lumajang). Sedangkan

Tabel 5.5. Kemampuan Penanganan Perawatan Elektrikal Tim Internal Outlet.

No.	Deskripsi Pekerjaan	KP (Kemampuan Penanganan)	
		Mampu	Tidak Mampu
A. Elektrikal			
Ringan			
1	Konsleting listrik ringan (stopkontak terbakar dll)	√	-
2	Penggantian <i>spare part elektrikal</i>	√	-
3	Penambahan instalasi outlet (stopkontak baru dll)	√	-
4	Inspeksi rutin	√	-
Berat			
1	Penambahan daya listrik toko	-	√
2	<i>Reinstalasi</i> listrik (ganti instalasi baru)	√	-
3	Penggantian instalasi kabel (<i>updating</i>)	√	-
4	Penggantian instalasi panel (<i>updating</i>)	√	-
5	<i>Updating</i> sistem penerangan outlet	√	-

(Sumber: *Maintenance Dept.* PT. Indomarco Prismatama Cabang Jember).

Dari hasil pengamatan, tim elektrikal mampu menangani pekerjaannya sebesar :

1. ± 100 % pekerjaan elektrikal ringan
2. ± 80 % pekerjaan elektrikal berat

Sedangkan tim Perawatan elektrikal oleh pihak eksternal

dikerjakan oleh 2 rekanan sebagai berikut:

1. CV. Haryono Teknik
2. CV. Adi Satwo

Sama seperti pekerjaan AC tim eksternal ini tidak diberikan wilayah perawatan khusus, penugasan berdasarkan SPK yang dikeluarkan oleh supervisor dibawah instruksi Manager Perawatan outlet Indomaret.

Perawatan *Advertising (signage)*.

Tabel 5.6. Kemampuan Penanganan Perawatan Signage Tim Internal Outlet.

No.	Deskripsi Pekerjaan	KP (Kemampuan Penanganan)	
		Mampu	Tidak Mampu
A. ADVERTISING (Signage)			
Ringan			
1	Pembersihan neon box dan listplank	√	-
2	Cat ulang rangka besi neon box dan listplank	√	-
3	Inspeksi rutin	√	-
Berat			
1	Ganti kerangka listplank	-	√
2	Ganti & pengadaan neon box (Indomaret dan ATM)	-	√
3	Relayout signage outlet	-	√
4	Penggantian spare part neonbox dan listplank	-	√

(Sumber: *Maintenance Dept.* PT. Indomarco Prismatama Cabang Jember).

Dari hasil pengamatan, tim *signage* mampu menangani pekerjaannya sebesar :

1. ± 100 % pekerjaan *signage* ringan
2. ± 0 % pekerjaan *signage* berat

Perawatan *Advertising* oleh pihak eksternal dikerjakan oleh rekanan yang sebagai berikut:

1. CV. Izzanneon Advertising
2. CV. Planet Advertising

Tidak ada pembagian wilayah untuk pekerjaan ini. Adapun pekerjaan yang dikerjakan eksternal ini adalah sebagai berikut :

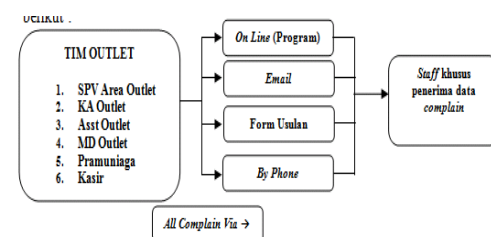
Tabel 5.8. Diskripsi Pekerjaan Perawatan *Advertising* Tim Eksternal Outlet

No.	Deskripsi Pekerjaan
A. ADVERTISING (Signage)	
Berat	
1	Ganti kerangka listplank
2	Ganti & pengadaan neon box (Indomaret dan ATM)
3	Relayout signage outlet
4	Penggantian spare part neonbox dan listplank

(Sumber: *Maintenance Dept.* PT. Indomarco Prismatama Cabang Jember).

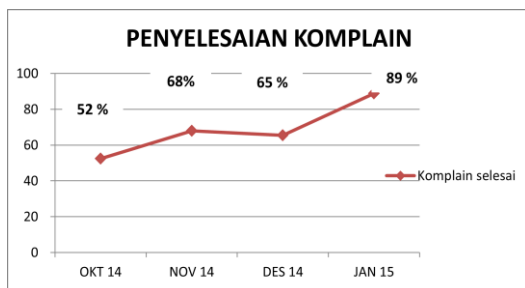
Pelaporan Usulan Perawatan Outlet

Dijelaskan dalam gambar berikut :



Gambar 5.7 Alur Penerimaan Usulan Perawatan Outlet Indomaret.

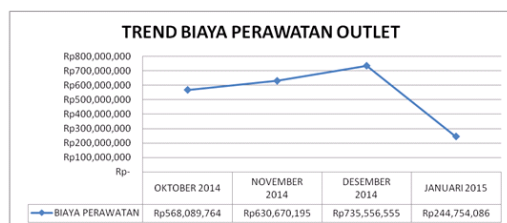
Hasil Pengerjaan Perawatan Outlet Indomaret.



Gambar 5.18 Grafik Komplain Complain Oktober 2014 – Januari 2015

Dengan pengelolaan dan pembagian kebijakan pemeliharaan yang dilakukan saat ini. Pekerjaan yang terselesaikan, paling rendah 52 % dan paling tinggi adalah 89 %.

Biaya Pemeliharaan Outlet



Gambar 5.19 Trend Biaya Perawatan Outlet Oktober 2014 – Januari 2015

Gambar 5.19 Trend Biaya Perawatan Outlet Oktober 2014 – Januari 2015.

Korelasi Pemeliharaan dengan Nilai Aset Outlet.

Perawatan aset sangat berpengaruh (berkorelasi) pada penyusutan nilai buku suatu aset, baik bangunan atau non bangunan. Adapun contoh perhitungan adalah sebagai berikut :

Indomaret mendirikan sebuah outlet seluas 200 m² dari sebidang tanah kosong tahun 2010 dinilai tahun 2015. Pemeliharaan jelek, umur bangunan tampak seperti berumur 10 tahun. (umur manfaat 40 tahun).kemunduran fungsi diperkirakan 5 %

Maka perhitungan sebagai berikut :

- Penyusutan fisik : $10/40 \times 100 \% = 25 \%$
- Kemunduran fungsional : $5/100 \times (100\% - 25\%) = 3.75 \%$
- Jumlah penyusutan = $25 \% + 3.75 \% = 28,75 \%$

Dari contoh perhitungan tadi berarti, ketika outlet tutup dan akan ditinggalkan maka perawatan dilihat penyusutan adalah 28.75 % dari biaya perolehan, hal tersebut karena perawatan jelek. Tetapi jika perawatan bagus maka umur bangunan terlihat seperti umur sebenarnya (5 tahun), atau lebih muda. Maka penyusutan yang dibebankan hanyalah sebesar 16,7 % hal ini juga berimbas pada biaya perawatan bangunan outlet Indomaret (sipil) yang dikeluarkan oleh perusahaan. Hal tersebut juga berlaku pada AC, Cooler, Listik dan Advertising.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengamatan maka kesimpulan yang dapat diambil dengan melihat dan pertimbangan kondisi 3M (*man, materials, and money*) adalah sebagai berikut :

1. Pertimbangan dalam mengambil keputusan penentuan kebijakan pemeliharaan bangunan gedung adalah dengan memepertimbangkan faktor *man, materials, and money* (3M).
2. Kendala yang dihadapi dalam manajemen pemeliharaan gedung beserta sarana prasarana adalah kurangnya kemampuan SDM, Keuangan, dan peralatan yang memadai dalam pelaksanaan pekerjaan.
3. Kebijakan perawatan sipil, AC regular dan cooler yang saat ini dikerjakan campuran antara internal dan eksternal kurang tepat, terlihat dari hasil pengamatan bahwa internal mampu melaksanakan pekerjaannya sendiri, kendala personil yang terbatas dan uang kas yang relatif kecil seharusnya bisa disiasati

dengan menggunakan tukang harian, dan kekurangan biaya dan *spare part* bisa menggunakan permohonan uang *Advance* atau UMD, sedangkan kebijakan perawatan elektrikal, ac sewa dan *advertising* sudah tepat. terlihat dari kemampuan penanganannya yang hanya bisa dikerjakan sesuai sistem yang sudah berjalan. Perawatan yang bagus dan terorganisasi akan berpengaruh baik pada nilai aset sarana prasarana, karena nilai penyusutan (depresiasi) akan lebih kecil dengan sendirinya nilai buku menjadi tinggi dan menguntungkan perusahaan.

Saran

Beberapa saran yang saya ajukan berdasarkan pengamatan yang sudah dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Untuk perusahaan, saran yang bisa saya berikan adalah semaksimal mungkin dalam memberdayakan jasa internalnya, karena pekerjaan perawatan akan lebih mudah dan cepat dikoordinasi, juga lebih cepat penanganan. Peningkatan

kemampuan internal juga perlu diperhatikan.

2. Untuk peneliti berikutnya, bisa meneliti lebih dalam lagi tentang penentu atau faktor lain yang berpengaruh terhadap kebijakan manajemen perawatan dalam studi kasus ini.

Daftar Pustaka

- Corder, Antony dan Kusnul Hadi. 1992. *Teknik Manajemen Pemeliharaan*. , Jakarta: Erlangga
- Tim Penyusun. 2008. "*Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung*". Menteri Pekerjaan Umum No:24/PRT/M/2008. Jakarta.
- Supriyatna, Yatna. 2005. *Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung*. Jurnal Teknik Sipil Vol 09 No 2, Agustus, 2011. <http://jurnal.unikom.ac.id/> diakses tanggal 13 Desember 2014).
- Rosalina. 2011."Sistem Pemeliharaan Gedung Ditinjau Dari Keandalan Bangunan Gedung (*Studi Kasus: Gedung Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Cilacap*). Tesis . Magister Teknik Sipil. Universitas Sebelas Maret Surakarta. Surakarta.
- Labombang, Mastura.2008. *Manajemen Pemeliharaan Fasilitas Dalam Pengelolaan Gedung*. Majalah Ilmiah Mektek. (<http://jurnal.untad.ac.id/>, diakses tanggal 13 Desember 2014).
- Tim Penyusun. 2012. "*Buku Pintar Project Maintenance*".Indomaret. Jember.
- Sumarsih, Dra. 2015."*Manajemen sumberdaya manusia (SDA)*". (<http://staff.uny.ac.id/> diakses tanggal 27 Maret 2015).
- <http://indomaret.co.id/>, diakses tanggal 17 Januari 2015
- http://wsilfi.staff.gunadarma.ac.id/Downloads/files/24248/1_Manajemen-SDM.pdf, diakses tanggal 8 Juni 2015.
- <http://id.m.wikipedia.org/wiki/Indomaret> . diakses tanggal 17 Januari 2015
- Tim Penyusun. 2012. "*Std. Komponen Listrik 2012 TELCON*".Indomaret. Jember.
- Usman ,K & Winandi, R. 2009. "*Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung (Building Maintenance) Di Universitas Lampung*", Jurnal Sipil dan Perencanaan, Vol. 13 No. 2, Agustus, 2009.
- Tim Maintenance Indomaret Interview. 2015. "Interview of Indomaret Maintenance Departement". Jember.
- A.A. Gde Agung Yana, 2013."*Manajemen Proyek Konstruksi*". Unud, 2013. (<http://staff.unud.ac.id/~agungyana> diakses tanggal 27 Maret 2015).
- <http://kejut.com/kbbimobile> diakses 22 Januari 2015