

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kualitas suatu bangunan dapat mengalami penurunan saat umur bangunan bertambah. Untuk mengurangi dampak penurunan kualitas bangunan tersebut perlu dilakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan. Sehingga bangunan gedung terjaga kualitasnya dan berfungsi dengan maksimal sesuai dengan umur rencana

Perawatan dapat didefinisikan sebagai kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi. Sedangkan Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung tersebut selalu laik fungsi.

(Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 24/PRT/M/2008)

Pemeliharaan gedung bertujuan untuk memastikan bahwa bangunan gedung mencapai performa fungsionalnya sesuai persyaratan dan keinginan pengguna. (Lateef, 2009).

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 gedung setelah selesai dibangun diharapkan dapat berfungsi dengan baik sampai umur rencananya. Perlu diketahui juga bahwa kondisi bangunan dapat mengalami penurunan seiring dengan bertambahnya umur bangunan tersebut. 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) dalam (Johannes 2011).

Di Yogyakarta banyak sekali terdapat gedung yang berfungsi sebagai tempat belajar. Hal tersebut tidak mengherankan karena Yogyakarta sangat lekat dengan julukan “kota pelajar”. Dari sekian banyak gedung salah satunya adalah gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Berlokasi di areal kampus IV Universitas Atma Jaya Yogyakarta gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta dibangun pada tahun 2008 dan mulai beroperasi pada bulan Februari 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 belajar, mengajar, dan berbagai riset (Lateef, 2009).

Berdasarkan pemaparan tersebut, pemeliharaan bangunan gedung sudah sepatutnya diperhatikan dan dilaksanakan oleh pihak yang mengelola sarana dan prasarana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

## **1.2. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana pengelolaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta ?
2. Bagaimana penilaian pengguna bangunan terhadap pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta?
3. Apakah ada korelasi antara pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta dengan penilaian pengguna terhadap pemeliharaan tersebut?

## **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 gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta di areal kampus IV Gedung Teresa, Jl. Babarsari 44 Yogyakarta.
2. Subjek penelitian adalah Bagian Pemeliharaan dan perawatan Bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta, serta mengacu pada Peraturan Menteri pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
3. Pengguna dikategorikan menjadi pengguna langsung dan pengguna tidak langsung. Pengguna langsung adalah staf, dosen dan mahasiswa yang menggunakan fasilitas perpusatkaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Pengguna tidak langsung adalah mahasiswa yang menggunakan IV Gedung Teresa

4. Penelitian ini berfokus pada jadwal-jadwal pemeliharaan dan perawatan komponen gedung yang dilakukan Instansi Pemeliharaan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengkaji pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Mengukur penilaian pengguna terhadap pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Mengkaji perbedaan persepsi pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta antara penilaian pengguna langsung dengan penilaian pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan tersebut.

#### **1.5. Manfaat**

Dengan adanya penelitian ini, dapat diketahui kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Pihak instansi juga dapat memahami pedoman pemeliharaan yang bisa digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan. Lalu, menjadi tambahan informasi aktual bagi pihak

instansi sarana dan prasarana perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta mengenai penilaian pengguna terhadap pemeliharaan dan perawatan bangunan. Dengan mengetahui penilaian pengguna, dapat dijadikan bahan evaluasi bagi bagian pemeliharaan agar terus mengembangkan dan melaksanakan program pemeliharaan ke arah yang lebih baik demi kenyamanan pengguna gedung.

