

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bangunan gedung diartikan sebagai wujud fisik dari cipta pekerjaan konstruksi yang bersatu padu dengan tempat berdirinya, yang memiliki fungsi sebagai tempat bagi manusia melakukan kegiatannya, baik tempat untuk dihuni, tempat beribadah, tempat untuk usaha, kegiatan sosial serta budaya, maupun juga kegiatan khusus.

Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu (POLINDRA) merupakan salah satu bangunan gedung yang terletak di Jl. Raya Lohbener Lama No.8, Desa Legok, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu. Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu ini termasuk bangunan tidak sederhana karena gedung ini memiliki tinggi kurang lebih 35 meter, dan terdiri dari 9 lantai (termasuk basemen). Gedung ini tergolong bangunan baru karena pembangunannya selesai rampung pada akhir tahun 2020.

Pesatnya pembangunan gedung-gedung baru umumnya tidak disertai dengan peningkatan kegiatan pemeliharaan, baik pada bangunan gedung yang bersifat komersial maupun gedung untuk pelayanan masyarakat dan gedung pendidikan. Kurangnya perhatian atau tidak sesuainya kegiatan pemeliharaan yang dilakukan akan menyebabkan suatu kondisi atau dampak negatif, yaitu menurunnya tingkat produktifitas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan serta berkurangnya kinerja bangunan gedung sebagai akibat dari kurang terpeliharanya kondisi bangunan.

Seiring dengan berjalannya waktu, bangunan gedung *Student Center* Polindra akan mengalami perubahan, baik secara fisik maupun finansial. Untuk mempertahankan fungsi dan kegunaan bangunan secara utuh, maka upaya yang harus dilakukan adalah melaksanakan kegiatan pemeliharaan bangunan yang dikelola secara baik dan teratur. Hal ini dapat diwujudkan dengan dilakukannya kegiatan pemeliharaan untuk gedung sehingga keamanan dan kenyamanan di ruang pembelajaran dan fasilitas lainnya dapat terjaga. Tetapi sering kali pekerjaan

pemeliharaan ini tidak dilakukan jika terdapat masalah pada bangunan tersebut. Diantara penyebabnya adalah rumitnya kegiatan pemeliharaan dan keterbatasan dana yang dialokasikan untuk pemeliharaan. Sehingga perlu untuk memberikan gambaran perkiraan biaya yang diperlukan dalam pemeliharaan bangunan gedung tersebut.

Berdasarkan pembahasan di atas, maka pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan secara berkala dan sistematis agar kondisi bangunan dapat berfungsi dengan baik, dan memberikan keamanan serta kenyamanan bagi penggunanya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa rumusan masalah yang dapat dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana mengetahui umur rencana komponen – komponen pada Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu?
2. Bagaimana mengetahui besarnya biaya untuk pembaruan dan pemeliharaan komponen – komponen Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu?
3. Bagaimana merencanakan sistem pemeliharaan dan perawatan Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penulisan tugas akhir ini ialah sebagai berikut:

1. Menganalisis umur setiap komponen yang terpasang pada Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu.
2. Menganalisis besarnya biaya yang diperlukan untuk pembaruan dan pemeliharaan rutin komponen Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu.
3. Merencanakan sistem pemeliharaan dan perawatan pada komponen yang ditinjau.

1.4 Batasan Masalah

Pada penyusunan tugas akhir ini penulis membatasi mengenai topik pembahasan. Batasan pada tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada bangunan Gedung *Student Center* Politeknik Negeri Indramayu.
2. Penelitian mengacu pada *as built drawing* dan survei lapangan.
3. Pengolahan data dilakukan menggunakan bantuan *software Microsoft excel*.
4. Perencanaan pemeliharaan dan perawatan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24 tahun 2008 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021.
5. Bagian komponen yang dianalisis berupa struktur (kolom, balok, pelat, tangga, dak atap), arsitekur (lantai, dinding, plafond, pintu, jendela), dan utilitas (sanitasi, tata udara, transportasi gedung, proteksi kebakaran, kelistrikan dan pencahayaan, dan genset) serta saluran drainase.
6. Rencana umur bangunan 50 tahun.

1.5 Sistematika Penulisan

COVER

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR TABEL

ABSTRAK

BAB I : Pendahuluan

Bagian ini membahas mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah dan sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teori

Bagian ini membahas berbagai teori seputar manajemen pemeliharaan dan perawatan gedung dari berbagai sumber yang dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya.

BAB III : Metode Penelitian

Bagian ini membahas tentang penentuan subjek dan objek penelitian, materi penelitian, metode pengumpulan data, tahapan penelitian, serta bagan alir pengolahan data.

BAB IV : Hasil dan Pembahasan

Bagian ini membahas tentang pembahasan dan hasil yang dicapai dalam penelitian ini.

BAB V : Kesimpulan dan Saran

Bagian ini berisi kesimpulan dan saran mengenai hasil penelitian yang dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN