

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Java Paragon Hotel and Residences adalah sebuah hotel berbintang empat dan apartemen yang terletak di Kota Surabaya. Java Paragon Hotel and Residences ini mempunyai total 231 kamar dan 63 unit apartemen untuk disewakan. Java Paragon Hotel and Residences sendiri mempunyai beberapa departemen untuk mendukung penyediaan jasa pelayanan yang maksimal untuk menjaga kepuasan tamu yang ada dan bisa bersaing dengan hotel-hotel setara yang banyak bermunculan di Surabaya.

Salah satu departemen yang mendukung operasional antara lain adalah *Engineering Department*. *Engineering Department* mempunyai 2 sub departemen yaitu *Civil Engineering* dan *Mechanical Electrical (ME) Engineering*. Tugas dari *Engineering Department* adalah melakukan *maintenance* gedung dan fasilitas-fasilitas yang terdapat didalamnya. *Engineering Department* sudah memiliki sistem perawatan, namun dalam pelaksanaannya sistem tersebut sering tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Kurangnya jumlah karyawan yang disebabkan karena *turnover* yang tinggi dan kurangnya *skill* sumber daya manusia di bagian *ME Engineering* menjadi penyebab dominan timbulnya masalah tersebut.

Turnover karyawan yang tinggi di bagian *Engineering* merupakan salah satu penyebab terjadinya *multitasking* oleh *Civil Engineering*. *Multitasking* merupakan upaya pertama dari manajemen agar perawatan aset tetap terjaga dengan baik, namun implementasinya pun juga masih lemah. Pihak manajemen sudah melakukan tindakan lanjutan yaitu rekrutmen karyawan baru. *Staff* yang baru masuk meskipun sudah berpengalaman tetap membutuhkan waktu yang tidak singkat untuk menjadi tenaga terampil. Oleh karena itu, dalam uraian Tugas Akhir ini disusunlah panduan perawatan yaitu *Standart Operating Procedure (SOP)* maupun *checksheet* yang sesuai dengan objek perawatan di Java Paragon Hotel and Residences.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dapat diambil untuk penelitian tugas akhir ini adalah bagaimana cara mengatur kegiatan *preventive maintenance* agar sesuai dengan SOP sehingga kegiatan dapat terstruktur dengan baik dan sesuai dengan standar baku?

1.3 Tujuan Penelitian

Merancang dan membuat modul SOP *preventive maintenance* yang baku bagi seluruh *staff*. Modul tersebut akan tetapi ditujukan lebih khususnya untuk bagian *Civil Engineering*, agar dapat memiliki pengetahuan mengenai pengerjaan mekanikal dan elektrikal. Hal tersebut mempunyai tujuan juga agar pada saat *staff ME Engineering* sedang berhalangan hadir maka *staff Civil Engineering* dapat menggantikan tugas mereka sesuai dengan standar yang sudah ada.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah:

- Waktu observasi dan pengambilan data adalah hari Senin – Jumat, pukul 07.00 – 17.00.
- Mesin-mesin yang dimasukkan ke dalam modul SOP adalah mesin-mesin umum yang ditangani oleh *Mechanical Electrical Engineering*, antara lain mesin laundry (*washer; tumbler; utility press; genroll/ironer*), AC Central (*chiller; cooling tower; AHU; FCU*), AC Split, dan Genset.
- Aktivitas yang dimasukkan ke dalam modul SOP dan *check sheet* yaitu aktivitas *Checking* (Pemeriksaan), *Cleaning* (Pembersihan), *Lubricating* (Pelumasan) *Troubleshooting* (Penanganan Masalah yang Terjadi).
- Hasil dari penelitian ini hanya merupakan usulan bagi perusahaan.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini adalah:

Bab 1: Pendahuluan

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan laporan yang digunakan pada Tugas Akhir.

Bab 2: Dasar Teori

Bab ini berisi teori-teori yang digunakan untuk mendukung penyelesaian penelitian Tugas Akhir .

Bab 3: Metodologi Penelitian

Bab metodologi penelitian berisi tentang rincian langkah-langkah yang ditempuh dari awal hingga akhir untuk menyelesaikan penelitian Tugas Akhir ini.

Bab 4: Pengolahan dan Analisis Data

Bab ini berisi pembuatan modul SOP dan *checksheet preventive maintenance* mesin-mesin di Java Paragon Hotel and Residences. Bab ini berisi juga uraian hasil implementasi modul panduan serta *checksheet* yang dilakukan oleh staf *Engineering Department*.

Bab 5: Kesimpulan

Bab ini berisi uraian kesimpulan dari tujuan penelitian yang telah dilakukan. Bab ini juga menguraikan apakah hasil penelitian yang dilakukan sudah menjawab seluruh tujuan penelitian serta memberikan saran yang membangun bagi perusahaan.