

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan menyebutkan bahwa bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya pada, di atas, atau di dalam tanah dan/atau perairan secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia untuk melakukan kegiatan bertempat tinggal, berusaha, bersosial-budaya, dan kegiatan lainnya. Tujuan dari didirikannya bangunan gedung adalah untuk memfasilitasi serta mempermudah kegiatan bagi pemilik maupun pengguna gedung.

Berdirinya suatu bangunan gedung pasti memerlukan sebuah pemeliharaan dan perawatan sebagai usaha untuk mempertahankan bangunan gedung agar tetap berfungsi sesuai dengan umur bangunan yang telah direncanakan. Pada penelitian Sugiyanto & Wena (2019) menyebutkan beberapa kajian dan pengamatan empiris menunjukkan bahwa pemeliharaan dan perawatan gedung tinggi di Indonesia banyak mengalami permasalahan dikarenakan pemilik, pengguna, maupun pengelola belum memiliki kesadaran akan pentingnya pemeliharaan dan perawatan bangunan. Selanjutnya penelitian Jalil, M.A, dkk (2014) menyebutkan bahwa bangunan pemerintah yaitu gedung Direktorat Politeknik Negeri Semarang belum memiliki *Standard Operasional Procedure* (SOP) untuk kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung serta kegiatan pemeliharaan dan perawatan masih belum sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan. Selanjutnya penelitian Fadli, dkk (2018) menyebutkan bahwa gedung milik pemerintah yaitu LPMP Provinsi Aceh yang baru dibangun pada tahun 2007 mengalami kerusakan pada beberapa bagian gedungnya, hal tersebut disebabkan karena kurangnya pemeliharaan dan perawatan pada bangunan serta kurangnya sumber daya untuk melaksanakan pemeliharaan dan perawatan. Sedangkan penelitian Risanji & Raflis

(2018) menyebutkan bahwa pemeliharaan bangunan gedung dan pemeliharaan kebersihan ruangan sangat berpengaruh terhadap kenyamanan pekerja kantor.

Akibat kurangnya kesadaran akan pentingnya pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung tentu berimbas pada beberapa hal seperti bangunan gedung yang sewaktu – waktu bisa saja roboh, kebakaran gedung, serta tidak berfungsinya komponen – komponen pada bangunan gedung, dan lain sebagainya. Seperti insiden gedung runtuh 6 Januari 2020 di kawasan Slipi, Jakarta Selatan (Makdori, 2020). Lalu setelahnya kebakaran pada 24 Februari 2020 di Gedung DPR RI. Terakhir 7 April 2020 kebakaran terjadi pada gedung perkantoran di Kuningan Timur Jakarta Selatan. Insiden tersebut merupakan bukti bahwa kesadaran pengelola bangunan terhadap manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung sangatlah kurang.

Data – data di atas menunjukkan bahwa pentingnya pemeliharaan dan perawatan gedung di Indonesia masih sangat perlu untuk ditingkatkan. Karena bangunan gedung bertingkat digunakan oleh banyak orang terlebih bangunan kantor dan yang lainnya, maka permasalahan pemeliharaan dan perawatan perlu menjadi suatu perhatian khusus. Meskipun sudah ada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan, namun nyatanya tidak semua gedung melakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dengan baik.

Dilain sisi, salah satu bangunan gedung pemerintah yang melaksanakan pemeliharaan dan perawatan dengan baik adalah Gedung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik atau biasa disebut dengan (Perum BULOG). Perum BULOG merupakan perusahaan negara yang memiliki banyak gedung – gedung kantor tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Satu diantara banyaknya Gedung Perum BULOG yaitu kantor pusat Perum BULOG yang berada di daerah selatan Jakarta. Gedung 17 lantai yang merupakan kantor pusat dari Perum BULOG dipergunakan untuk menunjang kegiatan operasional perusahaan. Gedung ini telah berdiri selama kurang lebih 45 tahun sejak pembangunan gedung dimulai pada tahun 1976 dan selesai tahun 1980 (www.setiapgedung.web.id).

Struktur Gedung BULOG dirancang agar tahan terhadap gempa dengan dibuat core bangunan dan 8 pasang kolom ganda yang berfungsi sebagai penopang rangka lantai beton bertulang berprategangan. Rangka lantai Gedung BULOG ditopang oleh balok tepi yang diberi konstruksi konsol. Pondasi bangunan Gedung BULOG memiliki kedalaman 30 meter dengan jumlah pondasi yaitu 96 buah (www.setiapgedung.web.id). Berdasarkan berkas renovasi gedung Perum BULOG diketahui luas daerah perencanaan yaitu 12.566 m², luas lantai dasar bangunan yaitu 1.826 m², dan luas seluruh lantai bangunan yaitu 17.218 m² dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 14,54% dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) sebesar 1,37. Bangunan gedung Perum BULOG juga memiliki Setifikat Laik Fungsi hingga tahun 2019 untuk bangunan gedungnya yang dapat dilihat pada lampiran 6.

Gedung 17 lantai ini terdiri atas lantai dasar yang merupakan lobby utama, lantai 1 - 3 merupakan ruang Direktur Utama, lantai 4 - 17 merupakan ruangan untuk staff atau karyawan kantor. Gedung Perum BULOG sudah beroperasi sejak lama tetapi bangunan gedung masih terlihat sangat kokoh dan kondisi fisik dari segi struktur, arsitektur, serta mekanikal dan elektrikal masih sangat terpelihara dan terawat dengan baik. Sebagai bangunan pemerintah yang difungsikan untuk fasilitas penunjang kegiatan operasional perusahaan, Perum BULOG pasti memiliki acuan serta prosedur khusus dalam memelihara dan merawat bangunan gedung.

Melihat kondisi gedung kantor pusat Perum BULOG yang masih sangat baik dilihat dari segi umur bangunannya dan dibandingkan dengan pernyataan dari penelitian terdahulu serta insiden – insiden yang terjadi pada bangunan gedung. Maka perlu diketahui bagaimana manajemen pemeliharaan dan perawatan yang dijalankan serta berapa biaya komponen pemeliharaan dan perawatan pada Gedung Perum BULOG. Sebagai bangunan yang diperuntukan untuk kegiatan perkantoran maka gedung Perum Bulog harus memiliki keandalan secara arsitektur, struktur, utilitas dan aksesibilitas yang baik. Pemeliharaan dan perawatan bangunan yang baik sangat diperlukan untuk menjaga agar bangunan gedung dapat terus digunakan untuk jangka waktu yang lama tetapi tetap dalam keadaan yang baik dan laik guna. Maka, untuk mendapatkan manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang baik dilakukanlah studi kasus penelitian pada bangunan gedung

Perum BULOG dengan judul “Studi Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Perum BULOG Berdasarkan Peraturan Menteri PU No. 24 PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung”

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan yang dilakukan oleh pengelola gedung Perum BULOG agar bangunan terpelihara, terawat dan tetap laik fungsi?
2. Berapakah biaya pemeliharaan dan perawatan yang dikeluarkan untuk melaksanakan pemeliharaan dan perawatan bangunan yang baik?
3. Apakah Standar Operasional Prosedur (SOP) yang dimiliki pengelola gedung Perum BULOG sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung?

1.3. Pembatasan Masalah

Agar penelitian yang dilakukan lebih terarah, maka pada permasalahan yang ada diberikan batasan – batasan masalah sebagai berikut:

1. Pembahasan dalam penelitian hanya seputar pengamatan kondisi fisik struktur, arsitektur, mekanikal dan elektrik, dan tata grha. Penelitian tidak meliputi struktur bawah bangunan gedung.
2. Pembahasan tentang manajemen hanya seputar biaya pemeliharaan, pengelola gedung, organisasi pengelola gedung, serta pengelolaan pemeliharaan dan perawatan.
3. Penelitian dilakukan dengan pengamatan visual serta mempelajari berkas – berkas tentang pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
4. Pembahasan mengenai biaya pemeliharaan yang dikeluarkan Perum BULOG hanya dari 5 tahun sebelum tahun 2020.

1.4. Perumusan Masalah

Dari permasalahan yang diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

“Bagaimanakah manajemen serta persentase biaya pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung Perum BULOG berdasarkan Peraturan Menteri PU No. 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung?”

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang dilakukan ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui model manajemen pemeliharaan dan perawatan gedung Perum BULOG berdasarkan Peraturan Menteri PU No. 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
2. Mengklasifikasikan presentase biaya dominan pemeliharaan dan perawatan yang terjadi pada gedung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik.

1.6. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini yaitu:

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan serta wawasan mengenai manajemen pemeliharaan dan perawatan gedung yang sesuai dengan Peraturan Menteri PU No. 24/PRT/M/2008, sehingga diharapkan dapat mengaplikasikan teori yang sudah dipelajari dengan kenyataan yang terjadi di lapangan.

2. Kegunaan praktis.

Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran umum dan masukan tambahan terhadap pihak – pihak pengelola gedung tentang manajemen pemeliharaan dan perawatan gedung. Kekurangan dan kelebihan yang ditemukan pada pengelolaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dapat dijadikan sebagai bahan penyusunan perencanaan untuk membuat kebijakan dalam rangka pengelolaan, pengaturan, dan pemanfaatan

gedung Perum BULOG terhadap program pemeliharaan dan perawatan gedung selanjutnya.

