

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Bangunan gedung adalah suatu bentuk konstruksi fisik yang terpadu letaknya, sebagian atau seluruhnya di atas, di bawah tanah atau di bawah air, yang berfungsi sebagai tempat untuk manusia melakukan kegiatannya, baik kegiatan keagamaan, hunian dan lainnya. (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 24 Tahun 2008).

Pemeliharaan gedung adalah suatu kegiatan yang bertujuan untuk menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan perlengkapannya agar tetap dalam keadaan baik. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Gedung yang sudah berdiri selama puluhan tahun akan mengalami penurunan kualitas gedung baik struktural maupun non struktural. Hal ini disebabkan karena terjadi kerusakan ringan, sedang, dan total dari fungsi gedung tersebut. Apabila gedung tersebut secara fungsional dapat digunakan, maka gedung tersebut memerlukan adanya perawatan untuk meminimalisir risiko pengguna gedung. Oleh sebab itu, pekerjaan perawatan sangat penting dan dilakukan secara rutin, kegiatan perawatan gedung yang memadai juga akan menghasilkan umur gedung yang panjang sesuai dengan perencanaan, nilai ekonomis, serta kegunaan ekonomis dari gedung dan komponen-komponen di dalamnya.

Menurut sulaiman (2004) Seiring berjalannya waktu bangunan gedung mengalami penurunan kualitas, penurunan kualitas bangunan terjadi pada kekuatan dan nilai estetika, hal ini disebabkan bangunan mengalami proses mekanis, fisis, kimia, biotis maupun aktivitas manusia, namun hal tersebut dapat diatasi dengan mengadakan perawatan bangunan gedung.

Bangunan gedung perkuliahan merupakan salah satu jenis bangunan yang sangat penting dalam dunia pendidikan. Bangunan ini digunakan sebagai tempat untuk mengajar dan belajar bagi para mahasiswa dan dosen. Oleh karena itu, kualitas bangunan gedung perkuliahan harus dijaga dengan baik agar dapat memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penggunanya. Namun, dalam

praktiknya, seringkali terjadi masalah pada bangunan gedung perkuliahan yang dapat mengganggu kenyamanan dan keamanan penggunanya. Masalah tersebut dapat berupa kerusakan pada struktur bangunan, kebocoran pada atap, kebisingan yang mengganggu konsentrasi belajar, dan sebagainya. Untuk mengatasi masalah tersebut, diperlukan suatu sistem evaluasi atau *assessment* yang dapat digunakan untuk menilai kualitas bangunan gedung perkuliahan. Dengan adanya sistem evaluasi tersebut, diharapkan dapat ditemukan solusi yang tepat untuk mengatasi masalah pada bangunan gedung perkuliahan.

Pemeliharaan gedung perkuliahan di UMY merupakan salah satu cara untuk menjaga kelayakan gedung yang digunakan sebagai salah satu sarana penunjang perkuliahan, dengan adanya kegiatan penilaian pemeliharaan gedung diharapkan gedung di kampus UMY menjadi layak fungsi dan sesuai standar yang ada, baik dari segi keamanan dan kenyamanan.

Dikutip dari Jurnalposmedia.com pada tanggal 13 juni 2023, terdapat sebuah gedung *student center* di UIN Bandung yang kurangnya pemeliharaan. Hal tersebut terlihat dari banyaknya ruang kosong yang tak diperhatikan, dinding rusak, beberapa fasilitas yang sering kali tidak berfungsi dan toilet yang tidak terjaga. Minimnya kebersihan dan infrastruktur yang kurang memadai menuai keresahan di berbagai tempat kegiatan mahasiswa tersebut.

Dikutip dari KOMPAS.com gedung roboh akibat tidak pernah di rawat pernah terjadi pada tahun 2020 di Jakarta Barat. Dari hasil penyelidikan mengungkapkan bahwa gedung empat lantai yang roboh di Slipi, Palmerah, Jakarta Barat, tidak pernah mendapatkan perawatan sejak dibeli pada 1997 sehingga menyebabkan gedung tersebut roboh bahkan ambles dari lantai teratas hingga lantai kedua gedung.

Dikutip dari Antaranews.com pada tanggal 14 juli 2023, terdapat beberapa kerusakan di beberapa bagian bangunan Rumah Sakit Umum Puser (RSUP) dr Johannes Leimena Ambon. Hal tersebut dapat diamati dari adanya noda kebocoran air yang mengalir dari atap dan beberapa jendela dan kaca yang berlumut. Sejak awal ada beberapa keterlambatan dalam pekerjaan perbaikan, pemeliharaan, dan sejenisnya, sehingga dampaknya menyebar ke bangunan gedung. Diakarenakan hal

itu pula yang membuat pengguna gedung dirumah sakit kurang nyaman saat menggunakannya.

Berdasarkan permasalahan diatas peneliti tertarik untuk melakukan tugas akhir tentang pemeliharaan gedung di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang bertujuan untuk mengetahui tingkat presentase kerusakan dan perbaikan yang sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24 Tahun 2008.

## **1.2 Rumusan Masalah**

- a. Apa saja yang harus ditinjau pada saat dilakukannya pemeliharaan bangunan gedung?
- b. Apa saja komponen-komponen yang menyebabkan kerusakan sehingga perlu dilakukannya pemeliharaan bangunan gedung?
- c. Bagaimana langkah-langkah dilakukannya pemeliharaan bangunan gedung?
- d. Siapa saja yang terlibat pada saat pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung tersebut?
- e. Siapa yang bertanggung jawab pada pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung?
- f. Kapan dilakukannya pemeliharaan bangunan gedung?

## **1.3 Lingkup Penelitian**

- a. Pengambilan data berasal dari kegiatan pada saat penelitian di Gedung Perkuliahan 5 lantai di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- b. Penelitian ini dilakukan dengan pengamatan langsung di lapangan,
- c. Aspek yang diteliti pada setiap gedung adalah aspek arsitektur, mekanikal, elektrikal dan plambing.

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat presentase kerusakan serta perbaikan pada salah satu bangunan gedung perkuliahan 5 lantai yang ada di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

### **a. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, diharapkan bahwa hasil dari penelitian ini dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman masyarakat umum. Hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat menambah informasi tentang pentingnya pemeliharaan aset bangunan gedung perkuliahan yang dapat memberi kenyamanan bagi pengguna gedung tersebut. Serta dengan harapan dapat dikembangkan lagi untuk peneliti selanjutnya.

### **b. Manfaat Praktis**

Secara praktis diharapkan dari penelitian ini dapat memberikan pengetahuan baru tentang pemeliharaan gedung mulai dari presentase kerusakan serta perbaikan yang diperlukan untuk pemeliharaan gedung tersebut.