

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) dilakukan agar dapat memberikan manfaat terhadap pembangunan ekonomi di Indonesia. Pembangunan IKN merupakan upaya Pemerintahan Indonesia untuk membangun kota baru yang kompetitif di tingkat global. Perencanaan, pembangunan, pemeliharaan, hingga perawatan dilakukan sesuai standar yang telah ditetapkan untuk Kawasan IKN. Standar ini juga dapat diadopsi oleh wilayah lain sebagai acuan dalam mewujudkan pembangunan dengan prinsip berkelanjutan. Pada saat ini, pembangunan IKN tahap 1 sudah selesai secara keseluruhan yang mencakup infrastruktur utama, termasuk gedung-gedung tinggi yang difungsikan sebagai kantor dan rumah hunian untuk Aparatur Sipil Negara (ASN). Setelah selesainya pembangunan tahap 1 maka dilakukanlah pengelolaan dan pemeliharaan dari aset-aset tersebut. Oleh karena itu perencanaan dan perhitungan biaya pemeliharaan dan perawatan selama umur bangunan gedung menjadi salah satu bahan pertimbangan utama pada tahapan ini.

Biaya pemeliharaan dan perawatan adalah biaya yang mencakup seluruh pengeluaran yang timbul akibat aktivitas pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, termasuk biaya untuk penggantian komponen, penggunaan tenaga kerja, peralatan dan bahan habis pakai (Pambayun dkk, 2018). Biaya pemeliharaan dan perawatan tidak untuk jangka panjang melainkan berbentuk biaya rutin yang harus dikeluarkan dalam jangka waktu tertentu. Salah satu bidang yang diperhitungkan pada biaya pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung adalah arsitektural dari suatu bangunan gedung.

Arsitektural menjadi hal yang penting dalam menentukan kualitas suatu bangunan gedung karena tidak hanya berkaitan dengan fungsinya tetapi juga keindahannya. Kerusakan yang sering terjadi pada masa pemeliharaan dan perawatan suatu bangunan gedung salah satunya terjadi pada bagian komponen arsitektural. Meski kerusakan pada bagian komponen arsitektural seringkali tidak akan menyebabkan kerusakan terhadap bagian komponen arsitektural lainnya, tetapi kerusakan ini akan mengurangi kualitas dan kenyamanan bangunan gedung. Kenyamanan suatu bangunan gedung sangat berkaitan dengan *Level of Service (LoS)* yang dapat mewujudkan pembangunan yang cerdas, hijau, dan berkelanjutan.

Berdasarkan aturan ISO55000, *Level of Service* (LoS) adalah parameter, atau kombinasi parameter, yang mencerminkan hasil sosial, politik, lingkungan, dan ekonomi yang diberikan oleh organisasi. LoS sangat berkaitan dengan tingkat kualitas layanan yang harus ditentukan oleh pemangku kepentingan untuk dapat memberikan layanan terbaik sesuai kebutuhan penggunaannya. LoS harus dipertimbangkan dengan baik oleh pemangku kepentingan selama masa pemeliharaan dan perawatan suatu bangunan gedung.

Tugas akhir ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai bahan referensi atau pembandingan dalam merencanakan dan menghitung biaya pemeliharaan dan perawatan suatu bangunan gedung pada bagian komponen arsitektural dengan *Level of Service* (LoS) yang tinggi dan biaya optimum bagi pihak yang membutuhkan.

1.2. TUJUAN DAN MANFAAT

1.2.1. Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam tugas akhir ini meliputi:

1. Menghitung total biaya pemeliharaan dan perawatan komponen arsitektural bangunan gedung pendidikan yang berjumlah 13 lantai selama umur rencana bangunan gedung 50 tahun.
2. Menganalisis hubungan total biaya pemeliharaan dan perawatan dengan *Level of Service* (LoS) yang telah ditentukan.

1.2.2. Manfaat Penelitian

Manfaat tugas akhir ini sebagai pedoman untuk perencanaan LoS komponen arsitektural suatu bangunan gedung dan pedoman dalam melakukan pengeluaran selama masa operasi dan pemeliharaan bangunan gedung sehingga dapat meminimalisir terjadinya penurunan LoS akibat terkendala pada persiapan dana untuk masa pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

1.3. BATASAN MASALAH

Adapun di bawah ini adalah batasan masalah tugas akhir, yaitu sebagai berikut:

1. Tugas akhir ini hanya menghitung biaya pemeliharaan dan perawatan pada bagian komponen arsitektural bangunan gedung pendidikan dengan jumlah 13 lantai selama umur rencana bangunan gedung yaitu 50 tahun.

2. Kriteria dan parameter LoS mengacu pada Rancangan Pedoman Teknis Tingkat Layanan Pengelolaan Gedung dan Kawasan di Ibu Kota Nusantara (IKN).
3. Pemeliharaan dan perawatan komponen arsitektural mengacu pada Rancangan Pedoman Teknis Operasional dan Pemeliharaan Bangunan Gedung dan Kawasan di Ibu Kota Nusantara (IKN).
4. Ruang lingkup tugas akhir ini dibatasi pada analisis kerusakan bangunan yang disebabkan oleh aktivitas operasional bangunan gedung, tanpa mencakup kerusakan akibat bencana alam.

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun di bawah ini adalah sistematika penelitian tugas akhir, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan dalam tugas akhir ini berisi penjelasan mengenai latar belakang, tujuan, manfaat, batasan masalah, serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bagian tinjauan pustaka dijelaskan berbagai konsep teoritis dan literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Bagian metodologi penelitian menguraikan metode serta tahapan yang diterapkan dalam penyusunan tugas akhir untuk dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian hasil dan pembahasan menyajikan analisis biaya pemeliharaan dan perawatan komponen arsitektural bangunan gedung berstandar IKN pada gedung pendidikan yang berjumlah 13 lantai.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bagian kesimpulan dan saran merupakan penutup dari tugas akhir yang memuat ringkasan hasil penelitian yang telah dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN