

TESIS

**KAJIAN PENERAPAN MANAJEMEN
PEMELIHARAAN BANGUNAN PADA GEDUNG
SEKOLAH**

**(STUDI KASUS : GEDUNG-GEDUNG SEKOLAH
YAYASAN SALIB SUCI)**



Oleh:

Yeni Setiawan
2012831014

Pembimbing:

Dr. A. Anton Soekiman, Ir., MT., MSc.

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
JULI 2017**



HALAMAN PENGESAHAN

**KAJIAN PENERAPAN MANAJEMEN PEMELIHARAAN PADA
BANGUNAN GEDUNG SEKOLAH
(STUDI KASUS : GEDUNG-GEDUNG SEKOLAH YAYASAN SALIB
SUCI)**



Oleh :

**Yeni Setiawan
2012831014**

**Persetujuan Untuk Sidang Tesis pada Hari/Tanggal:
Senin, 31 Juli 2017**

Pembimbing Utama:

Dr. Ir. A. Anton Soekiman, MT., MSc.

TES - PMIS
SET
K/17
tes 1852

**PROGRAM MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
BANDUNG
JULI 2017**



PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Yeni Setiawan
Nomor Pokok Mahasiswa : 2012831014
Program Studi : Teknik Sipil
Program Pascasarjana
Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul “**Kajian Penerapan Manajemen Pemeliharaan Bangunan Pada Gedung Sekolah**” adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan Pembimbing dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau nonformal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan : di Bandung

Tanggal : 31 Juli 2017



Yeni Setiawan

**KAJIAN PENERAPAN MANAJEMEN PEMELIHARAAN BANGUNAN
PADA GEDUNG SEKOLAH
(STUDI KASUS : GEDUNG-GEDUNG SEKOLAH YAYASAN SALIB
SUCI)**

**Yeni Setiawan (20120831014)
Pembimbing: Dr. A. Anton Soekiman, Ir., MT., MSc.
Magister Teknik Sipil
Bandung
Juli 2017**

ABSTRAK

Salah satu indikator keberhasilan suatu pembangunan gedung dapat dilihat dari usia pemakaian bangunan sesuai dengan rancangan bangunannya dan tata cara pemeliharaan terhadap bangunan tersebut. Pemeliharaan bangunan secara konsisten sudah menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, utamanya bagi bangunan yang difungsikan untuk kepentingan umum. Bangunan gedung terutama gedung sekolah, merupakan salah satu bangunan fisik yang mempunyai peranan penting dalam menunjang aktivitas penggunaannya. 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 sebagai akibat dari kurang terpeliharanya kondisi bangunan. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui penerapan manajemen pemeliharaan, tingkat kerusakan dan estimasi biaya pemeliharaan bangunan gedung sekolah Yayasan Salib Suci. Penelitian ini dilakukan dengan menentukan variabel untuk penerapan manajemen pemeliharaan, melakukan penilaian tingkat kerusakan gedung serta pengumpulan data biaya pemeliharaan. Pengumpulan data dilakukan dengan kuesioner dan survey lapangan. Analisis data menggunakan analisis statistik deskriptif. Hasil akhir dari penelitian ini adalah penerapan manajemen pemeliharaan gedung sekolah di Yayasan Salib Suci termasuk dalam klasifikasi tidak baik. Subvariabel *maintenance planning* memiliki nilai rata-rata 2,25 termasuk dalam klasifikasi nilai tidak baik dengan tingkat penerapan paling tinggi, diikuti dengan variabel *maintenance procurement* dengan nilai rata-rata 2,10 dan variabel *maintenance works program* dengan nilai rata-rata 2,08. Subvariabel *organization* termasuk dalam tingkat penerapan paling rendah dengan nilai rata-rata 1,91, diikuti dengan subvariabel *maintenance system information* dengan nilai rata-rata 1,93 dan *maintenance budget* dengan nilai rata-rata 1,99. Tingkat kerusakan bangunan Yayasan Salib Suci berada pada klasifikasi kerusakan sebagian dengan nilai rata-rata 2,61, dimana komponen arsitektur menjadi komponen yang paling tinggi tingkat kerusakannya yaitu sebanyak 24,03% dibandingkan komponen struktur sebanyak 12,43% dan utilitas dengan tingkat kerusakan paling sedikit yaitu 5,90%.

Kata kunci: Penerapan Manajemen Pemeliharaan, bangunan sekolah, Yayasan Salib Suci, tingkat kerusakan

Study of Maintenance Implementation Management in School Building With the Case Study Building of the Holy Cross Foundation

Yeni Setiawan (NPM: 2012831014)

Adviser: Dr. A. Anton Soekiman, Ir., MT., MSc.

Magister Teknik Sipil

Bandung

Juli 2017

ABSTRACT

One indicator of the success of the building construction can be seen from the age of use of buildings in accordance with the design of the building and the maintenance procedure of the building. Consistent building maintenance has become a requirement that must be met, especially for buildings that are functioned for the public interest. Buildings especially school building, is one of the physical buildings that have an important role in supporting the activities of its users. Lack of attention or inconsistency in maintenance activities undertaken will cause a negative condition or impact, such as decreased productivity level of activities carried out by the owner or the user of the building as a result of poor maintenance of the condition of the building. This research is intended to know the implementation of maintenance management, the level of damage and estimation of the cost of school building of Holy Cross Foundation. This study was conducted by determining the variables for the implementation of maintenance management, including the assessment of the level of damage to the building and the collection of data on maintenance cost. The data were collected by questionnaire and field survey. Data analysis using descriptive statistical analysis. The end result of this study is the implementation of school maintenance management in the Holy Cross foundation is included in the classification is not good. Maintenance Planning variables have a mean value 2,25 included in the classification value is not good with the highest level of implementation. Followed by maintenance procurement variables have mean value 2,10 and maintenance works program variable have mean value 2,08. Subvariables organization included in the lowest level of implementation, have mean value 1,91, followed by subvariables maintenance system information have mean value 1,93 and subvariables maintenance budget, have mean value 1,99. Level of damage the building of the Holy Cross Foundation lies in the classification of partial destruction have mean value 2,64, in which the architectural component becomes the component of the highest degree of damage, which have mean value 24,03% compared to structural component which have mean value 12,43% and utilities component with the least damage level of 5,90%.

Keywords : Maintenance Implementation Management, school building , holy cross foundation, level of damage

KATA PENGANTAR

Ucapan terima kasih tak lupa penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas restunya penulis dapat menyelesaikan makalah dengan judul “*Kajian Penerapan Manajemen Pemeliharaan Bangunan Pada Gedung Sekolah*”. Makalah ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Teknik Sipil pada Jurusan Manajemen Konstruksi Universitas Katolik Parahyangan.

Dalam penulisan tesis ini, penulis telah menerima bantuan moril, materiil, saran, pendapat, dan inspirasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Ir. A. Anton Soekiman, MT., MSc. selaku dosen pembimbing yang telah berkenan membimbing dan memberikan inspirasi kepada penulis dalam penulisan tesis ini.
2. Andreas F. V. Roy, ST., MT., Ph. D dan Dr. Felix Hidayat, ST., MT., selaku dosen pembahas yang berkenan memberikan arahan dan masukan dalam penyempurnaan tesis ini.
3. Pastor Leo van Beurden dan Pastor Samong yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada saya untuk dapat menyelesaikan tesis ini serta Ir. Ricky Ibrahim, MT., yang telah membantu memberikan masukan dalam penyelesaian tesis ini.

4. My husband Erwin Irawan S.H., S.E., MM., M.Kn dan my twins girl "Hay-Kay" yang selalu mendukung saya, menunggu sampai larut malam "disturbing me", thank you so much, love you.
5. Bapak dan Ibu di sekolah-sekolah dan manajemen Yayasan Salib Suci yang telah membantu saya dalam memberikan data untuk penelitian ini.
6. Teman-teman di Program Pasca Sarjana Magister Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan, Fandy, Mas Arie, Jeng Wedha yang telah memberi support dan masukan dalam penyelesaian tesis ini.
7. Semua responden yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk mengisi kuesioner.

Penulis juga menyadari bahwa karya ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis meminta maaf atas kekurangan dan mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan makalah yang lebih berkualitas. Akhir kata, penulis berharap makalah ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan di kemudian hari.

Bandung, 31 Juli 2017

Yeni Setiawan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	7
1.6 Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Bangunan Gedung	11
2.2 Tinjauan Pemeliharaan Bangunan Gedung	13
2.2.1 Definisi Pemeliharaan	13
2.2.2 Tujuan Pemeliharaan, Fungsi, dan Sasaran Pemeliharaan	16
2.3 Jenis Pemeliharaan Gedung	20
2.4 Komponen Pemeliharaan Bangunan	28
2.5 Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung	32
2.5.1 Definisi Manajemen	32
2.5.2 Kebijakan dan Strategi Pemeliharaan	33
2.5.3 Proses Manajemen Pemeliharaan Bangunan	37
2.6 Penerapan Manajemen Pemeliharaan	39
2.6.1 Perencanaan Pemeliharaan Bangunan	41

2.6.2	Penilaian Kondisi Bangunan	45
2.6.3	Organisasi Pemeliharaan Bangunan	54
2.6.4	Anggaran Biaya Pemeliharaan Bangunan	57
2.6.5	Program Kerja Pemeliharaan Bangunan	64
2.6.6	Pengadaan Pekerjaan Pemeliharaan	67
2.6.7	Sistem Informasi Manajemen Pemeliharaan.....	70
2.7	Standar Operasional Prosedur(SOP)	70
2.7.1	Definisi Standar Operasional Prosedur (SOP)	71
2.7.2	Fungsi dan Tujuan <i>Standar Operating Procedures</i> (SOP)	71
2.7.3	Bentuk <i>Standar Operating Procedures</i> (SOP).....	72
2.7.4	Pengembangan <i>Standar Operating Procedures</i> (SOP).....	73
2.8	Penelitian Terdahulu.....	75

BAB III METODE PENELITIAN..... 79

3.1	Pendahuluan	79
3.2	Strategi Penelitian	79
3.3	Rancangan Penelitian	81
3.3.1	Penelitian Eksploratif	81
3.3.2	Penelitian Deskriptif.....	81
3.4	Objek Penelitian	84
3.5	Populasi dan Teknik Penarikan Sampel	84
3.6	Identifikasi Variabel	86
3.7	Instrumen Penelitian	92
3.8	Pengumpulan Data	94
3.9	Prosedur Pengujian Instrumen Penelitian	95
3.9.1	Uji Normalitas	95
3.3.2	Uji Validitas	95
3.3.3	Uji Realibilitas.....	96
3.10	Analisis Data	97
3.11	Kesimpulan	99

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	101
4.1 Gambaran Umum	101
4.2 Analisis Data Gedung	102
4.2.1 Jumlah Lantai	102
4.2.2 Jumlah Unit Sekolah	103
4.2.3 Umur Gedung	103
4.2.4 Tingkat Kerusakan Gedung	104
4.3 Data Responden	106
4.3.1 Jenis Kelamin	107
4.3.2 Jabatan/Posisi Dalam Struktur Sekolah	107
4.3.3 Lama Bekerja	108
4.3.4 Usia Responden	109
4.3.5 Pendidikan Terakhir Responden	109
4.4 Analisis Data	110
4.4.1 Analisis Statistik Deskriptif	110
4.4.2 Uji Normalitas, Uji Validitas dan Uji Realibilitas	118
4.5 Pembahasan.....	120
4.5.1 Penerapan Variabel Manajemen Pemeliharaan	120
4.5.2 Penilaian Kondisi Bangunan	133
4.5.3 Estimasi Biaya Pemeliharaan.....	134
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	 137
5.1 Kesimpulan	137
5.2 Saran	144
 DAFTAR PUSTAKA	 147
 LAMPIRAN.....	 151

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Perbedaan Antara Pencegahan dan Pemeliharaan Korektif.....	26
Gambar 2.2	Tipe <i>maintenance</i>	27
Gambar 2.3	Gambar klasifikasi pekerjaan pemeliharaan bangunan gedung.....	29
Gambar 2.4	Proses Manajemen Pemeliharaan	38
Gambar 2.5	Komponen Bangunan Gedung Sekolah.....	49
Gambar 3.1	Diagram Alur Penelitian.....	83
Gambar 5.1	Struktur Organisasi Tingkat Sekolah.....	141

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Faktor Penerapan Manajemen Pemeliharaan Bangunan Sekolah	41
Tabel 2.2	Tingkat Kerusakan Komponen Arsitektur	47
Tabel 2.3	Skala Indeks Kondisi (Mc. Kay, 1999).....	48
Tabel 2.4	Faktor Koreksi untuk Kombinasi Kerusakan	49
Tabel 2.5	Komponen bangunan sekolah	50
Tabel 2.6	Cara Perhitungan Tingkat Kerusakan Komponen Bangunan Sekolah	51
Tabel 2.7	Komponen Standar Penilaian Tingkat Kerusakan Bangunan Gedung Sekolah.....	53
Tabel 2.8	Standar harga bangunan per m ² tahun 2015	58
Tabel 2.9	Koefisien/faktor Pengali untuk Jumlah Lantai.....	59
Tabel 2.10	Bentuk dan Kriteria SOP.....	72
Tabel 3.1	Strategi Penelitian Untuk Masing Masing Situasi	80
Tabel 3.2	Daftar Variabel	86
Tabel 3.3	Data Penilaian Tingkat Kerusakan Bangunan Gedung Sekolah	89
Tabel 3.4	Skor Penerapan Manajemen Pemeliharaan	90
Tabel 3.5	Skor Tingkat Kerusakan Gedung	90
Tabel 3.6	Klasifikasi Nilai Rata-Rata Tingkat Penerapan Manajemen Pemeliharaan (<i>Maintenance Implemetation</i>)	91
Tabel 3.7	Klasifikasi Nilai Rata-Rata Tingkat Kerusakan Pada Bangunan	92
Tabel 4.1	Data Objek Penelitian.....	101
Tabel 4.2	Data Bangunan Berdasarkan Jumlah Lantai	102
Tabel 4.3	Data Bangunan Berdasarkan Jumlah Unit.....	103
Tabel 4.4	Data Bangunan Berdasarkan Umur Bangunan.....	104

Tabel 4.5 Tingkat Kerusakan Gedung	104
Tabel 4.6 Persentase Tingkat Kerusakan Gedung Sekolah Yayasan Salib Suci	105
Tabel 4.7 Klasifikasi Tingkat Kerusakan Berdasarkan Umur Bangunan Gedung Sekolah Yayasan Salib Suci.....	106
Tabel 4.8 Jenis Kelamin Responden.....	107
Tabel 4.9 Jabatan Responden.....	107
Tabel 4.10 Lama Bekerja Responden	108
Tabel 4.11 Usia Responden	109
Tabel 4.12 Pendidikan Terakhir.....	109
Tabel 4.13 Klasifikasi Variabel Penerapan Manajemen Pemeliharaan (<i>Maintenance Implementation</i>).....	111
Tabel 4.14 Klasifikasi Penerapan Manajemen Pemeliharaan (<i>Maintenance Implementation</i>).....	112
Tabel 4.15 Klasifikasi Variabel Tingkat Kerusakan.....	112
Tabel 4.16 Biaya Pemeliharaan Gedung Sekolah Yayasan Salib Suci Tahun 2011-2016.....	113
Tabel 4.17 Standar Harga Bangunan Per m ² Tahun 2016 (Hasil Normalisasi dengan tingkat inflasi 3,5%).....	114
Tabel 4.18 Daftar Nilai Gedung Sekolah Yayasan Salib Suci Tahun 2016 Berdasarkan Prakiraan (<i>approximate estimate</i>).....	114
Tabel 4.19 Persentase Biaya Pemeliharaan Gedung Sekolah Yayasan Salib Suci Terhadap Nilai Gedung	115
Tabel 4.20 Data Umur Gedung, Persentase Biaya Pemeliharaan, dan Tingkat Kerusakan	117

Tabel 4.21	Hasil Uji Normalitas.....	118
Tabel 4.22	Hasil Uji Validitas	119
Tabel 4.23	Hasil Uji Realibilitas	120
Tabel 4.24	Penerapan Indikator Subvariabel Perencanaan Pemeliharaan.....	121
Tabel 4.25	Penerapan Indikator Subvariabel Organisasi Pemeliharaan.....	124
Tabel 4.26	Penerapan Indikator Subvariabel Anggaran Biaya Pemeliharaan...	126
Tabel 4.27	Penerapan Indikator Subvariabel Program Kerja Pemeliharaan	129
Tabel 4.28	Penerapan Indikator Subvariabel Pengadaan Pemeliharaan	131
Tabel 4.29	Penerapan Indikator Subvariabel Sistem Informasi Pemeliharaan .	132
Tabel 4.30	Estimasi Biaya Perbaikan berdasarkan Tingkat Kerusakan	135

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Lembar Kuesioner.....	151
Lampiran 2	Lembar Survey Lapangan	164
Lampiran 3	Data Hasil Kuesioner	165
Lampiran 4	Foto Kondisi Bangunan	166
Lampiran 5	Contoh Perhitungan Hasil Survey Lapangan.....	169

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu indikator keberhasilan suatu pembangunan gedung dapat dilihat dari usia pemakaian bangunan sesuai dengan rancangan bangunannya dan tata cara pemeliharaan terhadap bangunan tersebut. Pemeliharaan bangunan sangat penting dan diperlukan setelah bangunan tersebut selesai dibangun dan dipergunakan. Kegiatan pemeliharaan akan membuat umur bangunan tersebut menjadi lebih panjang, jika ditinjau dari aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal dan tata lingkungan yang secara otomatis akan berdampak pada kekuatan, keamanan, dan penampilan (*performance*) dari suatu bangunan.

Bangunan gedung terutama gedung sekolah, merupakan salah satu bangunan fisik yang mempunyai peranan penting dalam menunjang aktivitas penggunaannya. Gedung sekolah adalah bentuk fisik berupa ruang yang meliputi ruang belajar, ruang administrasi, dan ruang penunjang pada bangunan sekolah (Permen Diknas Nomor 40 Tahun 2008). Gedung sekolah seiring dengan berjalannya waktu secara visual, tentunya akan mengalami degradasi jika ditinjau dari fisik bangunan seperti halnya bangunan fisik lainnya. Oleh karena itu perlu adanya perhatian yang lebih terhadap bangunan tersebut. Hal ini dapat diwujudkan dengan dilakukannya kegiatan pemeliharaan gedung. Kegiatan pemeliharaan seringkali hanya dilakukan bila terdapat masalah pada bangunan tersebut saja. Terbatasnya dana merupakan salah satu penyebab dimana kegiatan

pemeliharaan ini seringkali dilupakan. Perlu ditekankan kepada pengelola agar kegiatan pemeliharaan dilakukan secara sistematis.

Kegiatan pemeliharaan gedung dimaksudkan untuk menjaga dan mempertahankan kondisi bangunan beserta elemen dan peralatan yang digunakan di gedung tersebut agar dapat berfungsi sesuai dengan rencana serta menjaga terhadap pengaruh yang merusak sehingga mencapai ataupun melebihi umur rencana yang telah ditentukan dan akan memberikan nilai lebih berkaitan dengan kualitas gedung dan juga keamanan bagi pengguna.

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. Kerusakan konstruksi suatu bangunan dapat diperkenankan sampai batas umur rencana, akan tetapi sebelum suatu bangunan sampai pada batas umur pakai akan terjadi kerusakan awal. Hal inilah yang perlu segera diperhatikan terutama untuk bangunan yang bersifat umum dan fungsinya sangat penting untuk melayani pemakaiannya. Apabila terjadi kerusakan dan tidak segera diadakan perbaikan, maka akan menimbulkan kesulitan dalam penanganan selanjutnya.

Pemeliharaan bangunan secara konsisten sudah menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, utamanya bagi bangunan yang difungsikan untuk kepentingan umum. Secara rasional tingkat kemudahan pemeliharaan sebuah bangunan secara signifikan akan mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan setiap tahunnya.

Pemeliharaan dan pengawasan secara kontinyu terhadap kondisi komponen-komponen bangunan gedung akan sangat membantu untuk menekan pembiayaan yang besar serta dapat mengurangi tingkat kerusakan yang parah.

Pemeliharaan gedung secara sederhana bisa diterjemahkan sebagai suatu upaya untuk memelihara atau memperbaiki bagian bangunan dengan menggunakan suatu standar prosedur yang baik dan benar. Pemeliharaan (*maintenance*) adalah suatu cara atau teknik yang tepat untuk menjaga kondisi atau komponen bangunan agar selalu dalam keadaan prima sesuai fungsinya (Mulyandari, 2011). Setiap bangunan membutuhkan pemeliharaan untuk menjaga fungsi penggunaan fasilitas dan mencegah kerusakan berat. Program pemeliharaan dilakukan guna menjaga kelancaran kegiatan di dalam gedung dan meningkatkan kenyamanan pemakai gedung.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PU) No. 24/PRT/M/2008 mendeskripsikan pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu layak fungsi (*preventive maintenance*). Layak fungsi adalah kondisi bangunan gedung memenuhi persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan (Mulyandari, 2011).

Pemeliharaan gedung sekolah dikategorikan berbeda. Hal ini diperkuat dengan pernyataan "Sebagian besar sekolah tidak mempraktekan pemeliharaan terjadwal, tetapi melaksanakan pemeliharaan bila diperlukan". Secara formal, sekolah umum harus menerapkan dan menunggu alokasi dari Departemen Pendidikan untuk keperluan perbaikan dan pemeliharaan ketika masalah terjadi. Berbeda dengan sekolah swasta melakukan program

pemeliharaan yang lebih sistematis. Sekolah swasta melakukan pemeliharaan terjadwal untuk setiap komponen di sekolah-sekolah untuk menjaga komponen-komponen dalam kondisi baik.

Berdasarkan hasil penelitian awal yang dilakukan di lingkungan sekolah Yayasan Salib Suci menunjukkan bahwa pemeliharaan gedung sekolah langsung dilakukan oleh yayasan secara terpusat, serta menurut hasil survei awal bahwa pemeliharaan gedung sekolah di lingkungan sekolah Yayasan Salib Suci masih belum memadai. Banyak gedung-gedung sekolah Yayasan Salib Suci yang masih mengalami kerusakan akibat kurangnya pemeliharaan yang rutin. Hal ini dikarenakan kurangnya pemeliharaan preventif, dana yang tidak mencukupi untuk mempertahankan bangunan serta kurang standarnya permintaan pemeliharaan itu sendiri. Pemeliharaan bangunan gedung sekolah Yayasan Salib Suci berbeda dengan sekolah negeri dimana standar pemeliharaan bangunan sekolah terkait dengan kapasitas dan kemampuan dan daya dukung daerah, sehingga terdapat kesenjangan dalam sistem pemeliharaan dan perawatan bangunan sekolah antar daerah.

Yayasan Salib Suci merupakan Yayasan yang bergerak dalam bidang pendidikan dimana memiliki 70 unit sekolah, yang terbagi menjadi 28 kompleks sekolah yang tersebar di wilayah Jawa Barat. Bangunan Gedung sekolah merupakan salah satu prasarana penting dalam pengembangan pendidikan. Tersedianya prasarana yang memadai, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, merupakan salah satu kebutuhan mutlak yang harus dipenuhi dalam rangka mewujudkan keberhasilan pembangunan dalam sektor pendidikan. Selama dalam masa pengoperasian, bangunan tersebut perlu dilakukan kegiatan pemeliharaan,

perawatan dan rehabilitasi berdasarkan tingkat kerusakan bangunan tersebut. Dengan dilakukannya kegiatan pemeliharaan secara berkala akan mengurangi resiko biaya yang akan dikeluarkan akibat kerusakan gedung yang akan terjadi dikemudian hari. Bangunan gedung yang terpelihara dengan baik dan benar dengan sendirinya akan meningkatkan mutu dari lingkungan hidup baik di dalam gedung maupun diluar gedung. Pemeliharaan gedung yang baik akan memberikan perasaan nyaman, aman, tenang dan bersih kepada setiap pengguna bangunan yang akhirnya dapat meningkatkan produktivitas kerja.

Pepatah mengatakan, “membangun merupakan pekerjaan yang jauh lebih mudah dibandingkan dengan upaya mempertahankan hasil pembangunan tersebut”. Terutama dalam bidang konstruksi, dari perumahan, jembatan, jalan maupun gedung di Indonesia dapat dilihat bahwa pepatah tersebut seringkali tepat. Tidaklah heran gedung yang mulanya indah dan megah, akan rusak hanya dalam beberapa tahun saja dan ironisnya gedung tersebut sampai roboh hingga mengakibatkan melayang jiwa manusia.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka dilakukan penelitian mengenai kajian penerapan manajemen pemeliharaan bangunan pada gedung-gedung sekolah di lingkungan Yayasan Salib Suci.

1.2 Perumusan Masalah

Pemeliharaan merupakan salah satu bagian dari kegiatan operasional yang dilakukan dalam organisasi yang berdiri dalam sebuah bangunan. Penerapan manajemen pemeliharaan bangunan gedung sangat diperlukan agar bangunan tersebut dapat terpelihara dengan baik sesuai dengan siklus pemeliharaan. Divisi

sarana prasarana di Yayasan Salib Suci belum pernah melakukan evaluasi secara menyeluruh mengenai pelaksanaan pemeliharaan gedung-gedung sekolah dalam lingkup Yayasan Salib Suci ini.

Berdasarkan latar belakang masalah serta permasalahan yang dihadapi, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Pemeliharaan gedung sekolah di Yayasan Salib Suci yang terjadi sekarang ini masih bersifat reaktif serta belum terlaksananya pemeliharaan secara rutin. Hal ini menyebabkan lemahnya manajemen pemeliharaan gedung sekolah di Yayasan Salib Suci. Bagaimana penerapan manajemen pemeliharaan (*maintenance implementation*) bangunan pada gedung sekolah di Yayasan Salib Suci yang dilakukan saat ini?
2. Manajemen pemeliharaan gedung sekolah di Yayasan Salib Suci yang dilakukan secara terpusat sekarang ini belum mampu menanggulangi kerusakan-kerusakan yang terjadi pada gedung-gedung sekolah secara merata. Bagaimana kondisi gedung-gedung sekolah Yayasan Salib Suci saat ini serta komponen apa saja yang banyak terjadi kerusakan pada gedung sekolah?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui tentang penerapan manajemen pemeliharaan gedung sekolah Yayasan Salib Suci saat ini.
2. Mengetahui tingkat kerusakan pada masing-masing gedung sekolah Yayasan Salib Suci.

3. Membuat estimasi besarnya biaya perbaikan untuk gedung sekolah Yayasan Salib Suci.
4. Membuat usulan rencana tindak lanjut untuk penerapan manajemen pemeliharaan gedung sekolah di Yayasan Salib Suci.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang positif antara lain:

1. Memberikan acuan bagi sekolah dan Yayasan dalam memberikan pembinaan terhadap pelaksana lapangan bahwa pemeliharaan gedung sekolah perlu diadakan secara benar dengan program perencanaan yang matang.
2. Bagi pembaca/mahasiswa dapat memperkaya ilmu tentang manajemen operasional dalam manajemen pemeliharaan gedung sekolah.
3. Bagi masyarakat yang berkaitan dengan bidang pengelolaan pemeliharaan bangunan gedung dapat menambah pengetahuan tentang pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung sekolah.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang Lingkup penelitian ini:

1. Objek Penelitian adalah gedung-gedung sekolah di lingkungan Yayasan Salib Suci.
2. Penelitian yang akan dibahas adalah mengenai manajemen pemeliharaan gedung-gedung sekolah di lingkungan Yayasan Salib Suci.

3. Menyadari akan keterbatasan yang ada maka lingkup penelitian hanya pada bagian penerapan manajemen pemeliharaan gedung sekolah saja tidak termasuk sarana pendukung sekolah.
4. Tingkat kerusakan bangunan yang akan ditinjau meliputi komponen struktur, arsitektur dan utilitas.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 5 bab, yaitu:

1. **BAB I. PENDAHULUAN**

Pada bab ini mengemukakan latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai, manfaat yang ingin diberikan, dan sistematika penulisan.

2. **BAB II. TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini dijelaskan mengenai landasan teori sebagai dasar dari penelitian yang meliputi pengertian pemeliharaan bangunan gedung sekolah, manajemen pemeliharaan gedung, faktor-faktor yang mempengaruhi penerapan manajemen pemeliharaan bangunan gedung sekolah, dan hal-hal yang mencakup bagian tersebut.

3. **BAB III. METODE PENELITIAN**

Pada bab ini memberikan penjelasan mengenai metode penelitian yang meliputi lokasi penelitian atau sumber data, desain penelitian, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, metode analisis data.

4. BAB IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dibahas mengenai hasil penelitian, analisa dan pembahasan. Kajian penerapan manajemen pemeliharaan gedung sekolah dalam lingkup sekolah di Yayasan Salib Suci.

5. BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bagian ini berisi kesimpulan yang merupakan rangkuman atau intisari dari hasil analisa dan pembahasan yang telah dilakukan dan saran yang merupakan gagasan pemecahan masalah yang diharapkan dapat berguna bagi penulis dan pembaca pada umumnya.