

**PERANCANGAN SISTEM PENILAIAN KINERJA
ASET BANGUNAN MENGGUNAKAN METODE
BUILDING ASSET PERFORMANCE FRAMEWORK**
(Studi Kasus : Gedung Jurusan Teknik Mesin Universitas Andalas)

TUGAS AKHIR

*Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Sarjana pada Jurusan Teknik Industri
Fakultas Teknik Universitas Andalas*

Oleh:

M. FAUZI RIZA PUTRA

06 173 026

Pembimbing:

Dr. Alizar Hasan, MSc. MSIE

Ir. Insannul Kamil, M.Eng, IPM



**JURUSAN TEKNIK INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2011**

**PERANCANGAN SISTEM PENILAIAN KINERJA ASET BANGUNAN
MENGUNAKAN METODE *BUILDING ASSET PERFORMANCE
FRAMEWORK***

(Studi Kasus : Jurusan Teknik Mesin Universitas Andalas)

ABSTRAK

Saat ini perhatian terhadap kualitas institusi pendidikan semakin meningkat. Hal ini menuntut institusi pendidikan tinggi untuk memberikan perhatian yang lebih pada bidang kinerja agar mampu bersaing dengan institusi lainnya. Bangunan merupakan faktor yang sangat mendukung pengembangan mutu pendidikan di Indonesia. Gedung dan bangunan merupakan suatu aset yang mencirikan performance suatu Institusi, oleh karena itu dibutuhkan pengukuran kinerja aset bangunan di dunia pendidikan, untuk mendapatkan kerangka kerja usulan perbaikan aset bangunan, dalam rangka analisis sebagai bahan pertimbangan pengambilan keputusan.

Untuk dapat mencapai tujuan dari penelitian ini, maka pembuatan kerangka kerja dilakukan dengan pendekatan menggunakan metode *Building Asset Performance Framework (BAPF)*. Metode ini melakukan pendekatan sistematis dan konsistensi untuk mengelola kinerja suatu aset bangunan untuk memenuhi kebutuhan penggunaannya dengan memberikan 6 performance area untuk menilai kinerja bangunan, yaitu kelayakan, finansial, kepatuhan terhadap hukum, efektifitas penggunaan, dampak lingkungan, dan pengaruh sosial. Dilakukan pengolahan statistika deskriptif untuk mempermudah penerimaan informasi terhadap deskripsi data, serta dilakukan pengolahan *pearson correlation* untuk memperlihatkan kuantitas hubungan antar masing-masing indikator.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kinerja bangunan Teknik Mesin Universitas Andalas masih butuh perbaikan, terlebih pasca gempa, terdapat 33% ruangan yang kekurangan kapasitas dikarenakan tata kelola layout aset tidak baik, 28% ruangan yang fungsinya belum optimal, 37% ruangan yang sarana dan prasarannya rusak sehingga aktivitas pengguna terganggu, 7% ruangan yang lokasinya tidak sesuai dengan kebutuhan, 20% ruangan yang belum bermanfaat sebagaimana mestinya, 13% ruangan yang fungsinya tidak sesuai dengan desainnya, kondisi bangunan yang tidak mematuhi hukum seperti kurangnya pencahayaan dan sirkulasi udara, penyediaan fasilitas penyandang cacat, perlindungan kebakaran, dan kelistrikan bangunan. Kondisi bangunan yang tidak terawat, seperti toilet dan musholla yang kotor, kondisi bangunan yang berpengaruh terhadap lingkungan seperti air yang terkontaminasi kotoran, kontaminasi tanah. Serta kondisi bangunan yang memiliki signifikansi sosial, seperti keberadaan bangunan menambah mata pencaharian masyarakat, serta mencerdaskan bangsa.

Kata kunci : *Kinerja, Building Asset Performance Framework, Pearson Correlation, Kinerja Aset.*

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengukuran kinerja ialah teknik penilaian yang sistematis dan didasarkan pada kelompok indikator kinerja kegiatan yang berupa indikator masukan, keluaran, hasil, manfaat dan dampak. [Wahyuni, 2004]. Pengukuran kinerja aset tidak hanya diperlukan dan dilakukan di dunia bisnis tetapi juga di dunia pendidikan. Direktur Jendral Pendidikan Tinggi (Dirjen Dikti) menyadari pentingnya pengukuran kinerja dalam pengelolaan pendidikan tinggi. Atas dasar ini, maka Dirjen Dikti memasukkannya dalam format manajemen baru yang bertujuan untuk meningkatkan mutu pendidikan tinggi secara berkelanjutan.

Bangunan merupakan faktor yang sangat mendukung pengembangan mutu pendidikan di Indonesia. Gedung dan bangunan merupakan suatu aset yang mencirikan *performance* suatu Institusi [Yusuf, 2010].

Sebagai contoh lambatnya kinerja pemerintah dalam menangani perawatan gedung sekolah bahwa tercatat dari hasil survey yang dilakukan oleh Dinas Pendidikan Nasional Berdasarkan data tahun 2003, terdapat 563.304 ruang kelas SD/MI yang rusak berat atau 64,17% dari 877.772 ruang kelas SD/MI di Indonesia. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan kurangnya tingkat perawatan sekolah dasar, sehingga perlu mendapatkan perhatian khusus dari pemerintah khususnya dan semua lapisan masyarakat pada umumnya [Iputu, 2009].

Kasie Dikdas Kecamatan Gambir, Ahmad Zulfi mengatakan, sebenarnya jumlah sekolah yang sudah seharusnya direhabilitasi, melebihi 10 unit. Hanya saja, hasil inventarisir sementara, baru ketahuan ada 10 sekolah yang harus direhab. Seluruhnya merupakan bangunan tua dan tidak layak untuk Kegiatan Belajar Mengajar [Beritajakarta.com]. Hal ini

mengindikasikan bahwasanya kurangnya perhatian pemerintah serta pihak terkait untuk menilai kinerja suatu aset bangunan pendidikan.

Hasil kunjungan Komisi II DPRD ke beberapa sekolah, banyak sekali menemukan masalah di sekolah, terutama kondisi atau keadaan sekolah yang cukup memprihatinkan. H Suhaimi M, anggota DPRD saat ditemui Senin (19/7/2010) di tempat kerjanya, mengatakan dengan kondisi demikian, pemerintah daerah mestinya lebih berperan aktif untuk lebih mengontrol sekolah-sekolah di lingkungannya [bataviase.co.id].

Permasalahan tersebut terjadi karena perhatian yang kurang dari para *stakeholder*, karena pembuatan, pemeliharaan, serta pengembangan bangunan mencakup isi dan nilai portofolio aset bangunan, dimana harus disesuaikan dengan kebutuhan institusi. Oleh karena itu diperlukan perhatian khusus dalam menilai kinerja bangunan. [bataviase.co.id]

Metode *Building Asset Performance Framework* (BAFPPF) dapat menghitung pendekatan sistematis dan konsistensi untuk mengelola kinerja suatu aset bangunan untuk memenuhi kebutuhan penggunaannya [Schwarten, 2004].

Dalam membangun aset *public property* (bangunan umum) terutama dalam sektor pendidikan, tentunya butuh portofolio besar bangunan aset tersebut. Salah satu tujuan pembangunan aset tersebut adalah bangunan tersebut mampu menyelaraskan dengan kebutuhan layanan. [Schwarten, 2004]

Metode *Building Asset Performance Framework* (BAPF) bertujuan untuk memastikan bahwa institusi tersebut memiliki pendekatan sistematis dan konsisten untuk mengelola kinerja bangunan mereka untuk memenuhi pelayanan kebutuhan. Hal ini penting karena bertujuan memastikan bahwa

usulan perbaikan kinerja berorientasi pada pembuatan keputusan tentang bangunan pemerintah. [Schwarten, 2004]

Building Asset Performance Framework mendukung Pemerintah berkomitmen untuk mengelola kinerja investasi yang signifikan dalam portofolio membangun aset di seluruh departemen pada sebuah institusi, untuk mengoptimalkan kontribusi mereka terhadap pelayanan. Kerangka kinerja akan menjadi alat yang berharga untuk pemerintah yang mengontrol atau mengelola bangunan. Hal ini akan membantu mereka untuk secara efektif memprioritaskan dan memfokuskan sumber daya ke daerah yang penting untuk pelayanan publik. [Schwarten, 2004]

Untuk menilai kinerja bangunan publik milik pemerintah pada penelitian ini peneliti mengambil bangunan Teknik Mesin Universitas Andalas untuk dijadikan objek penelitian, hal ini dikarenakan bangunan teknik mesin merupakan aset tetap yang pembangunannya telah rampung.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian yang dilakukan adalah bagaimana mengukur dan mendapatkan kinerja bangunan publik menggunakan metode *Building Asset Performance Framework* ?

1.3 Tujuan penelitian

1. Mengukur kinerja bangunan sebagai aset publik.
2. Menentukan prioritas usulan peningkatan kinerja bangunan sebagai aset publik.

1.4 Batasan Masalah

1. Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data pada bulan September sampai Desember tahun 2010.

BAB VII

PENUTUP

Pada Bab VII ini akan dilakukan penarikan kesimpulan dan saran terhadap hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

7.1 Kesimpulan

Setelah dilakukan analisis terhadap hasil pengumpulan dan pengolahan data, maka tahap selanjutnya adalah menarik suatu kesimpulan dari hasil penelitian ini, yaitu:

1. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, didapatkan bahwa Aset bangunan Jurusan Teknik Mesin Universitas Andalas sudah relevan terhadap kebutuhan pelayanan, dimana rata-rata penilaian setiap indikator bernilai 3 (memenuhi penyediaan pelayanan pada saat sekarang).
2. Didapatkan 10 indikator untuk perbaikan dan optimalisasi kinerja bangunan dalam memenuhi kebutuhan pelayanan, yaitu kapasitas, fungsional, lokasi, perawatan, finansial, pemanfaatan, kesesuaian desain, kepatuhan terhadap hukum, dampak lingkungan, dan signifikansi sosial.

7.2 Saran

Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian yang dilakukan hanya mengukur kinerja aset bangunan berdasarkan metode BAPF dengan menggunakan 10 indikator, disarankan untuk penelitian selanjutnya menggunakan metode dan indikator lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.
- [Http:// beritajakarta.com](http://beritajakarta.com). diunduh pada pukul 10.33. tanggal 21-09-2010.
- [Http:// bataviase.co.id](http://bataviase.co.id). diunduh pada pukul 10.33. tanggal 21-09-2010.
- [Http:// hariansib.com](http://hariansib.com). diunduh pada pukul 06.00. tanggal 4-08-2010.
- [Http:// padangmedia.com](http://padangmedia.com). diunduh pada pukul 18.00. tanggal 12-03-2010.
- [Http:// reviewmu.com](http://reviewmu.com). diunduh pada pukul 21.47. tanggal 18-12-2010.
- [Http:// solopos.com](http://solopos.com). diunduh pada pukul 06.00. tanggal 4-08-2010.
- [Http:// wapedia.com](http://wapedia.com). diunduh pada pukul 09.44. tanggal 18-12-2010.
- Jaya Mahardika, Iputu. 2009. *Perawatan Bangunan SD*. Bali.
- Murray & Larry. 2007. *Pengantar Statistika*. Jakarta. Erlangga.
- Riduwan. 2002. *Skala Pengukuran variabel-variabel penelitian*. Alfabeta. Bandung.
- Singarimbun, Effendi. 1987. *Metode Penelitian, Survei*. LP3S.
- Sugiono. 2002. *Metode Penelitian Bisnis*. Alvabeta. Bandung.
- Susanto, Slamet. 2010. *Artikel :Manajemen Aset Berbasis Resiko Perusahaan Air Minum*.
- [QUEENSLAND DEPARTMENT OF PUBLIC WORKS] Queensland Department of Public Works. 2008. *Buliding Asset Performance Framework*. Queensland: QUEENSLAND DEPARTMENT OF PUBLIC WORKS
- Yusuf, M. 2010. *8 Langkah Pengelolaan Aset Daerah*. Jakarta. Salemba Empat.
- Wahyuni. 2004. *Erma dkk. Balanced Scorecard untuk manajemen publik*. Yogyakarta. YAPI.
- [DOF] DEPARTMENT OF FINANCIAL. 2007. *Capital Works Management Framework*. Germany : DOF
- [QUEENSLAND DEPARTMENT OF PUBLIC WORKS] Queensland Department of Public Works. 1999. *Maintenance Managenet Framework*. Brisbane: QUEENSLAND DEPARTMENT OF PUBLIC WORKS