

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam proses manajemen, dikenal adanya manajemen pengelolaan proyek yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, sampai dengan pengendalian. Demikian juga dalam penyelenggaraan suatu proyek bangunan. Penyelenggaraan proyek diharapkan mampu memberikan sebuah hasil berupa gedung yang dapat memenuhi spesifikasi dan standar yang telah ditentukan dengan *life time* yang panjang.

Gedung dapat memberikan manfaat dan pelayanan yang maksimal, jika tahap operasionalnya diimbangi dengan pemeliharaan yang berkesinambungan dan terencana sejak dari perencanaannya, sebab akan terkait dengan penyediaan fasilitas konstruksi yang mendukung operasional pemeliharaan. Pemeliharaan (termasuk perbaikan dan *over haul* / penggantian) menjadi salah satu solusi untuk mencapai *performance* dan fungsi pemakaian secara optimal sehingga kenyamanan dan keamanan dalam beraktifitas tetap terjamin.

Dengan perkembangan ilmu manajemen, terjadi perubahan paradigma sebagian para manajer proyek tentang "Tugas atau tanggung jawab proyek yang selesai setelah tahap *commissioning* / *hand over* proyek". Perubahan yang cepat terjadi dimana proyek yang dikembangkan oleh perusahaan swasta dikelola dengan swakelola mulai dari konsep, tahap konstruksi, hingga tahap operasional

sehingga pemeliharaan akan terjadi secara efisien, informasi dapat dialihkan dengan mudah dari perancangan ke konstruksi dan kemudian ke pemeliharaan sehingga mengurangi duplikasi kegiatan.

1.2. Identifikasi dan Perumusan Masalah

Dalam perkembangannya Gedung Kampus I UMY yang merupakan salah satu gedung tempat perkuliahan di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta khususnya untuk fakultas Teknik, selalu mengalami perubahan, baik perubahan untuk perbaikan atau perubahan fungsi ruangnya. Gedung Kampus I UMY semenjak pertama kali didirikan tahun 1981 sampai sekarang sudah sering mengalami perubahan fungsi ruang, misalnya ruang cadangan yang dulu berada di lantai dasar sebelah utara berubah menjadi Ruang komputer.

Perbaikan-perbaikan yang dilakukan biasanya untuk menanggulangi kerusakan gedung. Usia gedung yang cukup tua dapat menimbulkan banyak kerusakan yang dipengaruhi oleh berbagai macam faktor, apalagi komponen-komponen strukturnya mulai rapuh. Untuk menjaga kondisi gedung agar proses belajar mengajar dapat berjalan dengan baik maka pemeliharaan menjadi pilihan terbaik yang harus dijalankan guna mempertahankan penampilan (*performance*). Hal yang paling berpengaruh terhadap siklus hidup gedung adalah faktor kerusakan dan pemeliharaan.

Mengamati masalah kerusakan gedung tentu sangat banyak faktor penyebab kerusakannya, apakah kerusakan tersebut disebabkan oleh faktor

.....

kerusakan tersebut diamati variabel-variabel bebas yang dominan mempengaruhi faktor-faktor kerusakan gedung. Kerusakan yang terjadi akan sangat berpengaruh pada penurunan *performance*, perubahan bentuk, kerusakan fungsi dan kerusakan permanen yang akan mengurangi *life time* dari gedung.

1.3. Batasan Masalah

begitu luas aspek yang harus dicermati dan banyaknya komponen gedung untuk diteliti secara keseluruhan tentunya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang sangat besar. Oleh karenanya, penelitian ini dibatasi hanya untuk mengetahui seberapa besar pengaruh faktor-faktor penyebab kerusakan mempengaruhi kerusakan gedung. Melalui variabel-variabel bebas (*Independent*) yang mempengaruhi faktor tersebut akan didapatkan skala kerusakannya. Untuk menganalisa data primer dari hasil kuesioner digunakan pendekatan program SPSS 10.0 (*Statistic program for social Science*), program WBS (*Work ZBreakdown Structure*) dan program Excell.

Penelitian ini mengambil lokasi di gedung Kampus I UMY Jl. Hos Cokroaminoto 17 Yogyakarta, dan tidak menggunakan laboratorium dalam pelaksanaannya. Penelitian ini dilaksanakan mulai tanggal 9 Agustus 2004 sampai 10 Januari 2005, dan hanya dibatasi pada analisis struktur (rangka/portal dan atap), dan arsitektur (dinding, lantai dan plafond)

1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian tugas akhir ini adalah :

1. Mendapatkan seberapa besar pengaruh faktor-faktor penyebab kerusakan gedung mempengaruhi kerusakan gedung.
2. Mendapatkan variabel-variabel bebas yang berpotensi menjadi penyebab kerusakan gedung dari faktor-faktor penyebab kerusakan gedung.
3. Mengetahui skala kerusakan pada faktor-faktor penyebab kerusakan gedung.

Manfaat yang didapatkan dari penelitian ini :

1. Mengetahui kondisi gedung perpustakaan UMY, dilihat dari segi kerusakannya..
2. Memberikan sumbangan pikiran bagi penyelenggara dan pengelola kampus untuk lebih menumbuhkan kesadaran tentang pentingnya perawatan gedung sehingga dapat diantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang tidak dikehendaki terkait dengan faktor fisik gedung dimasa-masa yang akan datang.
3. Ikut memperkaya khasanah ilmu pengetahuan dan menjadikan hasil penelitian ini sebagai literatur, baik bagi praktisi maupun akademisi dalam

1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian sejenis pernah dilakukan oleh Novi Satria Jatmiko dengan judul “Evaluasi Kerusakan Gedung Untuk Rencana Pemeliharaan Gedung, 2004”. Pada tugas akhir tersebut dibahas mengenai evaluasi kerusakan gedung untuk memperoleh persentasi kerusakan terbesar yang mempengaruhi *performance* dari Gedung Kampus Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, serta memberikan usulan rencana pemeliharaan yang dapat dilakukan.

Kesimpulan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kerusakan ‘ringan’ sebesar 10,30 %
2. Kerusakan ‘sedang’ sebesar 3,48 %
3. Kerusakan ‘parah’ sebesar 0,41 %
4. Gedung Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta masih dalam keadaan baik sebesar 85,81 %

Dari data diatas dapat diketahui bahwa kerusakan terbesar adalah kerusakan ringan sebesar 10,30 % sehingga perlu lebih diintensifkan tindakan pemeliharaan rutin maupun periodik yang telah ada. Tetapi tindakan pemeliharaan perbaikan dan penggantian pada bagian-bagian yang mengalami kerusakan