

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada zaman sekarang perkembangan dunia konstruksi semakin pesat. Bangunan dianggap sebagai salah satu aset yang paling berharga bagi kehidupan bangsa yang berfungsi menyediakan tempat tinggal dan fasilitas bagi semua orang yang menjalankan aktivitas untuk bekerja dan bersantai. Seiring waktu berjalan, pemeliharaan bangunan merupakan suatu proses yang paling berperan dalam mempertahankan nilai dan kualitas bangunan (Vijberberg, 2002). Misalnya di Inggris, kegiatan pembangunan proyek pemeliharaan gedung telah mencapai 50 persen dari semua kegiatan tahunan untuk pembangunan (Kherun et al., 2002; Shohet, 2002). Pemerintah di seluruh dunia telah mengeluarkan dana yang cukup besar yang diarahkan untuk kegiatan pemeliharaan dan operasi proyek (Al-Arjani, 2002).

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. Oleh karena itu, pengelolaan bangunan setelah selesai dibangun sampai umur rencananya sangat diperlukan. Namun, pemeliharaan gedung masih sering dianggap kurang penting dalam dunia konstruksi (Chanter dan Swallow, 2007).

Pemeliharaan bangunan memainkan peran integral dalam seluruh desain dan proses konstruksi bangunan (Shabha, 2003). Upaya penelitian ini focus pada studi manajemen kinerja, yang sebenarnya merupakan elemen inti dari manajemen pemeliharaan (Zhu et al., 2002). Bahkan manajemen pemeliharaan membutuhkan berbagai ketrampilan, pengetahuan teknis dan pengalaman untuk mengidentifikasi dan memenuhi kebutuhan pemeliharaan (CIOB, 1990). Studi

tersebut dilakukan pada proyek – proyek pemeliharaan dengan menggunakan pendekatan kinerja yang dapat memberikan kesempatan untuk meningkatkan biaya, risiko dan kualitas pengelolaan gedung yang bersangkutan dalam jangka panjang (Straub, 2002b).

Benchmarking merupakan pedoman persyaratan yang terbaik dalam menilai keberhasilan proyek pemeliharaan bangunan gedung. Dimana kegiatannya berjalan dengan proses yang sistematis membandingkan dan mengukur kinerja perusahaan terhadap pekerja / personel untuk digunakan sebagai pelajaran dalam membuat perbaikan atau pembenahan yang ditargetkan (Takim dan Akintoye, 2002). Sesuai dengan gambaran umum diatas maka peneliti menerapkan konsep Benchmarking untuk Cost Building Maintenance yang sama yaitu pada proyek pemeliharaan gedung kuliah yang berlokasi di Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

1.2. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana perbandingan biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B dari masing – masing variabel?
2. Variabel apa yang paling berpengaruh didalam biaya pemeliharaan gedung A dan Gedung B?
3. Apa perbedaan penilaian manajemen pemeliharaan oleh pengguna gedung A dan Pengguna Gedung B?

1.3. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis hanya memfokuskan pada :

1. Lokasi penelitian adalah Gedung Kuliah Universitas Gadjah Mada Yogyakarta (A :gedung Teknik Elektro, B : gedung Teknik Kimia). Subyek penelitian adalah bagian pengguna dan pemeliharaan bangunan gedung.
2. Karena keterbatasan waktu penelitian, tidak semua komponen gedung diamati pemeliharaannya.

3. Item pekerjaan yang diteliti yaitu :

- Pekerjaan plesteran dinding
- Pekerjaan pengecatan dinding
- Pekerjaan pemasangan keramik
- Pekerjaan pemasangan plafon
- Pekerjaan pengecatan plafon

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

✚ Mengkaji hubungan perbandingan biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B terhadap upah pekerja, harga material, volume kerusakan, jangka waktu perbaikan pada beberapa item pekerjaan, meliputi antara lain :

a. Untuk pekerjaan plesteran dinding :

1. Untuk mengkaji hubungan antara variable upah pekerjaan plesteran dinding terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
2. Untuk mengkaji hubungan antara variable harga material pekerjaan plesteran dinding terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
3. Untuk mengkaji hubungan antara variabel volume kerusakan pekerjaan plesteran dinding terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
4. Untuk mengkaji hubungan antara variable jangka waktu pekerjaan plesteran dinding terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B

b. Untuk pekerjaan pengecatan dinding :

1. Untuk mengkaji hubungan antara variable upah pekerjaan pengecatan dinding terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
2. Untuk mengkaji hubungan antara variable harga material pekerjaan pengecatan dinding terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
3. Untuk mengkaji hubungan antara variabel volume kerusakan pekerjaan pengecatan dinding terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
4. Untuk mengkaji hubungan antara jangka waktu pekerjaan pengecatan

c. Untuk pekerjaan pemasangan keramik :

1. Untuk mengkaji hubungan antara variable upah pekerjaan pemasangan keramik terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
2. Untuk mengkaji hubungan antara variable harga material pekerjaan pemasangan keramik terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
3. Untuk mengkaji hubungan antara variabel volume kerusakan pekerjaan pemasangan keramik terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
4. Untuk mengkaji hubungan antar variabel jangka waktu pekerjaan pemasangan keramik terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B

d. Untuk pekerjaan pemasangan plafon :

1. Untuk mengkaji hubungan antara variable pekerjaan pemasangan plafon terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.

2. Untuk mengkaji hubungan antara variable harga material pekerjaan pemasangan plafon terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
 3. Untuk mengkaji hubungan antara variabel volume kerusakan pekerjaan pemasangan plafon terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
 4. Untuk mengkaji hubungan antara variable jangka waktu pekerjaan pekerjaan pemasangan plafon terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B
- e. Untuk pekerjaan pengecatan plafon :
1. Untuk mengkaji hubungan antara variable pekerjaan pemasangan plafon terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
 2. Untuk mengkaji hubungan antara variable harga material pekerjaan pemasangan plafon terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.
 3. Untuk mengkaji hubungan antara variabel volume kerusakan pekerjaan pemasangan plafon terhadap biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.

✚ Mengetahui variabel yang paling berpengaruh dalam biaya pemeliharaan Gedung A dan Gedung B.

✚ Mengetahui penilaian kepuasan pengguna terhadap pemeliharaan gedung.

1.5. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan manfaat guna mengetahui kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaan pemeliharaan gedung kuliah khususnya dalam hal biaya pemeliharaan gedung dan kepuasan pengguna gedung terhadap pencapaian team pemelihara gedung.

1.6. Sistematika Penulisan

Tesis ini terbagi dalam lima bab, dimana isi dari masing – masing bab saling berkaitan, sebagai berikut :

- Bab I : Pendahuluan
Meliputi latar belakang permasalahan, perumusan masalah, batasan – batasan masalah, manfaat dan tujuan dari penelitian, serta sistematika penulisan.
- Bab II : Tinjauan Pustaka
Berisi uraian tentang teori yang berkaitan dengan pemeliharaan bangunan gedung.
- Bab III : Metodologi Penelitian
Berisi uraian tentang teori metodologi penelitian yang digunakan mulai dari pembuatan kuesioner sampai pada analisa data.
- Bab IV : Analisa dan pembahasan
Menjabarkan mengenai analisis dari data yang didapat, pembahasan dari analisis.
- Bab V : Kesimpulan dan saran
Berisi kesimpulan dan saran, yang merupakan bab penutup dari tesisi ini.