

# **BABI**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Gedung merupakan bentuk fisik dari hasil dari sebuah kegiatan konstruksi yang berdiri dan menyatu dengan tempat berdirinya, sebagian atau keseluruhan berada diatas tempatnya berdiri. Djuhara (2010) menyatakan gedung merupakan bangunan ketinggian yang lebih dari 15 meter dan terdiri dari lebih dari satu lantai. Gedung dapat dimanfaatkan dan difungsikan untuk beberapa kegiatan seperti kegiatan perkantoran, sebagai apartemen, hotel dan juga sebagai pusat perbelanjaan. Menurut Cahyono (2016) dapat menjadi sebuah objek investasi dan dapat dilihat dari segi kelayakan investasi yang dilihat dari aspek finansial, teknis dan non-teknis. Permen PU (28/PRT/M/2016) disebutkan bahwa gedung merupakan bangunan yang terdapat lantai dan berdiri di permukaan tanah yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal, tempat kerja, atau tempat umum lainnya.

Gedung memiliki banyak fungsi dengan waktu pemakaian jangka panjang. Pemeliharaan fasilitas gedung mulai dari hal penunjang kegiatan seperti lampu, kondisi fisik ruangan, fasilitas ruangan seperti meja, kursi dan lain – lain hingga kelayakan fasilitas keamanan baik dari kelistrikan hingga keamanan untuk mengantisipasi kebakaran. Analisis kelayakan fasilitas gedung perlu dilakukan untuk melihat kelayakan fasilitas demi menjamin keberlangsungan kegiatan yang dilakukan di gedung tersebut dapat terlaksana dengan baik, aman, dan nyaman. Pemeliharaan dan studi analisis kelayakan fasilitas gedung dapat dilakukan dalam selang waktu tertentu. Pemeliharaan dan studi ini dapat di lakukan dengan berdasarkan faktor – faktor antara lain intensitas penggunaan gedung, usia gedung, kondisi lingkungan sekitar gedung, dan juga jenis fasilitas – fasilitas yang digunakan di gedung tersebut (Nuryasman & Nyoman,. 2020). Perawatan dan pemeliharaan sebuah gedung yang kurang maksimal akan berdampak pada performa gedung yang menurun, biaya untuk perbaikan pada komponen dengan tingkat kerusakan berat dikarenakan kurangnya perawatan akan tinggi, hingga menurunnya keamanan dari sebuah gedung. Pemeliharaan dan perawatan gedung yang kurang baik akan mengakibatkan kerusakan ringan hingga total seperti atap

bocor, struktur bangunan yang mulai rusak, gangguan kebisingan dari luar yang dapat mengganggu kegiatan dalam gedung, hingga kelistrikan yang kurang baik sehingga dapat mengganggu kegiatan atau fungsi dari gedung itu sendiri.

Beberapa kasus akibat dari kelalaian pemeliharaan dan perawatan fasilitas gedung yang berakibat fatal bahkan sampai mengakibatkan korban jiwa yaitu kasus jatuhnya seorang wanita dari lift dikarenakan korban membuka paksa pintu lift. Pada dasarnya pintu lift tidak dapat dibuka ketika tidak pada lantai yang dituju, namun pada kasus ini korban dapat membuka pintu lift dan korban terjatuh hingga mengakibatkan korban meninggal dunia. Salah satu penyebabnya adalah sistem keamanan lift yang tidak berfungsi, hal ini merupakan kelalaian dalam perawatan dan pemeliharaan lift oleh pengelola bandara kualanamu.

Gedung – gedung yang terdapat di UMY digunakan untuk keperluan perkantoran dan untuk keperluan kegiatan belajar yang mencakup ruang belajar, ruang seminar, dan laboratorium. Gedung – gedung tersebut digunakan setiap harinya untuk keperluan – keperluan tersebut, oleh karna itu perlunya dilakukan analisis kelayakan fasilitas ini demi menjamin kelancaran, kenyamanan, dan keamanan kegiatan yang berlangsung di wilayah UMY khususnya dalam penggunaan gedung – gedung. Penelitian ini dilakukan untuk melihat tingkat kelayakan gedung 3 lantai UMY yaitu Gedung F6 yang digunakan untuk keperluan perkantoran dan juga akademik dengan dasar aspek – aspek kelayakan fasilitas gedung yang berstandar nasional.

## **1.2 Rumusan Masalah**

- a. Apa saja yang harus ditinjau dalam kegiatan *assessment* yang dilakukan ?
- b. Bagaimana langkah – langkah pelaksanaan *Assessment* pada gedung 3 lantai Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ?
- c. Bagaimana penilaian komponen – komponen dari setiap aspek pada kegiatan *Assessment* gedung 3 lantai Universitas Muhammadiyah Yogyakarta ?
- d. Siapa yang terlibat dalam pemeliharaan gedung tersebut ?
- e. Siapa yang terlibat dan bertanggung jawab pada pelaksanaan *Assessment* ini ?
- f. Kapan dilakukan pemeliharaan dan perawatan gedung ?

### **1.3 Lingkup Penelitian**

- a. Pengambilan data didapatkan pada kegiatan *Assessment* gedung 3 lantai Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- b. Penelitian ini dilakukan dengan pengamatan secara langsung.
- c. Penelitian ini hanya dilakukan di dalam kawasan gedung 3 lantai Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- d. Aspek yang diteliti adalah aspek arsitektur gedung 3 lantai Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kerusakan dan perkiraan biaya perawatan dan pemeliharaan untuk gedung perkuliahan yang berada di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi alat bantu untuk menambah pengetahuan dan pemahaman khususnya pada masyarakat umum. Hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat menambah informasi terkait penilaian gedung perkuliahan, khususnya gedung 3 lantai di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Hasil yang di berikan nanti diharapkan dapat ditingkatkan dan dikembangkan lagi oleh peneliti berikutnya.

#### **2. Manfaat secara praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan pengetahuan tentang berbagai tingkat kerusakan pada fasilitas gedung secara langsung, serta dapat memberikan gambaran akan tindakan pemeliharaan dan perawatan apa yang harus dilakukan serta dapat menghitung estimasi biaya yang akan dikeluarkan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran pada pengelola gedung terkait pentingnya perawatan dan pemeliharaan gedung sehingga dapat meminimalisir tingkat kerusakan yang ada sehingga kegiatan perkuliahan pada gedung 3 lantai di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dapat berjalan dengan baik, aman, dan nyaman.