

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam perkembangan zaman saat ini semakin banyak gedung-gedung tinggi di Indonesia. Dari tahun ke tahun telah banyak dibangun gedung yang beragam bentuknya dan membutuhkan perawatan yang ekstra pada gedung tersebut. Kondisi yang ada di Indonesia saat ini, para pemilik gedung banyak yang mengabaikan tentang perawatan gedung walaupun sudah melaksanakan perawatan dirasakan masih kurang, sehingga tidak terciptanya gedung yang nyaman.

Rata-rata pemilik gedung akan merawat atau memperbaiki jika terjadi kerusakan pada komponen gedung dan hal itu akan menimbulkan rasa tidak nyaman terhadap para pemakai gedung tersebut. Lain halnya jika perawatan gedung tersebut telah terorganisir dengan baik dimana pemilik gedung telah memperhatikan dan merawat gedung tersebut dengan rencana yang matang, maka tidak akan timbul kerusakan-kerusakan yang disebabkan tidak terawatnya gedung tersebut. Betapa pentingnya masalah tentang perawatan gedung tersebut, maka diperlukan manajemen di dalam perawatan gedung.

Pada perawatan suatu gedung yang paling penting adalah proses yang dilakukan selama perawatan gedung tersebut, agar menghasilkan pekerjaan yang memenuhi standar yang telah ditetapkan dan terlaksana secara optimal dan efisien sehingga tidak menimbulkan pengeluaran yang berlebih pada biaya perawatan.

Dengan mengkaji pola manajemen perawatan yang telah dilakukan pada gedung-gedung yang sudah ada, maka dapat diketahui komponen-komponen yang memerlukan perawatan khusus (baik rutin maupun berkala) dan mengetahui komponen-komponen yang membutuhkan biaya perawatan yang besar.

Adapun gedung yang ditinjau adalah gedung-gedung kampus terpadu Universitas Islam Indonesia.

1.2 Perumusan Masalah

Penelitian tentang manajemen perawatan akan menimbulkan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Komponen apa sajakah yang mempengaruhi biaya perawatan.
2. Bagaimana hubungan peningkatan antar komponen biaya perawatan gedung Lab. FTI, gedung FTSP dan gedung Masjid Ullil Albab di Universitas Islam Indonesia.
3. Apakah biaya perawatan gedung Lab. FTI, gedung FTSP dan gedung Masjid Ullil Albab di UII yang di gunakan selama ini sudah efisien.

Hal tersebut menjadi permasalahan bagi Universitas Islam Indonesia, khususnya dalam hal perawatan gedung guna meningkatkan pelayanan terhadap penggunanya. Berdasarkan masalah diatas, maka perlu dilakukan penelitian tentang manajemen perawatan gedung pada kampus terpadu Universitas Islam Indonesia.

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian tugas akhir ini adalah:

1. Mengetahui komponen biaya perawatan gedung Lab. FTI, gedung FTSP dan gedung Masjid Ulil Albab dan besarnya biaya komponen tersebut.
2. Mengetahui perbandingan biaya perawatan antar gedung Lab. FTI, gedung FTSP dan gedung Masjid Ulil Albab di UII.
3. Mengetahui tingkat efisiensi biaya perawatan gedung berdasarkan jenis perawatan dan luasan gedung.

1.4 Batasan Penelitian

Karena sangat kompleksnya permasalahan dalam penelitian ini maka ruang lingkup penelitian perlu dibatasi pada hal-hal sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada gedung Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, gedung Lab.Fakultas Teknologi Industri dan gedung Masjid Ulil Albab di kampus terpadu Universitas Islam Indonesia.
2. Perawatan gedung adalah suatu kegiatan perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian perawatan suatu bangunan gedung yang bertujuan memperpanjang umur layan.
3. Pekerjaan perawatan di batasi pada pekerjaan perawatan (pembersihan, pengecatan dan cheking) dan perbaikan (perbaikan dan penggantian).

4. Penelitian dibatasi pada komponen bangunan gedung (lantai, kolom, balok, atap, pintu, jendela, kaca, lift, dinding, tangga, km/wc, taman, penyaluran air bersih, drainase, genset, hydran, kelistrikan)
5. Komponen biaya perawatan gedung adalah biaya ketenagaan dan biaya perawatan gedung
6. Perhitungan biaya perawatan dihitung berdasarkan data tahunan terpakai gedung (4 tahun terakhir, antara tahun 2001/2002 - 2004/2005).
7. Data biaya perawatan yang sudah ada diteliti untuk mengetahui biaya perawatan tiap komponen, biaya rata-rata serta tingkat kenaikan biaya dalam satu tahun.
8. Responden diambil pada seluruh karyawan *cleaning service*. Umur, lama kerja, jenis kelamin dan jabatan tidak diperhitungkan.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

Memberikan masukan kepada pihak pengelola gedung agar mengetahui komponen gedung apa saja yang memerlukan biaya besar, sehingga dapat memprediksi anggaran perawatan untuk tahun selanjutnya.