

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di masa globalisasi ini, perkembangan pembangunan konstruksi semakin meningkat. Terdapat banyak bangunan yang ada di sekitar kita. Suatu bangunan berfungsi untuk mendukung kegiatan atau sebagai prasarana bagi pemilik bangunan atau pengguna bangunan dalam melaksanakan kegiatannya sehari-hari secara optimal. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Bangunan yang dibangun tentunya juga harus mendapatkan pemeliharaan yang baik. Menurut *The Committee on Building Maintenance*, pemeliharaan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk menjaga, memperbaharui dan juga memperbaiki semua fasilitas yang ada sebagai bagian dari suatu bangunan, baik fasilitas layanan maupun lingkungan sekitar bangunan agar tetap berada pada

kondisi sesuai standar yang berlaku dan mempertahankan kegunaan serta nilai dari bangunan tersebut (Usman dan Winandi, 2009).

Pemeliharaan gedung bertujuan untuk memastikan bahwa bangunan gedung mencapai performa fungsionalnya sesuai persyaratan dan keinginan pengguna. Gedung-gedung universitas seharusnya mampu memberi ruang-ruang yang dapat mendukung dan memfasilitasi kegiatan bekerja (Lateef, 2009 dalam Pringgodani, 2013). Maka dari itu pemeliharaan gedung sangat diperlukan agar fasilitas dan peralatan pada gedung tersebut dapat digunakan untuk mendukung seluruh aktivitas yang ada di dalamnya, termasuk salah satunya yaitu gedung universitas guna menunjang kelancaran dan kenyamanan proses pembelajaran.

Kurangnya perhatian atau tidak sesuainya kegiatan pemeliharaan yang dilakukan menyebabkan suatu kondisi atau dampak negatif, yaitu menurunnya tingkat produktifitas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan sebagai akibat dari kurang terpeliharanya kondisi bangunan. Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis melakukan penelitian mengenai pelaksanaan pemeliharaan bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan pemeliharaan bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta?
2. Bagaimana penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta?
3. Apakah ada korelasi antara pelaksanaan pemeliharaan bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan tersebut?
4. Apakah terdapat perbedaan penilaian antara bagian pemeliharaan, pengguna langsung dan pengguna tidak langsung pada bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan bagian pemeliharaan, pengguna langsung dan pengguna tidak langsung pada *Apartment Cosmopolis Resort Surabaya*?

1.3. **Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini diberikan beberapa batasan agar penelitian lebih terfokus sehingga hasil penelitian bisa lebih maksimal. Batasan tersebut meliputi :

1. Lokasi penelitian adalah Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Jalan Babarsari 44 Yogyakarta.

2. Subjek penelitian adalah bagian Pemeliharaan Bangunan Gedung dan Pengguna Gedung, serta mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
3. Pengguna gedung dikelompokkan menjadi pengguna langsung dan pengguna tidak langsung. Pengguna langsung adalah karyawan, dosen dan mahasiswa yang merupakan pengguna tetap Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Sedangkan pengguna tidak langsung adalah pengunjung gedung di luar pengguna tetap Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Penelitian ini berfokus pada jadwal-jadwal pemeliharaan komponen gedung yang dilakukan Bagian Pemeliharaan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
5. Karena terbatasnya waktu penelitian, tidak semua komponen gedung diamati pemeliharaannya.

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui pelaksanaan pemeliharaan bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

2. Mengukur penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Mengetahui ada tidaknya korelasi antara pelaksanaan pemeliharaan bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan tersebut.
4. Mengetahui ada tidaknya perbedaan penilaian antara bagian pemeliharaan, pengguna langsung dan pengguna tidak langsung pada bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan bagian pemeliharaan, pengguna langsung dan pengguna tidak langsung pada *Apartement Cosmopolis Resort* Surabaya.

1.5. **Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sehingga dapat diketahui adanya kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaan pemeliharaan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Bagian Pemeliharaan juga dapat memahami pedoman pemeliharaan yang bisa digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung. Selain itu juga dapat menambah informasi bagi Bagian Pemeliharaan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta mengenai penilaian pengguna terhadap pemeliharaan gedung, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi

untuk Bagian Pemeliharaan agar terus mengupayakan pengembangan dalam melaksanakan pemeliharaan demi menunjang kelancaran segala aktivitas di dalam gedung juga bagi kenyamanan pengguna gedung.

