

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangunan sarana dan prasarana harus dilakukan pemeliharaan dan perawatan dengan baik dan benar agar bisa memenuhi masa layannya. Berdasarkan jurnal yang ditulis oleh Nizki dkk (2020), pemeliharaan merupakan kegiatan menjaga, mengganti dan memperbaiki sesuatu agar tetap berfungsi secara optimal dan sesuai dengan standar yang berlaku serta tidak menurunkan nilai bangunan tersebut. Menurut Ervianto (2007), pemeliharaan secara berkala merupakan kegiatan yang wajib dilakukan, khususnya untuk bangunan yang peruntukannya sebagai bangunan komersil. Program pemeliharaan sudah seharusnya dipikirkan oleh perancang sejak tahap perancangan. Kemudahan dalam proses pemeliharaan suatu bangunan secara signifikan akan mempengaruhi besar biaya yang harus dikeluarkan setiap tahunnya.

Tujuan dilakukannya pemeliharaan yaitu untuk memperpanjang masa pakai bangunan, menjamin kenyamanan dan keselamatan dari pengguna bangunan, mendapatkan investasi yang maksimal, serta menjamin ketersediaan peralatan keselamatan apabila terjadi situasi darurat seperti kebakaran (Gawei, 2018)

Berdasar dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, ruang lingkup pemeliharaan yaitu arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar, dan *housekeeping*. Komponen-komponen tersebut harus diperiksa secara berkala guna menghindari penurunan tingkat produktifitas dari kegiatan pengguna sebagai akibat dari tidak terpeliharanya kondisi bangunan. Komponen yang tidak terpelihara dengan baik akan menyebabkan kerusakan yang lebih parah, yang semula hanya termasuk ke dalam kategori kerusakan ringan bisa

berkembang menjadi kerusakan sedang sehingga pengeluaran biaya juga akan jauh lebih besar.

Estimasi biaya berperan penting dalam tahap pemeliharaan gedung. Estimasi biaya merupakan seni memperkirakan biaya yang diperlukan untuk melakukan suatu kegiatan berdasarkan dengan informasi yang ada pada saat itu (Mawardi dkk, 2018). Kesalahan dalam estimasi biaya akan mempengaruhi proses pemeliharaan sebuah gedung. Untuk mempercepat proses perhitungan estimasi biaya pemeliharaan tiap tahunnya diperlukan model estimasi biaya yang memperhatikan nilai inflasi.

Permasalahan inilah yang mendasari penulisan tugas akhir ini yaitu untuk melakukan penelitian mengenai analisis biaya pemeliharaan bangunan gedung pemerintah dengan mengambil studi kasus 8 sekolah negeri yang berada di wilayah Kelurahan Medokan Ayu dan Rungkut Kidul, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana identifikasi kerusakan komponen yang terjadi pada gedung sekolah?
2. Bagaimana perhitungan estimasi biaya pemeliharaan akibat kerusakan komponen yang terjadi pada gedung sekolah?
3. Bagaimana kategori kerusakan komponen yang terjadi pada gedung sekolah?

1.3 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah tersebut, tujuan penelitian yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi kerusakan komponen yang terjadi pada gedung sekolah.
2. Menentukan perhitungan estimasi biaya pemeliharaan akibat kerusakan komponen yang terjadi pada gedung sekolah.
3. Menentukan kategori kerusakan komponen yang terjadi pada gedung sekolah.

1.4 Ruang Lingkup

Dalam penyusunan tugas akhir ini permasalahan akan dibatasi sampai dengan batasan-batasan di bawah ini:

1. Hanya menghitung biaya pemeliharaan akibat kerusakan pada masing-masing kategori.
2. Penelitian ini tidak membahas/ menghiraukan *life-cost* material.

1.5 Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Dapat memberikan informasi mengenai kondisi gedung sekolah yang ada di Kelurahan Medokan Ayu dan Rungkut Kidul, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya.
2. Dapat digunakan sebagai acuan dalam menyusun anggaran biaya pemeliharaan gedung akibat kerusakan pada tahun-tahun yang akan datang.