

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Properti seperti gedung perkantoran yang memiliki rancangan yang apik tidak akan ada artinya apabila tidak dibarengi dengan kegiatan pemeliharaan yang bagus pula. Kegiatan pemeliharaan yang dilakukan oleh pengelola gedung perkantoran tentunya akan memberikan banyak manfaat bagi penggunanya sehingga tujuan dari manajemen properti akan tercapai.

Manajemen properti sendiri adalah “mengatur, memelihara operasi, dan melaksanakan tujuan dari real properti seperti tanah, bangunan residensial, ataupun bangunan perkantoran dari pemilik properti”. (Kyle and Baird, 1995). Manajemen properti dilaksanakan dengan tujuan mengoptimalkan keuntungan, memelihara fisik bangunan, serta meningkatkan fungsi bangunan untuk tujuan jangka pendek maupun jangka panjang.

Salah satu kegiatan manajemen properti yaitu memelihara dan mengelola bangunan sesuai spesifikasinya sehingga fungsi dari suatu properti dapat dipertahankan sebagaimana mestinya atau bahkan ditingkatkan. Kegiatan memelihara dan mengelola bangunan bisa dilakukan dengan cara pekerjaan harian,

service, perbaikan, dan penggantian komponen bangunan. Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung tentunya harus dilaksanakan kepada bangunan gedung milik pemerintah maupun milik swasta.

Pemerintah sendiri sudah mengatur terkait kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang tertuang pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Peraturan tersebut mengungkapkan lingkup pekerjaan pemeliharaan meliputi jenis pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung. Sedangkan, lingkup pekerjaan perawatan meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi. Berdasarkan peraturan tersebut maka pada suatu bangunan perkantoran sangat perlu diadakannya kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan dengan maksud supaya orang yang bekerja dan berkunjung bisa merasa nyaman dan tidak terganggu.

Kegiatan pemeliharaan pada gedung pemerintah sendiri masih mengalami beberapa permasalahan. Siahaan, T. G., Koleangan, R. A., & Engka, D. S. pada penelitian yang mereka lakukan tahun 2016 mengungkapkan bangunan gedung yang dimiliki oleh Pemerintah terkadang tidak bisa melakukan pekerjaan pemeliharaan dan perawatan gedung dengan tepat, salah satu contohnya yaitu sering terjadi penundaan kegiatan pemeliharaan fisik bangunan dan komponen

bangunan. Penundaan yang kerap kali terjadi tentunya akan membuat kerusakan menjalar ke seluruh bagian gedung dan mengakibatkan kondisi bangunan menjadi buruk.

Pemeliharaan bangunan gedung tentu tidak hanya dilakukan atas bangunan yang sudah berumur tua, bangunan gedung yang baru pun juga tetap harus memperhatikan tentang kegiatan pemeliharaan. Hal tersebut dilakukan supaya bangunan baru tersebut bisa berumur panjang dan tetap nyaman digunakan untuk bekerja. Salah satu bangunan baru yang ada di Kabupaten Temanggung yaitu kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung yang baru selesai dibangun pada tahun 2016. Bangunan dengan tiga lantai ini berlokasi di Jl. Pahlawan No.100, kendalsari, Purworejo, Kec. Temanggung, Kabupaten Temanggung, Jawa Tengah

Melihatnya pentingnya peranan pemeliharaan. Oleh karena itu., penulis tertarik untuk membuat Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “ANALISIS PELAKSANAAN PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG (Studi Kasus Kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung)”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah dari penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Bagaimana perencanaan pemeliharaan bangunan di kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung?

2. Bagaimana pelaksanaan pemeliharaan bangunan di kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung?
3. Apa saja hambatan yang dialami dalam pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan di Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Mengetahui bagaimana perencanaan pemeliharaan bangunan di kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung?
2. Mengetahui bagaimana pelaksanaan pemeliharaan bangunan di kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung?
3. Mengetahui hambatan yang dialami dalam pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan di Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung?

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Untuk mempermudah penulis dalam hal pembahasan objek penilaian, maka dilakukan pembatasan ruang lingkup penulisan yaitu:

1. Pokok pembahasan adalah manajemen pemeliharaan bangunan di Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung;
2. Objek penelitian adalah Kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung;

3. Lingkup pemeliharaan adalah pemeliharaan interior dan eksterior gedung kantor.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat dari topik Karya Tulis yang dipilih oleh penulis yaitu sebagai penambah wawasan dan pengetahuan tentang manajemen pemeliharaan gedung kantor yang nantinya mungkin dapat berguna bagi kantor-kantor khususnya Kantor Dinas Pendidikan, Kepemudaan, dan Olahraga Kabupaten Temanggung dalam pelaksanaan manajemen properti pada gedung kantornya.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

BAB II LANDASAN TEORI

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

BAB IV SIMPULAN