

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan merupakan aspek yang sangat krusial bagi bangunan. Tujuan dari pemeliharaan dan perawatan adalah untuk memastikan bahwa kondisi bangunan tetap memenuhi standar kelayakan. Kegiatan ini dilakukan setelah bangunan selesai dibangun dan mulai beroperasi atau dihuni. Pemeliharaan dan perawatan diharapkan dapat mencegah kerusakan selama masa pakai bangunan yang telah ditentukan. Pemeliharaan bangunan gedung mencakup upaya untuk menjaga keandalan bangunan serta sarana dan prasarana yang ada, sehingga bangunan tetap layak untuk digunakan (Hakim & Pontan, 2022) dan menurut (E. Mawardi et al., 2020) pemeliharaan bangunan secara konsisten adalah persyaratan yang sudah harus dilakukan, terutama bagi bangunan yang akan digunakan untuk kepentingan umum. Sedangkan perawatan bangunan gedung menurut (S. N. Sari & Triwuryanto, 2021) adalah kegiatan yang mempunyai tujuan untuk memperbaiki bahkan mengganti bagian, komponen, bahan, sarana dan prasarana dari bangunan gedung agar bangunan gedung tetap layak fungsi, perawatan dilakukan setelah ada kerusakan atau masalah, baik pada tingkat ringan, sedang, ataupun berat. Untuk memastikan bangunan gedung mencapai performa fungsional sesuai dengan persyaratan dan juga keinginan pengguna untuk mempertahankan fisik dan umur bangunan maupun fasilitasnya maka perlu dilakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung (Basuki HM, 2021).

Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung memiliki standar pelaksanaan yang berpedoman pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan adalah suatu kegiatan untuk menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasaran dan sarannya agar bangunan gedung selalu layak fungsi (*preventive mainntenance*).

Dan untuk perawatan bangunan merupakan kegiatan untuk memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap layak fungsi (*curative maintenance*). Pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung juga tercantum tentang lingkup pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, untuk lingkup pemeliharannya yaitu arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang luar, dan tata graha. Sedangkan untuk lingkup perawatan bangunan gedung yaitu rehabilitasi, renovasi, restorasi, dan tingkat kerusakan. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung juga melingkupi tentang prosedur, tata cara, metode, sistem, program, perlengkapan, peralatan serta standar kinerja pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

Menurut Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun didefinisikan sebagai bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi menjadi beberapa bagian fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal. Meningkatnya kebutuhan akan hunian yang layak mendorong pemerintah untuk membangun rumah susun dengan perhatian khusus terhadap kualitas lingkungan dan bangunan. Rumah susun sederhana seharusnya menjadi solusi untuk mengatasi masalah kekumuhan secara horizontal; namun, tanpa disadari, kondisi yang awalnya hanya kumuh secara horizontal dapat berubah menjadi kumuh secara vertikal (T. Nuzuluddin & M. Amrullah, 2023). Pemeliharaan bangunan rumah susun menjadi sangat penting karena bangunan rumah susun sebagai alat bagi penghuni untuk mencapai tujuannya agar rumah susun sebagai hunian tetap dipertahankan. Di sisi lain rumah susun masih memiliki masalah dengan kualitas bangunannya, hal ini dikarenakan biasanya pembangunan rusunawa tidak memperhatikan kualitas dan perawatan bangunan serta keberlanjutan pemeliharaan bangunan tersebut yang mengakibatkan penurunan kualitas bangunan (Afsari S & Dewi, 2019). Pemeliharaan yang tidak dilakukan secara optimal dapat mengakibatkan penurunan produktivitas dan aktivitas penghuni, serta menyebabkan penundaan dalam perawatan. Kondisi ini berpotensi

menimbulkan kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan. (Y. I. Mawardi et al., 2020).

Rumah susun disebut juga sebagai pemukiman dengan konsep “kampung vertikal”, meskipun demikian harus memenuhi persyaratan minimal seperti “rumah biasa”. Yaitu sebagai tempat tinggal dan bermukim; harus dapat memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun psikologis, aman dari gangguan, serta aman dalam fungsi kegiatan menghuni; harus dapat menjadi wadah sosialisasi antar penghuni dalam satu bangunan; harus memberikan suasana harmonis diantara penghuni sehingga mendukung tercapainya kehidupan yang sejahtera. Konsep dari “kampung vertikal” diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunikasi dalam bentuk “kampung asalnya”, dimana pembangunannya diutamakan untuk lokasi di atas pemukiman kumuh perkotaan. Sasaran utamanya adalah penghuni kampung itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah (MZ et al., 2021).

Berdasarkan hasil observasi di lapangan, menurut Hidayat et al. (2020) mengemukakan bahwa manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang dimiliki Rusunawa di Jakarta Timur belum mengacu kepada Permen PU No.24/PRT/M/2008. Dan menurut Prastyo & Van Roy (2019) berdasarkan sejumlah kajian yang dilakukan terkait permasalahan kelaikan fungsi gedung, kajian BPKN menemukan kondisi yang membahayakan keselamatan jiwa penghuni sebagai akibat dari adanya kebocoran pipa, kebocoran lantai kamar mandi, kualitas lift yang rendah, drainase yang tidak berfungsi dan genangan yang terjadi pada jalan lokal. Mencermati permasalahan kelaikan fungsi gedung berupa rusun ini ditengarai tidak dapat dilepaskan dari permasalahan pada badan pengelola rusun sebagai penyelenggara sistem manajemen pemeliharaan rusun termasuk sistem manajemen pemeliharaan itu sendiri.

Berdasarkan Dinas Perumahan Dan Kawasan Perumahan Provinsi DKI Jakarta jumlah rumah susun di DKI Jakarta ada di 42 rumah susun yang mana terbagi dari 5 kota administrasi, yaitu Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Jakarta Utara dengan pembagian sebagai berikut:

Tabel 1. 1 Daftar Rumah Susun Di DKI Jakarta

Wilayah	Lokasi	Jumlah Unit	Jumlah Blok	Jumlah Tower
Jakarta Selatan	3	629	6	1
Jakarta Timur	18	11.348	85	15
Jakarta Pusat	7	2.322	22	0
Jakarta Barat	6	4.018	18	14
Jakarta Utara	8	10.449	52	21
Jumlah	42	28.766	183	51

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Perumahan Provinsi DKI Jakarta (2022)

Tabel 1.2 Daftar Peresmian Rumah Susun Di Jakarta Timur

No.	Nama Rumah Susun	Tahun Peresmian Atau Bentuk Bangunan
1	Cakung Barat	Tower
2	Cipinang Besar	Tower
3	Cipinang Muara	2001
4	Jatinegara Barat	Tower
5	Jatinegara Kaum	2013
6	Jl. Bekasi KM 2	Tower
7	Komarudin	2008
8	Penggilingan	Tower
9	PIK Pulogadung	Tower
10	Pinus Elok	2009
11	Pondok Bambu	2001
12	Pulogebang	2015
13	Pulo Jahe	Tower
14	Rawa Bebek	2014
15	Ujung Menteng	Tower
16	Tipar Cakung	Tower
17	BLK Pasar Rebo	Tower
18	Pulogebang Penggilingan	Tower

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Perumahan Provinsi DKI Jakarta (2022)

Berdasarkan Tabel 1.1 di atas, Jakarta Timur merupakan wilayah dengan jumlah rumah susun terbanyak di DKI Jakarta dengan total 18 lokasi. Untuk mewakili wilayah dengan jumlah rumah susun terbanyak, yaitu Jakarta Timur, Rumah Susun Pulogebang dipilih sebagai sampel dalam penelitian ini. Berdasarkan Tabel 1.2 Rumah Susun Pulogebang diresmikan pada tahun 2015, yang menjadikannya rumah susun terakhir yang dibangun sebelum dimulainya pembangunan rumah susun dalam bentuk tower. Adapun blok yang menjadi perwakilan sampel pada rumah susun ini, yaitu Blok G dan Blok H. Blok G dan Blok H dapat mewakili kondisi dikarenakan pada studi pendahuluan yang dilakukan dengan mewawancarai salah satu pengelola Rumah Susun Pulogebang yang mengatakan bahwa Blok G dan Blok H adalah dua blok baru yang kondisi bangunannya tidak beda jauh dengan kondisi blok lainnya, dan observasi langsung ke Rumah Susun Pulogebang Blok G dan Blok H. Dari studi pendahuluan ini, kondisi bangunan di Rumah Susun Pulogebang Blok G dan Blok H terdapat kerusakan komponen, yaitu dinding keramik toilet umum yang kotor, engsel pintu yang berkarat pada pintu toilet, dinding yang retak, cat dinding memudar dan mengelupas, keramik lantai pecah, lantai tangga dan koridor yang kotor, tidak adanya persediaan alat pemadam api ringan (APAR) pada tiap lantainya, ketidaklengkapannya alat *hydrant* (tidak ada selang), stop kontak atau saklar yang copot, beberapa lampu yang sudah rusak, dan plafon yang mengalami kebocoran dan membuat lumut tumbuh karena adanya kelembapan, beberapa kerusakan dapat dilihat pada Gambar 1.1 hingga Gambar 1.5. Hal tersebut dapat menyebabkan mengganggu kenyamanan para penghuninya.



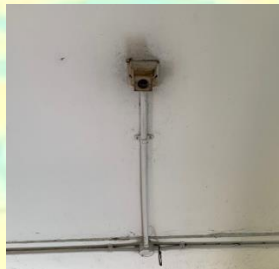
Gambar 1. 1 Saklar Copot Pada Koridor Blok G Lantai 2



Gambar 1. 2 Lantai Kotor Pada Koridor Blok H Lantai 2



Gambar 1. 3 Kebocoran Atap Beton Pada Blok G Lantai 1



Gambar 1. 4 Tidak Ada Lampu Koridor Pada Blok H



Gambar 1. 5 Rusaknya Cat Luar Blok H

Rumah susun seharusnya mampu membantu perkotaan dalam penyediaan hunian yang layak untuk warga, karena perkotaan masih menjadi penanggung beban paling berat terkait penyediaan perumahan (Y. I. Mawardi et al., 2020). Berdasarkan observasi yang dilakukan saat studi pendahuluan bahwa kondisi bangunan Rumah Susun Pulogebang Blok G dan Blok H terdapat kerusakan yang belum diperbaiki. Oleh karena itu, perlu diketahui apakah penerapan pemeliharaan dan perawatan di rusun ini sudah berjalan dengan baik atau belum, sehingga diharapkan pengelola rumah susun dapat lebih memperhatikan aspek ini. Hal ini juga menjadi bahan dalam pembelajaran pada mata kuliah perawatan gedung pada S1 Pendidikan Teknik Bangunan.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Kerusakan apa saja yang terjadi pada lingkup arsitektur di Blok G dan Blok H?
2. Kerusakan apa saja yang terjadi pada lingkup mekanikal di Blok G dan Blok H?
3. Kerusakan apa saja yang terjadi pada lingkup elektrikal di Blok G dan Blok H?
4. Kerusakan apa saja yang terjadi pada lingkup tata ruang luar di Blok G dan Blok H?
5. Kerusakan apa saja yang terjadi pada lingkup tata graha di Blok G dan Blok H?
6. Bagaimana pengaruh kerusakan di Rumah Susun Pulogebang terhadap kenyamanan dan keamanan penghuni?
7. Apakah standar pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 telah diterapkan di Rumah Susun Pulogebang?

1.3 Pembatasan Masalah

Pada penelitian ini ada pembatasan masalah agar penelitian ini lebih berfokus dan tertata. Adapun Batasan penelitian ini mencakup:

1. Penelitian ini difokuskan di Blok G dan Blok H.
2. Lingkup pemeliharaan yang diamati yaitu, arsitektur, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar, dan tata graha.
3. Pemeriksaan kondisi fisik bangunan dilakukan hanya secara visual.
4. Penelitian ini difokuskan pada tingkat pelayanan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
5. Penelitian ini berpedoman pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang telah dijabarkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

“Bagaimana tingkat kategori persentase pemeliharaan bangunan Rumah Susun Pulogebang Jakarta Timur?”

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat pelayanan pemeliharaan dan perawatan bangunan Rumah Susun Pulogebang Blok G dan Blok H, dengan merujuk pada pemeliharaan dan perawatan gedung yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 mengenai Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Metode yang digunakan dalam penelitian ini meliputi observasi, wawancara, penyebaran kuesioner, dan pengumpulan dokumentasi di lokasi penelitian, yaitu Rumah Susun Pulogebang Blok G dan Blok H.

1.6 Manfaat Penelitian

Pencapaian tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan manfaat yang dapat diambil di antaranya, yaitu:

1. Secara Teoritis

- a. Sebagai saran untuk mendukung dasar teori bagi penelitian yang relevan mengenai pemeliharaan dan perawatan bangunan rumah susun.
- b. Sebagai bahan pustaka bagi mahasiswa Program Studi S1 Pendidikan Teknik Bangunan pada mata kuliah Perawatan Gedung di Universitas Negeri Jakarta.

2. Secara Praktis

- a. Dapat dijadikan bahan evaluasi untuk ke depannya agar pemeliharaan dan perawatan bangunan di Rumah Susun Pulogebang terutama Blok G dan Blok H bisa menjadi lebih baik untuk kenyamanan para penghuninya.
- b. Dapat bermanfaat bagi pihak pengelola Rumah Susun Pulogebang untuk lebih memahami pemeliharaan dan perawatan bangunan sekolah sesuai dengan standar pedoman pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- c. Dapat menambah pengetahuan tentang pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung rumah susun bagi peneliti dan pembaca.

