

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Di era globalisasi, perkembangan pembangunan konstruksi teknik semakin meningkat. Berdasarkan data yang diterbitkan oleh Colliers Indonesia rata-rata laju pertumbuhan pembangunan gedung dari tahun 2001-2004 hingga 2015-2020 sangat tinggi yakni mencapai 50%. Pertumbuhan pembangunan masih berlangsung hingga 2021. Mayoritas bangunan didominasi oleh perkantoran dan apartemen. Terdapat banyak bangunan di sekitar kita.

Suatu bangunan dalam ruang lingkup sektor publik berfungsi sebagai prasarana dalam mencapai keberlangsungan kegiatan pelayanan publik yang efektif dan efisien. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Suatu bangunan gedung mempunyai *building life cycle* sehingga pemeliharaan sangat dibutuhkan. Pemeliharaan bangunan gedung merupakan bagian dari kegiatan manajemen properti yang ditujukan untuk mempertahankan fungsi, kondisi fisik, dan nilai dari bangunan. Menurut *The Committee on Building and Maintenance* (1987), pemeliharaan merupakan suatu kegiatan yang dilaksanakan untuk mempertahankan seluruh sarana dan prasarana yang ada sebagai bagian dari suatu bangunan, agar tetap berada pada kondisi sesuai standar yang berlaku dan mempertahankan kegunaan serta nilai dari bangunan tersebut.

Pemeliharaan bangunan gedung memerlukan perencanaan yang baik dan penentuan untuk penggunaan tenaga ahli. Sebelum melaksanakan rencana pemeliharaan, manajer properti harus menentukan pihak yang akan bertanggung jawab dalam melaksanakan pemeliharaan (Norris & Conway, 2010). Pemeliharaan ditujukan untuk memastikan bahwa bangunan gedung memenuhi persyaratan dan fungsionalnya. Pelaksanaan pemeliharaan yang tidak sesuai dapat menimbulkan dampak negatif yaitu menurunnya tingkat produktivitas kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna bangunan (Gawei, Dewantoro, & Yulianssy, 2018).

Kehadiran manajemen properti sangat dibutuhkan oleh orang pribadi dan badan hukum di sektor swasta maupun sektor publik yang memiliki atau menggunakan properti dalam jumlah besar maupun kecil, baik dari segi nilai moneter maupun kuantitas (BPPK, 2016). Manajemen properti ditujukan untuk menjaga kondisi bangunan gedung yang sesuai dengan spesifikasi, sehingga fungsi

properti dapat ditingkatkan sesuai kebutuhan. Kebutuhan akan manajemen properti merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari keberhasilan suatu organisasi.

Gedung Keuangan Negara 2 Medan merupakan bangunan gedung yang digunakan oleh instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, meliputi Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Sumatera Utara dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan. Sebagai instansi pemerintah yang melaksanakan perhitungan kekayaan negara setempat dan lelang serta tempat pegawai untuk melakukan kegiatan, kenyamanan dan kebersihan bangunan gedung perkantoran merupakan hal yang perlu diperhatikan. Oleh karena itu perlu ditinjau bagaimana pelaksanaan pemeliharaan Gedung Keuangan Negara 2 Medan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan melakukan analisis terhadap mekanisme pemeliharaan bangunan gedung. Hasil analisis tersebut akan dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Pemeliharaan Bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan”.

1.1 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan pada latar belakang, rumusan masalah yang menjadi pokok pembahasan dalam Karya Tulis Tugas Akhir adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemeliharaan bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan?
2. Bagaimana penilaian pengguna bangunan gedung terhadap pemeliharaan bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan?

1.2 Tujuan Penulisan

Tujuan yang akan dicapai dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemeliharaan bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan.
2. Untuk mengukur penilaian pengguna bangunan gedung terhadap pemeliharaan bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan.

1.3 Ruang Lingkup Penulisan

Adapun batasan yang diberikan dalam penelitian agar lebih terfokus sehingga mendapatkan hasil yang maksimal, yaitu:

1. Penelitian ini melakukan analisa deskriptif dan dilakukan pada bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan.
2. Subjek penelitian adalah Pemeliharaan Bangunan Gedung dan Pengguna Gedung, serta mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PMRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
3. Pengguna gedung adalah seluruh pegawai, mahasiswa atau pengunjung yang menggunakan Gedung Keuangan Negara 2 Medan.
4. Penelitian hanya berfokus pada pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung yang dilakukan bagian pemeliharaan Gedung Keuangan Negara 2 Medan yaitu pemeliharaan rutin dan tidak membahas atau menghitung biaya pemeliharaan gedung.

5. Karena waktu penelitian yang terbatas, tidak semua komponen bangunan gedung diamati pemeliharaannya.

1.4 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diperoleh dari karya tulis tentang analisis pemeliharaan bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan adalah sebagai berikut:

1. Bagi KPTIK BMN Medan, selaku pelaksana pemeliharaan Bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan, dapat menggunakan Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai pedoman untuk melaksanakan sistem pemeliharaan dan perawatan gedung dengan baik dan benar. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sehingga dapat diketahui adanya kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan Gedung Keuangan Negara 2 Medan. Selain itu juga dapat menambah informasi bagi KPTIK BMN Medan mengenai penilaian pengguna bangunan gedung terhadap pemeliharaan gedung, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi untuk KPTIK BMN Medan agar terus mengupayakan pengembangan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan.
2. Bagi mahasiswa yang akan membahas topik yang sama dapat menjadikan Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai panduan untuk mempermudah dalam pengerjaannya.

1.5 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan menyajikan gambaran umum dari Karya Tulis Tugas Akhir ini. Bab Pendahuluan secara garis besar menjelaskan materi yang akan dibahas dan dianalisis penulis dalam Karya Tulis Tugas Akhir. Hal-hal yang dijelaskan dalam

bab pendahuluan meliputi latar belakang penulis mengambil topik yang berkaitan dengan judul KTTA, rumusan masalah yang berkaitan dengan judul KTTA, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab landasan teori memuat konsep terkait pemeliharaan, jenis-jenis pemeliharaan, komponen pemeliharaan, dan sifat kegiatan pemeliharaan, dan jadwal pemeliharaan bangunan gedung. Penulis juga mengulas konsep statistika yang digunakan untuk melakukan evaluasi dan analisis dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab Metode dan Pembahasan memuat tentang metode yang digunakan untuk melakukan evaluasi dan analisis dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir serta pembahasan hasil dari penelitian. Penulis menyampaikan hasil penelitian dalam rangka mengevaluasi pelaksanaan pemeliharaan dan mengukur penilaian pengguna terhadap pelaksanaan pemeliharaan bangunan.

BAB IV Kesimpulan

Bab Kesimpulan berisi tentang hasil dari Bab III yang menjawab mengenai rumusan masalah.