

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Pemeliharaan (*maintenance*) adalah suatu cara atau teknik yang tepat untuk menjaga kondisi atau komponen bangunan agar selalu dalam keadaan prima sesuai fungsinya (Mulyandari & Saputra, 2011). Setiap bangunan membutuhkan pemeliharaan untuk menjaga fungsi penggunaan fasilitas dan mencegah kerusakan berat. Program pemeliharaan dilakukan guna menjaga kelancaran kegiatan di dalam gedung dan meningkatkan kenyamanan pemakai gedung.

Bangunan gedung yang dapat berfungsi dengan baik dapat menjaga kelancaran aktifitas yang terjadi di dalam gedung. Pemeliharaan yang tepat dan sesuai akan menimbulkan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna gedung. Manajemen pemeliharaan yang meliputi pemeliharaan gedung dan seluruh fasilitas di dalamnya perlu dilakukan demi menciptakan kenyamanan dan keamanan pengguna.

Pemeliharaan yang tepat menciptakan semua fungsi dan komponen-komponen yang terdapat di dalam gedung dapat berjalan dengan baik dan sesuai. Kerusakan yang terjadi pada gedung dan fasilitas dapat menghambat proses aktifitas di dalam gedung. Kerusakan juga menimbulkan biaya yang harus ditanggung oleh bagian pemeliharaan gedung. Penundaan pemeliharaan dapat mengakibatkan penumpukan kerusakan dimana akan membutuhkan biaya

pemeliharaan yang lebih besar. Bagian pemeliharaan harus menentukan jadwal pemeliharaan yang tepat dan sesuai terhadap gedung dan fasilitas di dalamnya.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PU) No. 24/PRT/M/2008 mendeskripsikan pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*). Laik fungsi adalah kondisi bangunan gedung memenuhi persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan (Mulyandari & Saputra, 2011).

Pemeliharaan dibutuhkan dalam pemeliharaan gedung yang memiliki fungsi yang berbeda-beda tergantung pada tujuan gedung tersebut didirikan. Bagian pemeliharaan bertanggung jawab dalam perencanaan, pengawasan, dan penentuan pelaksanaan pemeliharaan. Manajemen pemeliharaan dapat berasal dari internal (*in-source*) atau berasal dari luar (*out-source*).

Pemeliharaan yang baik akan memperpanjang umur bangunan dan fasilitas yang terdapat di dalamnya. Pemeliharaan gedung sangat penting dalam keberlanjutan pengembangan infrastruktur. Pemeliharaan yang baik terkadang terhalang oleh terbatasnya anggaran, belum adanya pedoman pemeliharaan, manajemen pemeliharaan yang tidak terorganisir, dan kurangnya perhatian pada pemeliharaan. Kendala-kendala tersebut menghambat suatu organisasi untuk menciptakan manajemen pemeliharaan yang tepat dan sesuai.

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY) adalah perguruan tinggi swasta milik Muhammadiyah yang beralamat di Jalan Lingkar Selatan, Tamantirto, Kasihan Bantul, DI Yogyakarta. Secara resmi UMY didirikan pada

bulan Maret 1981. UMY mendapatkan penghargaan perguruan tinggi swasta terbaik di Indonesia yang diselenggarakan oleh 4ICU (*4 International Colleges & Universities*) pada Juli 2013 (www.republika.co.id). UMY diharapkan memberikan fasilitas terbaik kepada pengguna gedung Universitas demi menjaga dan mempertahankan citra baik ini. Manajemen pemeliharaan yang baik akan menciptakan lingkungan yang kondusif untuk mendukung kegiatan pengajaran, pembelajaran, inovasi, dan penelitian serta membawa citra baik bagi Universitas.

Pemeliharaan gedung di UMY masih tergolong reaktif. Pemeliharaan dilakukan apabila fasilitas telah rusak. Pemeliharaan akan dilaksanakan apabila ada laporan terhadap kerusakan fasilitas di dalam gedung. Pemeliharaan rutin baru dilakukan pada komponen *lift* dan AC (*Air Conditioning*) sedangkan untuk komponen lainnya pemeliharaan dilakukan setelah adanya kerusakan. Anggaran yang terbatas juga menghambat proses pemeliharaan di UMY. Pihak pengelolaan aset harus menunda pemeliharaan dan mengutamakan perbaikan kerusakan yang kritis sebagai prioritas utama. Hal ini berdasarkan wawancara dengan Kepala Badan Pengelolaan Aset (BPA) pada tanggal 17 Desember 2013. Hal ini menjadikan dasar penelitian ini guna mengkaji pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan perspektif pengelola, mengkaji evaluasi komplain pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan perspektif pengguna gedung, dan mengevaluasi hasil kajian pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan indikator Peraturan Menteri PU No. 24/PRT/M/2008.

Penelitian ini merupakan replikasi modifikasi dari penelitian Usman dan Winandi (2009) yang berjudul “Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung

(*building maintenance*) di Universitas Lampung”. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa program pemeliharaan komponen bangunan dilakukan apabila kerusakan bersifat mendesak dengan dana yang tersedia di jurusan atau sebaiknya apabila dana di jurusan belum tersedia maka perbaikan ditunda.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti melakukan penelitian tentang “Kajian Pemeliharaan Gedung di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta”.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Pemeliharaan merupakan aktivitas operasional yang dilakukan dalam organisasi yang berdiri pada sebuah bangunan. Suatu bangunan gedung yang telah digunakan dan dimanfaatkan pasti mengalami kerusakan seiring pemakaiannya. Bagian pemeliharaan gedung di UMY belum pernah melakukan evaluasi secara menyeluruh mengenai pelaksanaan pemeliharaan gedung di UMY. Pelaksanaan pemeliharaan gedung di UMY masih bersifat reaktif dan belum adanya jadwal rutin untuk pemeliharaan gedung. Berdasarkan hal tersebut, permasalahan yang akan dianalisis adalah:

1. Bagaimana kajian pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan perspektif pengelola?
2. Bagaimana evaluasi komplain pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan perspektif pengguna gedung?
3. Apakah hasil kajian pemeliharaan gedung di UMY sudah sesuai dengan Peraturan Menteri PU nomor 24/PRT/M/2008?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengkaji pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan perspektif pengelola.
2. Mengevaluasi komplain pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan perspektif pengguna gedung.
3. Mengevaluasi hasil kajian pemeliharaan gedung di UMY berdasarkan indikator Peraturan Menteri PU nomor 24/PRT/M/2008.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat praktik.

Sebagai bahan gambaran secara konkrit tentang kondisi bangunan gedung yang ada sehingga dapat dipergunakan sebagai data masukan untuk membuat kebijakan dalam bidang pemeliharaan bangunan gedung bagi Badan Pengelolaan Aset (BPA) UMY dan *building manager* (manajer gedung).

2. Manfaat teoritik

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya perkembangan ilmu ekonomi di bidang manajemen operasional dalam manajemen pemeliharaan gedung.