

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang Masalah

Bangunan atau gedung merupakan salah satu sarana untuk mendukung tercapainya tujuan dan terlaksananya fungsi-fungsi pokok organisasi pemakai atau pengguna bangunan secara optimal. Oleh sebab itu untuk mempertahankan kondisi bangunan tersebut supaya dapat terjaga maka diperlukan suatu kegiatan pemeliharaan. Dengan bangunan yang apik, terpelihara dan berjalan sesuai dengan fungsinya maka akan menimbulkan kesan yang baik bagi penggunanya dan bagi orang yang melihatnya.

Begitu juga Universitas Kristen Maranatha (UKM) yang merupakan salah satu universitas swasta yang terkenal di Bandung telah menyadari pentingnya pemeliharaan gedung, lalu mendirikan Unit Pemeliharaan Gedung (UPG) yang bertugas untuk menangani pemeliharaan gedung. Setelah didirikan, penanganan pemeliharaan gedung yang dilakukan oleh UPG membutuhkan waktu yang lama dalam pekerjaannya yang dikarenakan kurangnya koordinasi dengan Unit Kerumahtanggaan 1 yang menangani *Mechanical Electrical* (ME). Kondisi ini diperparah dengan semakin bertambahnya gedung UKM. Untuk saat ini UKM memiliki 7 Fakultas yaitu Fakultas Kedokteran, Fakultas Teknik, Fakultas Psikologi, Fakultas Sastra, Fakultas Ekonomi, Fakultas Seni Rupa dan Desain, dan Fakultas Teknologi Informasi. Selain itu juga terdapat dua program magister, yaitu Magister Manajemen dan Magister Psikologi. Untuk melaksanakan fungsinya sebagai lembaga pendidikan, UKM pada saat ini sudah memiliki 9 gedung dan pada tahun 2003 didirikan lagi sebuah gedung baru yaitu gedung Grha Widya Maranatha (GWM).

Dengan semakin bertambahnya gedung yang dimiliki oleh UKM menyebabkan ruang lingkup pemeliharaan semakin besar. Dengan kondisi seperti saat ini dimana kegiatan pemeliharaan fisik gedung yang dikerjakan oleh Unit Pemeliharaan Gedung dan kegiatan ME yang dikerjakan oleh Unit

Kerumahtanggaan 1 dipisah-pisah dapat mengakibatkan ketidakefisienan dalam melakukan pemeliharaan gedung yang dikarenakan kurangnya koordinasi di dalam melakukan pemeliharaan fisik gedung.

Oleh karena itu supaya sistem pemeliharaan gedung yang ada sekarang dapat lebih baik lagi dalam menangani kebutuhan pemeliharaan bangunan secara keseluruhan termasuk Gedung GWM maka penulis ingin melakukan penelitian mengenai sistem pemeliharaan bangunan yang saat ini berjalan supaya kegiatan pemeliharaan bangunan dapat berjalan dengan baik.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yaitu waktu pemeliharaan gedung yang lama, maka penulis mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang ada yaitu:

- Belum adanya Struktur organisasi dan deskripsi pekerjaan yang distandarkan dari UKM untuk pemeliharaan gedung.
- Adanya koordinasi yang kurang baik antara bagian Sipil dan *Mechanical Electrical* dalam melakukan pemeliharaan gedung.
- Proses pekerjaan non rutin (pekerjaan yang membutuhkan tenaga luar seperti subkontraktor) membutuhkan waktu yang lama dalam aliran informasinya yang menyebabkan proses pekerjaan pembuatan ini menjadi terhambat.
- Adanya keterlambatan dalam proses pembayaran terhadap subkontraktor.
- Belum adanya sistem dan prosedur yang standar mengenai pemeliharaan gedung.
- Ruang lingkup pemeliharaan gedung yang semakin luas dengan terbatasnya jumlah pekerja.

1.3 Batasan Masalah dan Asumsi

Karena Keterbatasan waktu, dana, tenaga dan supaya penelitian dapat lebih mendalam maka penulis menetapkan batasan pada ruang lingkup penelitian yaitu:

- Sistem, Prosedur dan Formulir untuk pemeliharaan fisik, pemeliharaan *Mechanical* dan *Electrical* dan Koster.
- Ruang lingkup pemeliharaan yang diamati adalah pemeliharaan gedung dan fasilitas gedung:
 1. Untuk pemeliharaan kebersihan gedung tidak diamati karena UKM di masa yang akan datang akan menggunakan tenaga Subkontraktor untuk memelihara kebersihan gedung UKM.
 2. Untuk pemeliharaan mebelair tidak diamati.
- Dikarenakan Tugas Akhir ini ruang lingkungnya terlalu besar maka Tugas Akhir ini dikerjakan oleh 2 peneliti, pembagian penelitian Tugas Akhir ini sebagai berikut:
 1. Peneliti 1 (Jeffri Sugianto) melakukan penelitian sistem, prosedur dan formulir pemeliharaan gedung di Unit Pemeliharaan Gedung (UPG). Pada bab 4 dan pada bab 5 fokus pada pemeliharaan fisik gedung dan bagian logistik.
 2. Peneliti 2 (Otman Awih) melakukan penelitian sistem, prosedur dan formulir pemeliharaan gedung dan Koster di Unit Kerumahtanggaan 1 (U.KRT 1). Pada bab 4 dan pada bab 5 fokus pada bagian *Mechanical Electrical* (ME) dan bagian Koster.

1.4 Perumusan Masalah

Masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem, prosedur, formulir serta pendokumentasian untuk pemeliharaan bangunan yang ada pada saat ini?
2. Apa kekurangan dari sistem, prosedur, formulir serta pendokumentasian untuk pemeliharaan bangunan yang ada pada saat ini?
3. Bagaimana usulan sistem, prosedur, formulir, serta pendokumentasian untuk pemeliharaan bangunan yang sebaiknya digunakan?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui sistem, prosedur, formulir serta pendokumentasian untuk pemeliharaan bangunan.
2. Mengetahui kekurangan dari sistem, prosedur, formulir serta pendokumentasian untuk pemeliharaan bangunan.
3. Memberikan usulan sistem, prosedur, dan formulir untuk pemeliharaan bangunan yang sebaiknya digunakan.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Sistem, prosedur-prosedur dan formulir-formulir untuk Sistem Pemeliharaan Gedung dapat terdokumentasi dengan baik.
2. Mempermudah adaptasi bagi karyawan atau staf baru apabila terjadi pergantian pekerjaan yaitu dengan merujuk pada sistem dan prosedur baku yang telah ada.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang penulisan Tugas Akhir ini maka akan diuraikan sebagai berikut:

- **Bab 1 Pendahuluan**

Bab ini berisi latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

- **Bab 2 Tinjauan Pustaka**

Bab ini memuat teori-teori dan studi pustaka yang digunakan penulis untuk menunjang pengumpulan dan pengolahan data serta analisis yang dilakukan dalam penelitian ini.

- **Bab 3 Metodologi Penelitian**

Bab ini memuat langkah-langkah penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam melakukan penelitian.

- **Bab 4 Pengumpulan Data**

Bab ini berisi pengumpulan dan pengolahan data yang dilakukan oleh penulis.

- **Bab 5 Analisis dan Usulan**

Bab ini berisi analisis mengenai pengolahan data yang telah dilakukan oleh penulis dan memberikan usulan.

- **Bab 6 Kesimpulan dan Saran**

Berisi mengenai kesimpulan dari penelitian ini, menjawab perumusan permasalahan yang terdapat di bab 1 dan memberi saran untuk penelitian yang akan datang.