

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Adanya perubahan paradigma sebagian para manajer proyek yang beranggapan bahwa “Tugas atau tanggung jawab proyek akan selesai setelah tahap *commissioning* proyek”. Perubahan yang cepat terjadi dimana proyek yang dikembangkan oleh perusahaan swasta dikelola dengan swakelola, mulai dari konsep hingga tahap konstruksi dan tahap produksi dari siklus hidup proyek. Para pemilik meminta proyek dirancang sedemikian rupa sehingga pemeliharaan akan terjadi secara efisien, serta informasi dapat dialihkan dengan mudah dari perancangan ke konstruksi dan kemudian ke pemeliharaan sehingga mengurangi duplikasi kegiatan.

Dilatar belakangi kebutuhan akan berfungsinya secara berkesinambungan akan hasil dari proses konstruksi pembangunan gedung kampus terpadu UMY, maka perlu disusun rencana pengembangan pengelolaan bangunan. Hal ini didasari semakin kompleksnya penggunaan teknologi serta kegiatan pengoperasian, pemanfaatan, perawatan, dan perbaikan bangunan.

Sebagaimana gedung pada umumnya, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta memiliki banyak gedung (sedikitnya telah ada dua belas unit gedung dan pengembangan telah terus dijalankan) yang juga tidak lepas dari berbagai masalah yang dialami gedung pada umumnya. UMY sebagai institusi pendidikan

dapat berjalan dengan baik, karena terciptanya suasana dan lingkungan yang kondusif. Oleh karenanya untuk dapat mempertahankan penampilan (*performance*) gedung tersebut, pemeliharaan menjadi pilihan mau tidak mau harus direncanakan dan dijalankan dengan baik. Sementara UMY terus menambah gedung, maka persoalan pemeliharaan gedung-gedung tersebut di masa mendatang akan semakin kompleks, sehingga tidak dapat lagi dijalankan dengan sistem yang ada sekarang. Sistem organisasi pemeliharaan yang profesional sudah saatnya difikirkan sehingga akan lebih fokus dalam menangani masalah pemeliharaan.

B. Perumusan Masalah

Karena makin kompleks dan canggihnya struktur bangunan yang ada saat ini, maka makin banyak hal-hal yang harus diperhatikan dalam rangka menjaga kinerja dan *performance* bangunan. Kinerja dan *performance* dari bangunan sangat tergantung pada pemeliharaan.

Sebelum mengidentifikasi permasalahan pemeliharaan, timbul beberapa pertanyaan seperti faktor-faktor yang menyebabkan kerusakan; metode menyusun parameter pemeliharaan yang paling tepat untuk suatu bangunan; struktur organisasi yang paling sesuai, efektif, dan efisien; apakah perawatan gedung itu menyeluruh (*total building maintenance*) atau sebagian saja (*partial building maintenance*); bagaimana pengawasan terhadap mengoperasikan gedung agar tetap terjamin produktivitas kerja bagi pemakai gedung; bagaimana sistem

Sehingga secara spesifik permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu, perencanaan manajemen aset apakah secara komprehensif dapat disusun dan dikelompokkan dengan sistematis serta meminimalkan tidak teridentifikasinya kegiatan.

C. Batasan Masalah

Begitu luas aspek yang harus dicermati dan begitu banyak komponen yang terlibat dalam penyelenggaraan pemeliharaan, untuk dapat diteliti secara keseluruhan tentunya memerlukan waktu, biaya, dan tenaga yang sangat besar. Karena penelitian ini merupakan penelitian pustaka, maka penelitian ini akan dibatasi pada pengidentifikasian dan pengklasifikasian parameter-parameter kerusakan gedung yang digunakan dalam perencanaan pemeliharaan dan pengoperasian gedung.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian tugas akhir ini adalah; Mengidentifikasi dan mengklasifikasi jenis-jenis kerusakan, yang kemudian digunakan untuk rencana pemeliharaan dan pengoperasian gedung Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat lebih menumbuhkan kesadaran tentang pentingnya pemeliharaan gedung bagi penyelenggara dan pengelola gedung, khususnya gedung kampus terpadu Universitas Muhammadiyah

Yogyakarta. Diharapkan hasil dari identifikasi parameter-parameter kerusakan gedung

dapat digunakan untuk mengantisipasi sedini mungkin kerusakan-kerusakan yang terkait dengan faktor fisik gedung dimasa-masa yang akan datang.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian sejenis pernah dilakukan oleh Erna Rindowati, dengan judul "Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Performance pada Pemeliharaan Gedung (Studi Kasus Pemeliharaan Gedung Rektorat Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)." Pada penelitian tersebut dicari faktor-faktor yang paling dominan mempengaruhi *performance* pemeliharaan gedung. Sedangkan pada penelitian ini lebih menitikberatkan pada mengidentifikasi dan mengklasifikasikan kerusakan gedung.