

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

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, misalnya sebuah gedung yang akan menunjang kegiatan interaksi dengan sesamanya dalam banyak hal. Sebuah gedung tak akan lepas dari pemeliharaan gedung itu sendiri, atau jika tidak adanya perhatian dalam masalah pemeliharaan akan berdampak pada menurunnya tingkat produktifitas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan sebagai akibat kurang terpeliharanya kondisi bangunan. Melihat kasus ambruknya Jembatan Kukar, bisa di lihat dari segi salah satu penyebab ambruknya adalah pemeliharanya yang kurang baik, sehingga jembatan tersebut bisa ambruk. 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. Tetapi perlu sebuah analisa dari beberapa faktor untuk menentukan pilihan pengerjaan oleh internal atau eksternalkah yang akan diambil untuk menyelesaikan sebuah pekerjaan pemeliharaan bangunan gedung, dalam hal ini 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.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini tugas akhir ini, adalah sebagai berikut :

1. Dengan pertimbangan apakah suatu kebijakan pemeliharaan bangunan gedung diambil?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam manajemen pemeliharaan gedung beserta sarana prasarana?.
3. Bagaimana menyikapi permasalahan yang ada, dan solusi apakah yang akan diambil guna menghadapi permasalahan tersebut?.

1.3. Batasan Masalah

Dalam studi masalah yang dibahas adalah :

1. Penelitian dilakukan pada outlet Indomaret merek dagang PT.Indomarco Prismatama dibawah pengawasan kantor cabang Jember, yang tersebar dari Kabupaten Probolinggo - Kabupaten Banyuwangi (6 Kabupaten).
2. Pada penelitian ini akan mengambil contoh global dan tidak mengikat pada satu bangunan khusus yang akan diteliti, dan bertumpu pada masalah *man, materials, money (3M)*, dengan data yang didapat dari laporan global yang diberikan pada penulis dan hasil wawancara kepada supervisi dan teknisi diambil secara acak.
3. Penelitian ini akan membahas tentang evaluasi terhadap kebijakan manajemen pemeliharaan pekerjaan, yang sebaiknya dilaksanakan oleh internal (*stakeholder*) ataukah oleh eksternal (kontraktor rekanan), dibawah pengawasan manajer dan supervisi perawatan outlet di *maintenance division* Indomaret merek dagang PT.Indomarco Prismatama cabang Jember.
4. Evaluasi terhadap manajemen pemeliharaan pekerjaan meliputi sistem pemeliharaan gedung (sipil), sistem pendingin udara (AC) dan lemari pendingin (*cooler*), sistem elektrikal, serta sistem *Advertising (signage)*.
5. Tidak membahas tentang *house keeping dan grounding keeping, time management*, nilai aset secara mendalam kecuali hanya pengenalan (dasar-dasarnya saja).

1.4. Maksud dan Tujuan

Maksud dan Tujuan dari studi ini secara umum adalah

1. Mengetahui atas pertimbangan apakah suatu kebijakan pemeliharaan itu diambil.
2. Mengetahui kendala-kendala yang menghambat kinerja perawatan sarana prasarana.
3. Mengetahui solusi atas permasalahan yang dihadapi dalam penentuan kebijakan perawatan .

1.5. Manfaat Penelitian

Dari penelitian diatas diharapkan diperoleh manfaatnya sebagai berikut :

1. Bagi tim pemeliharaan (*Maintenance Dept.*) perusahaan, dapat memudahkan memilih dan membagi pekerjaan yang akan dikerjakan.
2. Bagi peneliti, menambah wawasan yang lebih luas mengenai manajemen pemeliharaan gedung outlet.