

**ANALISIS FAKTOR PEMELIHARAAN RUANG KERJA
TERHADAP KENYAMANAN KERJA KARYAWAN PADA
GEDUNG XYZ DI SLIPI, JAKARTA BARAT**

TUGAS AKHIR



TONY SEPTIYAN ADI NUGROHO

1212914014

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2025**

**ANALISIS FAKTOR PEMELIHARAAN RUANG KERJA
TERHADAP KENYAMANAN KERJA KARYAWAN PADA
GEDUNG XYZ DI SLIPI, JAKARTA BARAT.**

TUGAS AKHIR

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik



TONY SEPTIYAN ADI NUGROHO

1212914014

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN ILMU KOMPUTER
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA 2025**

HALAMAN PERNYATAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama	:	Tony Septiyan
NIM	:	1212914014
Tanda Tangan	:	
Tanggal	:	15 September 2025

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Tony Septiyan Adi Nugroho
NIM : 1212914014
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik
Judul Skripsi : ANALISIS FAKTOR PEMELIHARAAN
RUANG KERJA TERHADAP KENYAMANAN
KERJA KARYAWAN PADA GEDUNG XYZ
DI SLIPI, JAKARTA BARAT

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian pesyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Teknik pada Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Mohammad Ihsan, S.T., M.T., M. Sc

Pembahas 1 : Susania Novita Putri, S.T., M.T.

Pembahas 2 : Fatin Adriati, S.T., M.T..

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 15 September 2025

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is at the top, followed by two more signatures below it. The signatures are stylized and appear to be of the examiners mentioned in the text.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Sang Pencipta Alam Semesta yang Maha Pemurah, atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Sarjana Teknik, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Bakrie. Dalam pengerjaan tesis ini, banyak pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan hormat kepada Bapak Dr. Mohammad Ihsan, S.T., M.T., M.Sc., Dosen Pembimbing.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian Tugas Akhir ini kepada:

1. Diri sendiri karena telah berusaha sekuat tenaga menyelesaikan tugas dan tanggung jawab sebagai mahasiswa berbarengan dengan tugas dan tanggung jawab sebagai karyawan;
2. Kedua orang tua yang telah memberikan dukungan doa, dan semangat;
3. Teman - teman yang telah memberikan dukungan serta hiburan dikala sudah penat mengerjakan tugas akhir;
4. Rekan-rekan karyawan Perusahaan yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam memenuhi data yang diperlukan;
5. Seluruh civitas akademik Universitas Bakrie atas setiap ilmu, bantuan, dan pengalaman hidup yang telah diberikan.

Jakarta, 10 September 2025



Tony Septiyan

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tony Septiyan Adi Nugroho
NIM : 1212914014
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Ilmu Komputer
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

ANALISIS FAKTOR PEMELIHARAAN RUANG KERJA TERHADAP KENYAMANAN KERJA KARYAWAN PADA GEDUNG XYZ DI SLIPI, JAKARTA BARAT

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 15 September 2025

Yang menyatakan



(Tony Septiyan)

**ANALISIS FAKTOR PEMELIHARAAN RUANG KERJA TERHADAP
KENYAMANAN KERJA KARYAWAN PADA GEDUNG XYZ DI SLIPI,
JAKARTA BARAT**

Tony Septiyan Adi Nugroho

ABSTRAK

Pemeliharaan ruang kerja merupakan faktor penting yang mempengaruhi kenyamanan karyawan dan secara langsung berdampak pada aktivitas kerja. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kondisi pemeliharaan ruang kerja di Gedung XYZ, mengidentifikasi faktor-faktor kenyamanan yang paling dominan memengaruhi aktivitas karyawan, serta merumuskan strategi pemeliharaan yang tepat agar fasilitas gedung tetap berfungsi secara optimal.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan pendekatan survei. Data primer diperoleh melalui penyebaran kuesioner kepada 30 responden yang merupakan karyawan PT. XYZ sebagai pengguna langsung ruang kerja, sedangkan data sekunder diperoleh dari gambar teknis, dokumen proyek, dan literatur pendukung. Analisis data dilakukan melalui uji validitas, uji reliabilitas, serta perhitungan Relative Importance Index (RII) untuk mengetahui tingkat kepentingan relatif dari setiap variabel kenyamanan ruang kerja.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang paling dominan memengaruhi kenyamanan karyawan adalah distribusi terminal charger yang sulit dijangkau, Pencahayaan lampu yang kurang terang, serta plafond ruangan yang dirasa terlalu rendah. Strategi pemeliharaan yang direkomendasikan meliputi penambahan terminal charger di lokasi strategis serta penataan ulang kabel agar tidak mengganggu mobilitas, menambah pencahayaan di area redup dan melakukan audit pencahayaan secara berkala, apabila renovasi plafon tidak memungkinkan maka gunakan cat berwarna terang pada plafon dan dinding serta pasang pencahayaan menyebar (diffused lighting) untuk menciptakan kesan ruang yang lebih tinggi dan tidak sumpek.

Dengan demikian, penelitian ini menegaskan bahwa pemeliharaan yang terencana dan berkelanjutan tidak hanya menjaga keandalan fungsi bangunan, tetapi juga berperan penting dalam menciptakan lingkungan kerja yang nyaman, sehat, dan produktif.

Kata kunci: pemeliharaan gedung, kenyamanan kerja, ruang kerja, Relative Importance Index (RII).

**ANALYSIS OF WORKPLACE MAINTENANCE FACTORS ON
EMPLOYEE WORK COMFORT AT XYZ BUILDING IN SLIPI, WEST
JAKARTA**

Tony Septiyan Adi Nugroho

ABSTRACT

Workplace maintenance plays a crucial role in ensuring employee comfort, which directly impacts work productivity. This research aims to analyze the maintenance conditions of office spaces in XYZ Building, identify the most dominant comfort factors affecting employee performance, and formulate appropriate maintenance strategies to ensure that building facilities can optimally support office activities.

This study employs a quantitative research method using a survey approach. Primary data were collected through questionnaires distributed to 30 employees of PT. XYZ as direct users of the office spaces, while secondary data were obtained from technical drawings, project documents, and relevant literature. Data analysis was conducted using validity and reliability tests, as well as the Relative Importance Index (RII) to determine the relative significance of each workplace comfort variable.

The results of this study indicate that the most dominant factors influencing employee comfort are the inaccessibility of terminal chargers, insufficient room lighting, and the perception of a low ceiling height. To address these issues, the recommended maintenance strategies include the installation of additional terminal chargers in strategic locations and the reorganization of cable layouts to prevent obstruction to movement. Furthermore, it is suggested to enhance lighting in dim areas and to conduct regular lighting audits to ensure that illumination levels meet workplace requirements. In cases where ceiling renovation is not feasible, it is recommended to apply light-colored paint on ceilings and walls and to install diffused lighting in order to create the illusion of a higher and more spacious environment.

In conclusion, well-planned and continuous maintenance not only preserves the building's functional reliability but also plays a vital role in creating a comfortable, healthy, and productive work environment.

Keywords: building maintenance, workplace comfort, office space, Relative Importance Index (RII).

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAN ORISINALITAS	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Batasan Masalah	4
1.5 Manfaat Penelitian	4
1.6 Sistematika Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA & LANDASAN TEORI.....	6
2.1 Strategi Kenyamanan Bangunan	6
2.1.1 Kenyamanan Kerja	7
2.1.2 Bangunan Gedung	7
2.1.3 Pemeliharaan Banguann Gedung	8
2.1.4 Perawatan Banguann Gedung	9
2.1.5 Lingkup Pemeliharaan Bangunan Gedung	10
2.1.6 Fasilitas Bangunan & Lingkup Fisik Ruang Kerja.....	13
2.1.7 Hubungan Antara Lingkup Fisik & Produktifitas Kerja.....	14
2.1.8 Manajemen Fasilitas.	14
2.2 Penelitian Terdahulu	15
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	20

3.1	Desain Penelitian	20
3.2	Sumber Data	20
3.2.1	Lokasi Penelitian	20
3.2.2	Populasi	21
3.3	Tahap Penelitian	21
3.3.1	Pendahuluan	21
3.3.2	Survey Lapangan	21
3.3.3	Mendesain Kuesioner	22
3.3.4	Pengolahan Data Tinjauan dan Kuesioner	31
3.3.4.1	Pengolahan Data Tinjauan dan Kuesioner	31
3.3.4.2	Uji Validitas	31
3.3.4.3	Uji Reabilitas	32
3.3.5	Menganalisis Data & Membahasnya	32
3.3.5.1	Perhitungan Relative Importance Index (RII)	33
3.3.6	Menyimpulkan.....	33
3.4	Bagan Alur Penelitian	34
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		35
4.1	Data Tinjauan	35
4.2	Uji Validitas	52
4.3	Uji Validitas	54
4.4	Uji Relative Importance Index (RII).....	55
4.5	Data Karakteristik Pekerja	60
4.5.1	Berdasarkan Jumlah Jenis Kelamin, Divisi dan Pekerja Aktif.....	61
4.6	Data Karakteristik Pekerja	63
4.7	Strategi Pemeliharaan	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		69
5.1	Strategi Pemeliharaan	69
5.2	Saran	70
DAFTAR PUSTAKA		73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Lokasi Proyek.....	21
Gambar 3. 2 Alur Penelitian.....	34
Gambar 4. 1 Laporan Pengadaan Kursi & Meja.....	45
Gambar 4. 2 Grafik Pengadaan Kursi & Meja	46
Gambar 4. 3 Laporan Perawatan AC	47
Gambar 4. 4 Grafik Perawatan AC	47
Gambar 4. 5 Laporan Perawatan Kursi Meja Kerja.....	48
Gambar 4. 6 Grafik Perawatan Meja Kursi Kerja	48
Gambar 4. 7 Laporan Pengadaan Stop Kontak.....	49
Gambar 4. 8 Grafik Perawatan Stop Kontak	49
Gambar 4. 9 Laporan Pengadaan Lampu	50
Gambar 4. 10 Grafik Pengadaan Lampu	50
Gambar 4. 11 Laporan Perbaikan Kaca/ Dinding.....	51
Gambar 4. 12 Grafik Perbaikan Dinding/ Jendela	51
Gambar 4. 13 Grafik Komposisi Divisi	62
Gambar 4. 14 Grafik Komposisi Status Pekerja.....	62
Gambar 4. 15 Grafik Komposisi berdasarkan Jenis kelamin	63

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	19
Tabel 3. 1 Data Parameter tingkat kenyamanan	30
Tabel 4. 1 Perbandingan Data Aktual & Standart	45
Tabel 4. 2 Uji Validitas	52
Tabel 4. 3 Distribusi nilai r tabel Signifikansi 5% dan 1%	54
Tabel 4. 4 Uji Reliabilitas	54
Tabel 4. 5 Uji Relative Importance Index	55
Tabel 4. 6 Ranking pertanyaan	57
Tabel 4. 7 Tabel Pernyataan.....	60
Tabel 4. 8 Nilai Pengelompokkan	60
Tabel 4. 9 Tabel Jumlah Responden Pada Setiap Divisi	61

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 SCREENSHOOT CHAT DENGAN PAK AGUS GA.....	76
LAMPIRAN 2 KUESIONER TINGKAT KENYAMANAN FASILITAS.....	77
LAMPIRAN 3 HASIL DOKUMENTASI FASILITAS KANTOR PT. XYZ	80