

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Mengelola Gedung perkantoran, mal, atau apartemen tidaklah mudah. Bahkan, dibutuhkan pengetahuan yang cukup mendalam mengenai seluk beluk pengelolaan gedung bertingkat tersebut. Termasuk di dalamnya pemeliharaan & perawatan Gedung. Pada dasarnya pemeliharaan dan perawatan gedung berdasarkan pedoman perawatan dan pemeliharaan bangunan gedung (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008) meliputi 1) manajemen pemeliharaan dan bangunan gedung; 2) lingkup pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung; 3) Tata cara dan metode pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung. Tanpa adanya kegiatan perawatan dan pemeliharaan bangunan, fungsi suatu bangunan akan mengalami penurunan seiring berjalannya waktu. Program pemeliharaan dan perawatan bertujuan agar bangunan dapat beroperasi dengan baik sehingga pengguna merasa nyaman, yang selanjutnya akan membantu dalam meningkatkan pendapatan pengelola bangunan.

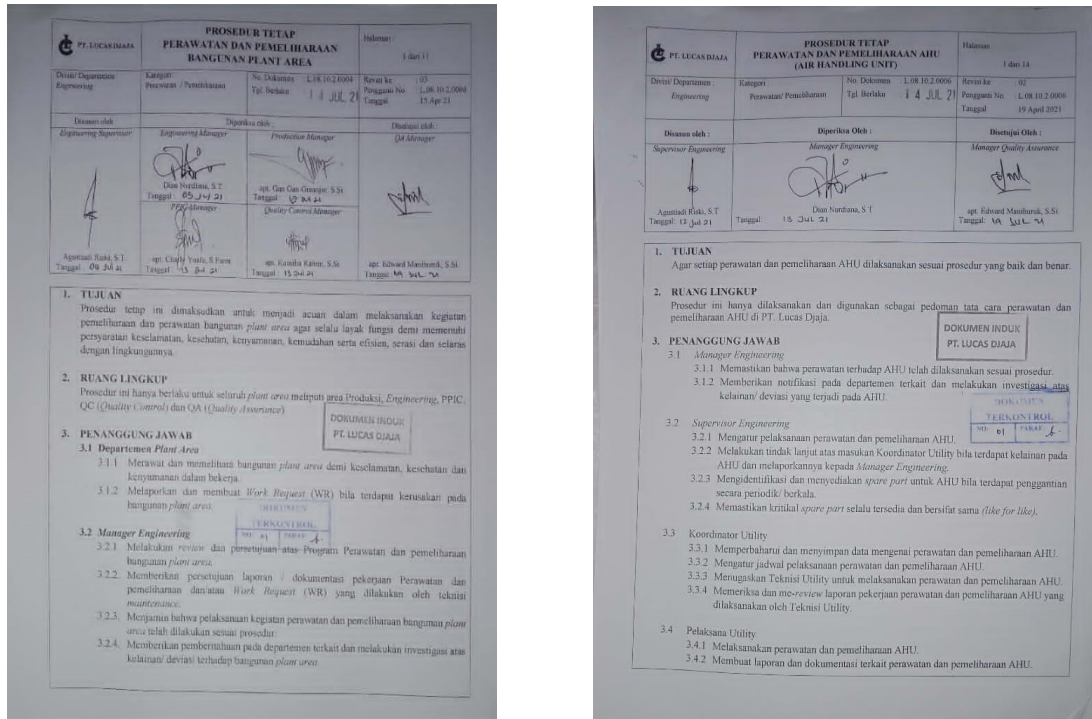
Dalam proses perancangan sudah sewajarnya seorang perencana bangunan hendaknya mempertimbangkan salah satu aspek pada tahap pasca konstruksi yaitu aspek pemeliharaan. Layaknya sebuah bangunan yang dihuni setiap waktu kenyamanan bagi penghuninya merupakan persyaratan yang harus dipenuhi selama bangunan difungsikan. Sebagai salah satu bagian dari proses konstruksi, perawatan elemen bangunan pasca konstruksi memiliki sebuah peranan penting untuk menjamin usia suatu konstruksi bangunan. Perawatan dapat didefinisikan sebagai suatu inspeksi rutin seluruh atau sebagian dari bangunan dan kegiatan pelaksanaan untuk menjaga struktur bangunan beserta bagian-bagiannya yang sudah seharusnya diperlukan perawatan termasuk dekorasi baik itu interior dan eksterior.

Masa pemeliharaan bangunan secara konsisten sudah menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, utamanya bagi bangunan yang difungsikan secara komersial. Program pemeliharaan sebuah bangunan gedung hendaknya dipikirkan sejak proses perancangan bangunan tersebut dilaksanakan dan kemudian dijadikan salah satu aspek pertimbangan dalam merencanakan bangunan secara detil. Secara rasional tingkat kemudahan pemeliharaan sebuah bangunan secara signifikan akan mempengaruhi besarnya biaya pemeliharanya. Masa pemeliharaan bangunan adalah waktu dimana bangunan tersebut dalam masa uji coba sebelum 100 % diserahkan kepada pemilik bangunan. Sebagai

salah satu bagian dari proses konstruksi, pemeliharaan bangunan pasca konstruksi memiliki sebuah peranan penting untuk menjamin usia suatu konstruksi bangunan. Oleh karena itu, pekerjaan pemeliharaan pada masa pemeliharaan sangat penting untuk diperhatikan guna menjaga kekuatan, keamanan, dan penampilan (*performance*) bangunan.

Pekerjaan umum telah mengeluarkan peraturan Menteri pekerjaan umum no. 24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan bangunan dan perawatan gedung bangunan, dimana pedoman tersebut sangat membantu pengguna bangunan gedung untuk mengetahui kegiatan-kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung. Manfaat lain dikeluarkannya peraturan Menteri pekerjaan umum no. 24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan bangunan dan perawatan gedung bangunan untuk memastikan fungsi bangunan dengan baik sampai umur rencana. Banyak pihak yang masih menganggap pemeliharaan dan perawatan gedung kurang penting. Pedoman yang ada masih dalam keadaan banyak narasi, penjelasan dan pelaksanaan kegiatan belum berupa formulir pemeliharaan dan perawatannya untuk pengguna bangunan gedung lebih mudah dalam menganalisis kondisi bangunan gedung tersebut. Tujuan penelitian ini adalah menghasilkan formulir pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang mudah digunakan sesuai peraturan Menteri pekerjaan umum no. 24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan dan perawatan gedung bangunan.

Bagi suatu Industri Farmasi, gedung atau bangunan harus memiliki desain, konstruksi, dan letak yang memadai, serta disesuaikan dengan kondisinya serta di rawat dan dipelihara dengan baik, untuk memudahkan produksi. Tata letak dan desain harus dibuat sedemikian rupa untuk memperkecil resiko kekeliruan, pencemaran, serta memudahkan pembersihan, sanitasi dan perawatan yang efektif untuk menghindari pencemaran yang dapat menurunkan mutu Obat (BPOM).



**Gambar 1. 1** Dokumen Protap pemeliharaan dan perawatan bangunan dan AHU

Salah satu penyebab pengurus bangunan gedung mengabaikan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung adalah sistem manajemen dokumentasi yang kurang memadai mengenai kerangka laporan perawatan dan pemeliharaan yang tidak bersifat efektif dan efisien yang tidak disesuaikan dengan kondisi lapangan. Pemeliharaan bangunan secara konsisten sudah menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, kemudahan dalam mengisi formulir perawatan dan pemeliharaan akan mempengaruhi kinerja pelaksana perawatan dan pemeliharaan bangunan.

Banyaknya keluhan dari pelaku pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung saat diadakannya audit internal (manager & kolega) dan audit eksternal (BPOM) terutama dokumentasi perawatan dan pemeliharaan. Dari keluhan tersebut peneliti mengkaji terdapat beberapa dokumen tata cara pemeliharaan dan perawatan yang kurang efektif dan efisien yang membuat pelaku pemeliharaan dan perawatan bangunan kerepotan untuk mengisi formulir perawatan dan pemeliharaan yang berdampak terbelakangnya dokumentasi, imbasnya internal departemen teknik harus mengadakan kerja lembur (*overtime*) untuk pelaku pemeliharaan dan perawatan agar saat diadakannya audit internal dokumentasi yang merupakan salah satu syarat penting dalam melakukan audit internal dan eksternal terpenuhi.

Penelitian ini merupakan studi kasus pada Industri Farmasi PT Lucas Djaja Bandung Gedung Produksi Non Steril Non Betalaktam (NSNB) dan Soft Capsul pada sistem pemeliharaan dan perawatan gedung khususnya Utilitas yang memiliki tingkat pemeliharaan tinggi yang memerlukan spesifikasi khusus, sehingga memerlukan perawatan ekstra.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dalam melaksanakan perawatan gedung, banyak hal yang perlu dilakukan agar gedung tersebut tetap mempunyai nilai investasi yang tinggi. Berdasarkan masalah yang dipaparkan pada latar belakang dapat diidentifikasi beberapa masalah yang berhubungan dengan keadaan gedung Produksi Farmasi PT Lucas Djaja Bandung.

1. Bagaimana Implementasi Sistem Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan bangunan berdasarkan pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung Permen PU No. 24 Tahun 2008?
2. Bagaimana mengurangi terbelakainya proses pendokumentasian dalam melakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan dan AHU area produksi Nsnb (syrup) dan Soft Capsul yang efektif dan efisien ?
3. Bagaimana meningkatkan pengetahuan standar perawatan dan pemeliharaan AHU dan bangunan gedung bagi para pekerja di lingkungan Gedung Industri Farmasi PT Lucas Djaja?

## **1.3 Batas Penelitian**

Untuk mendapatkan hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian, maka peneliti ini diberikan batasan-batasan sebagai berikut:

1. Penelitian ini merupakan studi kasus pada implemetasi sistem manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung produksi NSNB dan Soft Capsul PT Lucas Djaja Bandung
2. Pengambilan data dilakukan pada pengamatan manajemen pemeliharaan dan perawatan dilapangan
3. Penelitian ini menitik beratkan pada waktu dan perubahan sistem pemeliharaan dan perawatan gedung khususnya utilitas

Data yang didapat dari data sekunder perusahaan

Protap perawatan

Ceklis pemeliharaan dan perawatan

Wawancara dengan berbagai pihak bersangkutan

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan penelitian ini adalah

1. Menghasilkan sistem manajemen pemeliharaan dan perawatan yang terarah, terstruktur dan sesuai dengan protap yang sudah direncanakan sebelumnya.
2. Menghasilkan formulir pemeliharaan dan perawatan AHU dan bangunan gedung plant area yang mudah, efektif dan efisien.
3. Untuk memberikan pemahaman mengenai standar perawatan dan pemeliharaan bangunan gedung plant area dan AHU yang sudah diperbaharui di protap yang sudah ada.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

1. Pelaksanaan perawatan dan pemeliharaan gedung yang terarah, efektif dan efisien dapat membuat rasa nyaman di lingkungan masing-masing.
2. Dapat menjadi bahan evaluasi kinerja pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung di PT Lucas Djaja Bandung
3. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai referensi bagi peneliti selanjutnya, terutama bagi mahasiswa Teknik Sipil Universitas Sanggabuana.