

**PENGARUH KINERJA MANAJEMEN PEMELIHARAAN GEDUNG
TERHADAP KEPUASAN PENYEWA PROPERTI (*TENANT*)
DI MASA *NEW NORMAL*
(Studi Kasus Mall Bali Galeria)**

Laporan Tugas Akhir

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh:

I Nyoman Karyana

NPM : 17 02 16721



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA
Juni 2021**

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir saya dengan judul :

**PENGARUH KINERJA MANAJEMEN PEMELIHARAAN GEDUNG
TERHADAP KEPUASAN PENYEWA PROPERTI (*TENANT*)
DI MASA *NEW NORMAL*
(Studi Kasus Mall Bali Galeria)**

Penelitian ini merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak megandung unsur plagiasi dari karya orang lain. Setiap sumber, referensi, dan data yang dikutip secara langsung maupun tidak langsung, telah dinyatakan dengan benar sesuai dengan kaidah yang berlaku. Jika di kemudian hari terbukti bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka saya akan bertanggungjawab menerima sanksi yang diberikan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, Juni 2021

Yang membuat pernyataan,



(I Nyoman Karyana)

PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

PENGARUH KINERJA MANAJEMEN PEMELIHARAAN GEDUNG TERHADAP KEPUASAN PENYEWA PROPERTI (*TENANT*)

DI MASA *NEW NORMAL*

(Studi Kasus Mall Bali Galeria)

Oleh:

I Nyoman Karyana

NPM : 17 02 16721

Telah disetujui oleh Pembimbing

Yogyakarta, 15 Juli 2021

Pembimbing



(Ferianto Raharjo, S.T.,M.T.)

Disahkan oleh:

Program Studi Teknik Sipil

Ketua



(A.Y. Harianto Setiawan, Ir., M.Eng., Ph.D.)



PENGESAHAN PENGUJI

Laporan Tugas Akhir

PENGARUH KINERJA MANAJEMEN PEMELIHARAAN GEDUNG TERHADAP KEPUASAN PENYEWA PROPERTI (*TENANT*)

DI MASA *NEW NORMAL*

(Studi Kasus Mall Bali Galeria)



I Nyoman Karyana

NPM : 17 02 16721

Telah disetujui oleh :

Nama

Tanggal

Tanda Tangan

Ketua : Ferianto Raharjo, S. T., M. T

.....


.....

.....

.....

Sekretaris : Dr. Ir. Wulfram I Ervianto

.....

Anggota : Dr. Eng. Luky Handoko, ST., M.Eng.

.....

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena kasih dan karunia-Nya penulisan laporan tugas akhir ini dengan judul Pengaruh Kinerja Manajemen Pemeliharaan Gedung Terhadap Kepuasan Penyewa Properti (*Tenant*) Di Masa *New Normal* dapat diselesaikan. Untuk memenuhi salah satu persyaratan Pendidikan Tingkat Sarjana Program Strata Satu (1), maka dibuatlah penelitian ini sebagai Laporan Tugas Akhir pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam menyelesaikan tugas akhir ini, banyak sekali pihak yang sudah membantu dan mendukung penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Eng. Luky Handoko, ST., M.Eng. selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir. AY. Harijanto Setiawan, M.Eng., Ph.D., selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Dinar Gumilang Jati, S.T., M.Eng, selaku Koordinator Tugas Akhir.
4. Bapak Ferianto Raharjo, S. T., M. T. sebagai dosen pembimbing yang sudah dengan sabar memberikan bimbingan dan dukungan dalam proses pengerjaan dan penyelesaian Laporan Tugas Akhir.
5. Bapak Dr. Ir. Wulfram I Ervianto, M.T, dan Bapak Dr. Eng. Luky Handoko, ST., M.Eng. selaku Dosen Penguji yang bersedia memberikan pengarahan dan saran dalam proses penyusunan Laporan ini.

6. Seluruh Dosen Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah membimbing dan mengajar penulis dalam kegiatan perkuliahan.
7. Ibu Agung dari HRD Mall Bali Galeria, yang telah membantu dalam proses pengumpulan data.
8. Semua keluarga yang telah memberikan dukungan serta doa yang membimbing penulis dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir.
9. Calvin Debora H terkasih yang tidak pernah lelah dalam mencintai, menemani, memberikan dukungan serta perhatian dari semester pertama.
10. Irfan, Nando, Theo, Pink, Randy, Widiardi, Jimmy, Mangwik, Devon, Yabest, Karin, dan Yoga yang menemani dan membantu dalam pengerjaan skripsi tanpa kenal lelah.

Yogyakarta, Juni 2021

I Nyoman Karyana

NPM: 17 02 16721

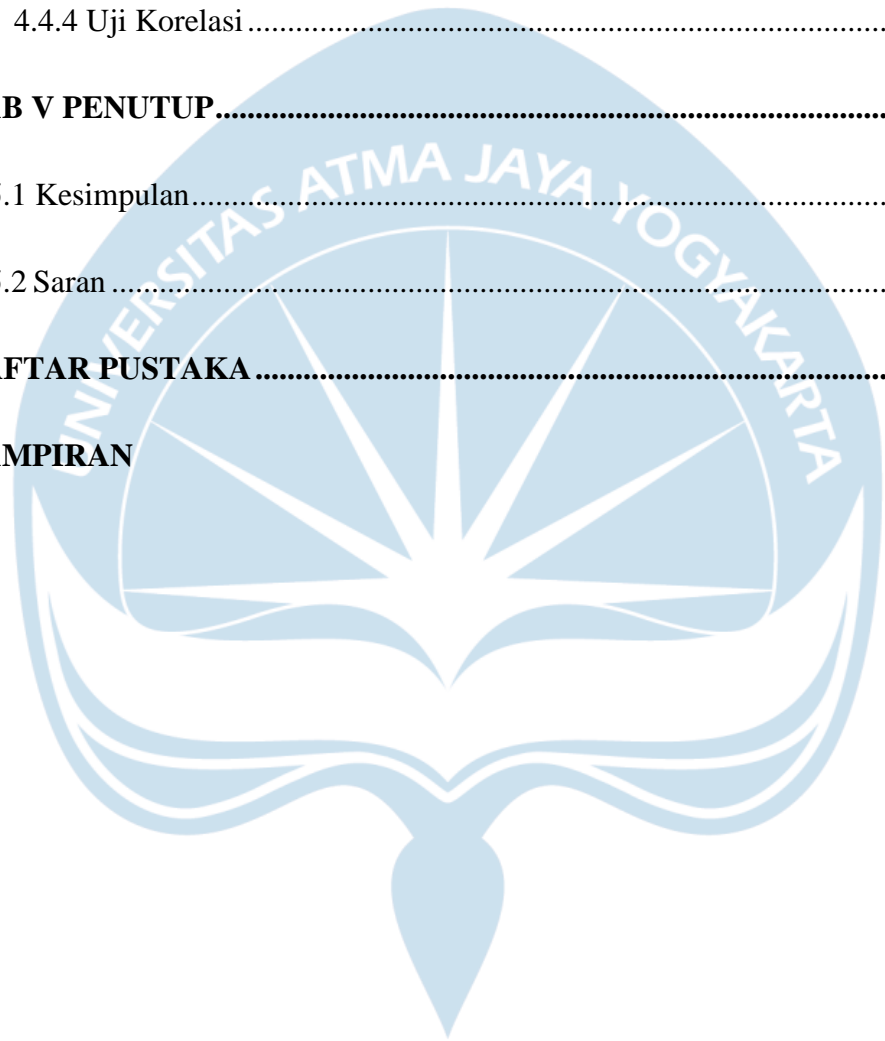
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	xi
INTISARI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Batasan Masalah.....	7
1.4 Keaslian Tugas Akhir	7
1.5 Tujuan Penelitian.....	8
1.6 Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Pemeliharaan Bangunan Gedung	10
2.2 Penyewa Properti (<i>tenant</i>)	10
2.3 Konsep Dasar Pemeliharaan dan Perbaikan.....	11
2.4 Manajemen Pemeliharaan Gedung.....	12

2.4.1	Arsitektural	12
2.4.2	Struktural	13
2.4.3	Mekanikal	13
2.4.4	Elektrikal	14
2.4.5	Tata Ruang Luar.....	14
2.4.6	Tata Grha (<i>House Keeping</i>)	15
2.5	Komponen Lingkup Pemeliharaan dan Perawatan Gedung.....	16
2.5.1	Komponen Arsitektur.....	16
2.5.2	Komponen Struktur	19
2.5.3	Komponen Mekanikal.....	20
2.5.4	Komponen elektrikal	22
2.5.5	Komponen Ruang Luar	22
2.5.6	Komponen Tata Grha.....	24
2.6	Periode Pemeliharaan Bangunan Gedung	29
2.6.1	Pembersihan harian	29
2.6.2	Pembersihan pada waktu jam kerja.....	30
2.6.3	Pembersihan di luar jam kerja.....	30
2.6.4	Pembersihan mingguan	31
2.6.5	Pembersihan bulanan	31
2.6.6	Pembersihan tiga bulanan	32

2.7 Pedoman Pemeliharaan Gedung di Masa <i>New Normal</i>	32
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	34
3.1 Jenis Penelitian	34
3.2 Identifikasi Variabel Penelitian	35
3.3 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	35
3.4 Metode Pengumpulan Data	36
3.4.1 Kuesioner Untuk Bagian Pemeliharaan Gedung Mall Bali Galeria	36
3.4.2 Kuesioner Untuk Bagian Penyewa Properti (<i>Tenant</i>).....	37
3.5 Metode Analisis Data	38
3.5.1 Analisis <i>Mean</i>	38
3.5.2 Analisis Uji T	39
3.5.3 Uji Korelasi	40
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	42
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	42
4.2 Data Responden Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung Mall Bali Galeria.....	43
4.3 Data Responden Penilaian Penyewa Properti (<i>Tenant</i>).....	43
4.4 Pengolahan dan Analisis Data	43
4.4.1 Pelaksanaan Pemeliharaan Bangunan Gedung Mall Bali Galeria sebelum <i>New Normal</i> dan <i>New Normal</i>	44

4.4.2 Hasil analisis Penilaian Penyewa Properti (<i>Tenant</i>) terhadap pemeliharaan gedung Mall Bali Galeria.....	52
4.4.3 Analisis Uji T	57
4.4.4 Uji Korelasi	60
BAB V PENUTUP	62
5.1 Kesimpulan.....	62
5.2 Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Bobot Penilaian Jawaban untuk Bagian Pemeliharaan	37
Tabel 3.2 Bobot Penilaian Jawaban untuk Penyewa Properti	38
Tabel 4.1 Parameter Pengukuran Kategori Skor	44
Tabel 4.2 <i>Mean</i> Kinerja Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung Mall Bali Galeria	45
Tabel 4.3 Pelaksanaan Pemeliharaan Gedung dengan Kategori “Baik”	47
Tabel 4.4 Pelaksanaan Pemeliharaan Gedung dengan Kategori “Sangat Baik”..	49
Tabel 4.5 <i>Mean</i> Kinerja Manajemen Pemeliharaan Gedung Mall Bali Galeria di masa <i>New Normal</i>	50
Tabel 4.6 Parameter Pengukuran Kategori Skor	52
Tabel 4.7 Penilaian Penyewa Properti Terhadap Gedung Mall Bali Galeria.....	53
Tabel 4.8 Uji t Dua Sampel Bebas (<i>Independent Sample Test</i>)	59
Tabel 4.9 hasil analisis korelasi penilaian penyewa properti (<i>tenant</i>) sebelum <i>New Normal</i> dan di masa <i>New Normal</i>	61

INTISARI

PENGARUH KINERJA MANAJEMEN PEMELIHARAAN GEDUNG TERHADAP KEPUASAN PENYEWAWA PROPERTI (*TENANT*) (STUDI KASUS MALL BALI GALERIA), I Nyoman Karyana, NPM 17 02 16721, tahun 2021 Bidang Peminatan Manajemen Kontruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pembangunan gedung meliputi beberapa proses yaitu pelaksanaan teknik, pelestarian, pemeliharaan, dan pemanfaatan. Pemeliharaan gedung dilakukan guna membuat umur bangunan menjadi lebih lama karena bangunan gedung setiap saatnya akan mengalami penurunan kualitas. Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan manajemen pemeliharaan gedung sesuai prosedur yang sesuai. Terlebih di masa pandemi ini, protokol kesehatan pada tempat umum lebih ditingkatkan. Salah satu ruang publik yang sering dikunjungi oleh masyarakat adalah Mall. Maka, pemeliharaan bangunan gedung Mall perlu diperhatikan agar tidak menjadi kluster penyebaran virus Covid-19. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kinerja manajemen pemeliharaan gedung terhadap kepuasan penyewa properti (*tenant*) di masa *New Normal* dengan objek studi yaitu Mall Bali Galeria.

Penelitian ini dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tahun 2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dan Keputusan Menkes dengan nomor HK.01.07/MENKES/328/2020 Tentang Panduan Pencegahan dan Pengendalian COVID-19 di Tempat Kerja Perkantoran dan Industri dalam Mendukung Keberlangsungan Usaha pada Situasi Pandemi. Penyebaran kuesioner kepada bagian pemeliharaan gedung Mall Bali Galeria dan penyewa properti Mall Bali Galeria dilakukan untuk mendapatkan data penelitian. Analisis data yang dilakukan antara lain, analisis *mean* untuk mendapatkan hasil penilaian yang akan dikategorikan sesuai dengan parameter, uji Independent T-test dilakukan untuk melihat perbedaan penilaian penyewa properti di masa *New Normal* dan sebelum *New Normal*, dan uji korelasi yang digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan penilaian penyewa properti di masa *New Normal* dan sebelum *New Normal*.

Berdasarkan nilai *mean*, hasil yang didapatkan dari kinerja manajemen pemeliharaan sebelum *New Normal* sebesar 4,328 yang dikategorikan baik, sedangkan pada masa *New Normal* mendapatkan total sebesar 4,425 yang dikategorikan baik. Uji *mean* pada penilaian penyewa properti sebelum *New Normal* adalah sebesar 2,887 yang dikategorikan “baik” dan masa *New Normal* adalah sebesar 3,076 yang dikategorikan “baik”. Pada uji korelasi antara penilaian penyewa properti (*tenant*) sebelum masa *New Normal* dan di masa *New Normal* mendapatkan hasil total sebesar 0,568. Hal ini menunjukkan bahwa ada hubungan (korelasi) antara penilaian penyewa properti (*tenant*) sebelum *New Normal* dan di masa *New Normal*.

Kata Kunci : gedung mall, pemeliharaan gedung, penyewa properti, *New Normal*.