

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen merupakan kegiatan yang berkaitan dengan tindakan orang lain guna mencapai suatu tujuan berprinsip efisiensi dan efektifitas. Dalam melaksanakan kegiatan manajemen dibutuhkan suatu kemampuan untuk mengelola dan mengatur pekerjaan agar dapat tercapai dengan baik dan optimal. Efisiensi suatu pekerjaan dapat dilihat dari kebenaran suatu pekerjaan yang dilakukan yang terlihat dari hasil yang didapatkan secara maksimal dari masukan terkecil. Efektifitas suatu pekerjaan juga berkaitan dengan kebenaran suatu pekerjaan guna mencapai suatu tujuan organisasi (Robbins & Coulter, 2018)

Terdapat lima pendekatan fungsi yang diterapkan dalam pelaksanaan manajemen, diantaranya yaitu perencanaan, pengorganisasian, pemberian motivasi, pengawasan dan evaluasi. Perencanaan terkait dengan proses menentukan sebuah tujuan, penetapan strategi dan pengembangan rencana. Pengorganisasian berhubungan dengan penyusunan dan penetapan pekerjaan tertentu agar tujuan dari rencana organisasi dapat tercapai. Pemberian motivasi berkaitan dengan manajer

yang lebih unggul daripada bawahannya, yang kemudian membimbing bawahannya guna mencapai tujuan. Pengawasan dilakukan guna memantau agar setiap proses manajemen yang telah disiapkan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan tujuannya, kemudian evaluasi digunakan sebagai penilaian atas pencapaian yang didapatkan (Rahman, 2017)

Berdasarkan terminologi, properti merupakan sesuatu yang dapat dimiliki. Properti berkaitan dengan istilah lainnya yaitu *real estate*, *real property*, dan *personal property*. *Real estate* merupakan peningkatan (*improvement*) yang dibuat secara alami maupun non-alami di atas tanah, sehingga komponen yang terdapat dalam *Real Property* yaitu tanah, air, bangunan, dan sebagainya. *Real property* mengacu kepada kaitan suatu aset dengan hak-hak nya. Hak tersebut termasuk dalam hak mengedalikan, menggunakan, dan memiliki suatu aset. *Personal property* merupakan bagian dari properti yang dapat dipindahkan karena tidak menempel secara permanen pada bangunan atau aset lainnya. Berdasarkan pengertian tersebut, bangunan kantor merupakan bagian dari properti yang di dalamnya terdapat beberapa istilah lain sebagai pendukung suatu bangunan.

Pemeliharaan gedung diperlukan guna menjaga agar properti yang di dalamnya termasuk bangunan gedung serta fasilitas sarana dan prasarana mampu berjalan dengan baik secara optimal, efektif dan efisien dalam menjalankan suatu tujuan organisasi yang telah ditetapkan. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung yang termasuk kantor merupakan pelaksanaan tugas agar laik fungsi dari sarana dan prasarana dapat selalu terjaga.

Sedangkan, berdasarkan peraturan tersebut dijelaskan bahwa perawatan bangunan gedung merupakan aktivitas dalam mengubah dan memperbaiki fasilitas sarana dan prasarana bangunan yang termasuk komponen dan bahan-bahan yang terdapat dalam gedung. Oleh karena itu, perawatan bangunan kantor merupakan kegiatan setelah terjadi proses pemakaian dengan melakukan pekerjaan perbaikan dan penggantian komponen-komponen penyusunan bangunan agar bangunan tersebut dapat tetap layak digunakan secara fungsi.

Manajemen pemeliharaan bangunan merupakan bagian dalam manajemen aset berkaitan dengan manajemen pengeluaran yang terkait dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memelihara suatu bangunan. Pada umumnya, semakin besar ukuran suatu bangunan maka biaya yang dikeluarkan terkait pemeliharaan dan pihak-pihak yang bertugas melaksanakan pemeliharaan akan semakin besar dan semakin banyak jumlahnya. Hal ini disebabkan karena semakin kompleks pekerjaan dalam melaksanakan pemeliharaan maka sub-pekerjaan yang dilakukan akan semakin banyak.

PT Perkebunan Nusantara III merupakan perseroan yang berada di bawah naungan Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang perkebunan. PT Perkebunan Nusantara III merupakan gabungan dari PT Perkebunan III, PT Perkebunan IV dan PT Perkebunan V yang merupakan perseroan di instansi pemerintah juga. Perusahaan tersebut memiliki kantor pusat di Jakarta dan melaksanakan kegiatan operasional di Medan, Sumatera Utara.

Bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III yang berada di Jalan Sei Batang Hari No. 2, Simpang Tanjung, Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara ini digunakan untuk kegiatan operasional utama dari perusahaan. Pemeliharaan bangunan perusahaan merupakan salah satu kegiatan manajemen yang dilakukan guna menjaga agar bangunan dapat tetap melaksanakan fungsi dan tugas secara baik dan layak. Perawatan dan pemeliharaan bangunan kantor termasuk bagian fasilitas sarana dan prasarana yang dimiliki.

Di tengah kondisi pandemi *covid-19* mengharuskan beberapa kegiatan yang berada di kantor PTPN III harus dikurangi guna mencegah penularan virus. Hal tersebut membuat beberapa bagian gedung termasuk fasilitas sarana dan prasarana tidak digunakan secara maksimal seperti pada umumnya. Namun, kegiatan manajemen pemeliharaan tetap dilaksanakan agar tidak terjadi keusangan bangunan yang dapat mengurangi nilai gedung kantor. Pemeliharaan yang dilakukan dapat dalam skala kecil seperti menyapu bagian-bagian kantor agar terhindar dari debu dan kotoran. Selain itu, pemeliharaan dapat juga dalam skala yang lebih besar melalui pengecatan dinding agar bangunan kantor tetap terawat dan terhindar dari keusangan seperti dinding yang berjamur.

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan gedung tersebut memerlukan analisis agar dapat mengetahui tindakan yang dapat dilakukan. Hal tersebut mendorong penulis guna menganalisis lebih lanjut terkait pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III di kota Medan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian melalui KTTA dengan judul “ANALISIS ATAS

MANAJEMEN PEMELIHARAAN BANGUNAN KANTOR DI PTPN III KOTA MEDAN”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah Karya Tulis Tingkat Akhir ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III di Kota Medan?
2. Apakah pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara di Kota Medan sudah optimal?
3. Apa hambatan dan kendala dalam pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III di Kota Medan?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan Karya Tulis Tingkat Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menelaah pelaksanaan pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III di Kota Medan
2. Mengetahui kondisi optimal pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III
3. Mengetahui kendala dan penyebab terjadinya hambatan dalam memelihara bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III di Kota Medan

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan Karya Tulis Tingkat Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Objek penelitian terbatas pada manajemen pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III yang berada di Kota Medan
2. Penelitian dilakukan pada rentang waktu bulan Oktober 2021 sampai dengan
3. bulan Mei 2022

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan Karya Tulis Tingkat Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan gambaran mengenai kondisi bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III
2. Penulisan KTTA ini dapat menjadi referensi PT Perkebunan Nusantara III di Kota Medan dalam melaksanakan manajemen pemeliharaan bangunan kantor
3. Memberikan informasi kepada khalayak umum mengenai penerapan manajemen pemeliharaan bangunan
4. Sebagai dasar PT Perkebunan Nusantara III merencanakan kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan kantor pada periode selanjutnya
5. Memberikan informasi kepada kalangan akademis, khususnya penilai, mengenai implementasi teori manajemen properti
6. Dasar pemerintah dalam mengeluarkan kebijakan terkait biaya-biaya yang dibutuhkan dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi membahas tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup atau pembatasan masalah, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan Karya Tulis Tingkat Akhir yang berjudul “Analisis Atas Manajemen Pemeliharaan Bangunan Kantor PT Perkebunan Nusantara III Di Kota Medan”.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini berisi tentang dasar hukum terkait pemeliharaan bangunan dan penjelasan mengenai teori-teori lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan pemeliharaan bangunan kantor sebagai basis penulisan Karya Tulis Tingkat Akhir (KTTA) ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan tentang metode pembahasan yang berisi tentang metode yang digunakan dalam mengumpulkan data-data terkait pemeliharaan objek penelitian yaitu metode studi kepustakaan dan metode studi lapangan. Studi lapangan dilaksanakan dengan melakukan wawancara, survei lapangan dan teknik lainnya yang relevan dalam mengumpulkan data primer.

Selanjutnya, pada bab ini juga akan dijelaskan mengenai gambaran umum, pelaksanaan Standar Operasional Prosedur (SOP) serta hambatan-hambatan yang ditemukan dalam praktik pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara di Kota Medan.

BAB IV KESIMPULAN

Bab ini berisi mengenai simpulan atas pembahasan data-data dan fakta yang telah dibahas pada Bab III mengenai pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan kantor PT Perkebunan Nusantara III di Kota Medan.