

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Mengikuti jalannya waktu, pertumbuhan gedung – gedung tinggi di Indonesia menunjukkan peningkatan yang cukup pesat. Peningkatan jumlah bangunan ini seiring dengan peningkatan jumlah dan kebutuhan penduduk, dimana gedung – gedung ini dibangun dengan tujuan untuk memenuhi segala kebutuhan penduduk, seperti ruang perkantoran, tempat tinggal, dan pusat perbelanjaan.

Membangun lebih mudah daripada memelihara, jadi tidaklah mengherankan bila bangunan yang baru selesai akan tampak megah, namun setelah 2 atau 3 tahun berikutnya keadaannya akan jauh berbeda. Salah satu penyebabnya adalah

keterbatasan dana yang dialokasikan untuk pemeliharaan, termasuk di dalamnya rencana renovasi gedung yang tidak dianggarkan pada perencanaan awal. Faktor lain adalah karena kurangnya kesadaran para pemilik gedung akan pentingnya kegiatan pemeliharaan (*maintenance*) dalam menjaga investasinya, dalam hal ini gedung, agar mencapai usia fisik sesuai rencana serta memberikan nilai lebih terutama menyangkut kualitas gedung, fleksibilitas, keamanan, dan kenyamanan sesuai kebutuhan pemakai.

Kegiatan pemeliharaan dan perbaikan biasanya hanya dilakukan apabila telah terjadi masalah pada gedung tersebut.

1.2 Permasalahan

Pada kenyataannya pemeliharaan sering dianggap kurang penting sehingga pelaksanaannya baru dimulai setelah dirasa perlu. Hal ini mengakibatkan bangunan tidak dapat beroperasi secara maksimal.

1.3 Tujuan Penulisan

Menganalisis manajemen pemeliharaan gedung pasar dengan membahas tentang organisasi pemeliharaan, jenis pemeliharaan, kegiatan pemeliharaan, dan waktu pelaksanaan.

1.4 Metodologi Penulisan

Menitikberatkan pada semua aspek yang terkait pada manajemen pemeliharaan (*maintenance management*) gedung pasar. Pembahasan meliputi aspek organisasi pemeliharaan, pelaksanaan pemeliharaan (jenis, metoda,

pengerjaan, dan waktu pelaksanaan). Bahan utama diperoleh berdasarkan hasil survey dan pengamatan di lokasi dan data manajemen pemeliharaan yang didapat dari pihak pengelola gedung pasar , khususnya bagian pemeliharaan. Bahan pendukung diperoleh dari literature dan referensi lain yang berkaitan dan mendukung penulisan.

1.5 Ruang Lingkup Pembahasan

Pembahasan dalam penulisan ini akan dibatasi pada hal – hal berikut ini :

1. Pembahasan dikhususkan pada studi kasus gedung Pasar Kosambi yang baru direnovasi.
2. Pembahasan lebih dititikberatkan pada proses dan kegiatan manajemen pemeliharaannya dibandingkan komponen – komponen dan kegiatan ataupun metoda pelaksanaan pekerjaan pemeliharaannya.
3. Komponen yang ditinjau berupa komponen – komponen yang menimbulkan biaya pemeliharaan tinggi.
4. Penentuan jenis pemeliharaan, metoda pelaksanaan, dan waktu pemeliharaan dilakukan berdasarkan perkiraan pada perencanaan awal dengan melihat dari karakteristik masing – masing komponen.
5. Kemungkinan akan terjadinya jenis kegiatan pemeliharaan tambahan diasumsikan dapat diperkirakan pada awal proses pemeliharaan bangunan.

1.6 Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran umum tentang pembahasan yang akan dilakukan maka penulisan tugas akhir ini akan dibagi menjadi beberapa bab sebagai berikut :

Bab 1

Berisi latar belakang, permasalahan, tujuan penulisan, metodologi penulisan, ruang lingkup pembahasan, dan sistematika pembahasan.

Bab 2

Berisi tentang pengertian dari kegiatan pemeliharaan, dan organisasi pemeliharaan, yang didapat dari referensi buku.

Bab 3

Berisi tentang kondisi yang ada dalam manajemen pemeliharaan gedung pasar kosambi.

Bab 4

Berisi tentang analisis manajemen pemeliharaan gedung pasar kosambi.

Bab 5

Berisi tentang kesimpulan dan saran – saran yang dapat meningkatkan kinerja pemeliharaan dari gedung pasar.