

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring jalannya waktu, banyak bangunan tinggi di Indonesia berdiri. Dari tahun ke tahun semakin beragam pula bentuk bangunan dan membutuhkan pemeliharaan yang ekstra. Baik itu berupa jalan, jembatan, bendungan, gedung-gedung tinggi, maupun bangunan peruntukan hotel, rumah sakit, perkantoran, sekolah, pusat pembelanjaan dan sebagainya. Keberadaan gedung-gedung tersebut berlangsung demikian pesat, dan ada kecenderungan terus bertambah jumlahnya sejalan dengan kebutuhan serta permintaan fasilitas ruang kegiatan pemakainya. Dari proses pembangunannya, hal tersebut memberikan gambaran yang menggembirakan karena merupakan hasil cipta dan kreasi putra-putri Indonesia yang telah memiliki kemampuan teknik rancang bangun yang handal. Hal tersebut menimbulkan konsekuensi dalam upaya pemeliharaan, pengelolaan dan pelestariannya.

Upaya memenuhi permintaan fasilitas ruang perkantoran, tempat tinggal, pusat pembelanjaan dan sebagainya, pembangunan gedung bertingkat tinggi telah menjadi solusi umum yang dapat dijumpai di kota-kota besar di Indonesia. Faktor keterbatasan lahan serta tingginya densitas penduduk, umumnya menjadi alasan utama. Namun demikian, di balik kemegahan gedung-gedung tersebut, maka faktor pemeliharaan dan pengelolaan gedung secara profesional, ternyata masih sering terabaikan. Padahal, upaya perawatan dan pengelolaan ini merupakan konsekuensi yang harus dilakukan untuk menjaga kelestarian eksistensi bangunan. Pentingnya pemeliharaan bangunan terutama gedung, telah seringkali didengungkan. Namun demikian, urgensi dari masalah

ini, tampaknya belum disadari sepenuhnya oleh masyarakat, bahkan oleh pemerintah sekalipun (M. Joyowiyono, 1999).

Proses pengadaan bangunan secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) tahapan, yaitu tahap persiapan dan perencanaan, tahap pelaksanaan (investasi) dan tahap pemanfaatan (operasional). Tahapan pemanfaatan bangunan yang paling banyak memerlukan waktu, sejalan umur bangunan itu sendiri. Kaitannya dengan pemeliharaan, menurut Tjandra (1997) bahwa durasi dalam *maintenance* pada suatu bangunan menempati masa yang paling panjang dari umur bangunan, yaitu 80,1 %. Lama konsep suatu proyek hanya membutuhkan waktu 10 %; desain 6,6 %, dan konstruksi 3,3 %. Sedangkan, pembangunan prasarana dan pemakaiannya selalu mengikuti konsepsi bagan alir SIDCOM yaitu *Survey, Investigation, Design, Construction, Operation, dan Maintenance*. Dari urutan proses ini, nampak bahwa kegiatan pemeliharaan bangunan hanya merupakan akibat dari hasil proses-proses sebelumnya.

Meningkatnya kegiatan pembangunan fisik dan perkembangan teknologi bangunan karena perkembangan kebutuhan pasar yang pesat, tanpa dibarengi dengan upaya peningkatan kemampuan dalam segi pemeliharaan akan mengakibatkan keadaan fisik bangunan serta sarana atau fasilitas bangunan cepat rusak dan tidak layak pakai. Persyaratan kelayakan bangunan tersebut, meliputi aspek keamanan, kenyamanan, kesehatan, keserasian lingkungan, dan keselamatan penghuni serta pengunjung bangunan.

Dengan mengetahui tingkat durasi yang demikian panjang ini serta fungsinya, maka kegiatan pemeliharaan dan perawatan bukan hal yang sederhana, ataupun bukan hanya sekedar *cleaning service* saja. Menurut M. Joyowiyono (1999) respons masyarakat mengenai pentingnya pemeliharaan bangunan, sebenarnya sudah cukup baik. Bahkan sudah banyak yang melaksanakannya. Hanya, mereka belum

menerapkannya secara profesional. Secara operasional ada empat jenis perawatan bangunan, yaitu : (1) perawatan rutin, (2) perawatan pencegahan, (3) perbaikan, dan (4) terakhir upaya penggantian. Hal tersebut berlaku bagi semua jenis bangunan, sebab yang dimaksud di sini (Joyowiyono, 1999) bukan berarti gedung (*building*) saja. Melalui usaha-usaha pemeliharaan yang baik, maka umur bangunan termasuk peralatan dan fasilitas yang dimiliki, dapat mencapai lebih dari umur rencana sehingga mengurangi penyusutan. Betapa penting masalah pemeliharaan bangunan, maka perlu adanya pengaturan, penertiban dan penyeragaman serta pembaharuan ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan peningkatan kemampuan dan kegiatan pelaksanaan pemeliharaan yang mengarah pada standarisasi secara komprehensif dan terpadu.

1.2. Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan permasalahan yang secara umum dijelaskan di atas, ada beberapa rumusan masalah yang perlu mendapat perhatian khusus dalam penelitian ini, antara lain :

- a) Se jauh mana ketentuan-ketentuan teknis pengaturan tentang pemeliharaan bangunan gedung ?
- b) Kendala-kendala apa saja yang dihadapi untuk melakukan kegiatan pemeliharaan bangunan gedung ?
- c) Bagaimana solusi terbaik untuk menerapkan pola kerja terukur dalam manajemen pemeliharaan ?
- d) Se jauh mana upaya pengelolaan perusahaan jasa pemeliharaan gedung dalam optimasi operasional yang diterapkannya secara profesional ?

1.3. Batasan Penelitian

- a) Populasi studi ini dibatasi pada perusahaan jasa *building maintenance* nasional dan instansi pelaksana yang sedang mengerjakan pemeliharaan bangunan gedung, yang berdomisili di Yogyakarta dan Jawa Tengah.
- b) Pengumpulan data dilakukan dengan angket yang didukung wawancara serta observasi secara sistematis dan partisipatif.
- c) Analisis ketentuan dari pengkajian teknis bangunan berdasarkan tinjauan partial konsep pemeliharaan bangunan gedung.

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi ketentuan teknis dan pengaturan tentang pemeliharaan bangunan gedung berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) berkaitan dengan perkembangan teknologi bangunan.

1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat :

a. Pengembangan IPTEK

Penelitian ini diharapkan dapat membantu mengevaluasi faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan gedung.

b. Menunjang Pembangunan

Diharapkan hasil penelitian ini akan menjadi masukan yang berguna untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan pemerintah, khususnya di bidang manajemen pemeliharaan bangunan secara komprehensif dan terpadu.

c. Pengembangan Industri Konstruksi

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi para pengelola jasa pemeliharaan bangunan gedung, sebagai bagian dari pengelolaan manajemen properti guna menciptakan strategi perusahaan dalam upaya peningkatan kinerja dan produktivitasnya terhadap pencapaian keberhasilan tahap pemanfaatan proyek konstruksi.

1.6. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman tentang judul, berikut ini diberikan definisi operasional sebagai berikut :

- a. Yang dimaksud dengan **ketentuan pemeliharaan** adalah manajemen pemeliharaan yang terdiri dari faktor-faktor :
 1. Jenis bangunan gedung yang ditangani.
 2. Berapa usia ekonomis yang direncanakan untuk gedung yang sedang dikelola?
 3. Berapa unit kamar / ruang yang tersedia, untuk klasifikasi mewah atau sedang?
 4. Jenis pemeliharaan yang ditangani saat ini.
 5. Jumlah tenaga kerja perusahaan.
 6. Jenis pemeliharaan pada komponen bangunan atau peralatan.
 7. Analisis tingkat kerusakan pada sistem bangunan.
- b. Yang dimaksud dengan **persyaratan teknis bangunan gedung** ialah pengembangan kinerja perusahaan jasa pemeliharaan bangunan gedung, yang terdiri dari faktor-faktor :
 1. Peraturan / ketentuan teknis.
 2. Peralatan / perlengkapan.

3. Teknik manajemen pemeliharaan.
4. Pengendalian bahan dan gudang.
5. Pendidikan dan pelatihan tenaga kerja.

