

BABI

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Gedung memiliki tujuan agar terwujudnya pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta efisien, serasi dan selaras dengan lingkungannya. Untuk mewujudkan hal tersebut diperlukannya kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan secara rutin sesuai dengan pedoman yang berlaku secara baik.

Balai Pusat Pendidikan Pelatihan Ir. H. Djuanda berfungsi sebagai tempat pelatihan khusus untuk sumber daya manusia yang bertujuan sebagai penunjang performa pelayanan di PT. KAI sendiri. Untuk dapat menunjang fungsi tersebut diperlukannya bangunan dengan terlaksananya pemeliharaan dan perawatan secara rutin sebagai bentuk mempertahankan kelayakan bangunan sesuai umur bangunan yang direncanakan. Kurang sesuaiinya pelaksanaan pemeliharaan dan tidak dilakukan perawatan bangunan pada bangunan yang berada di Balai Pusat Pendidikan Pelatihan Ir. H. Djuanda ini menyebabkan beberapa bangunan seringkali mengalami perbaikan.

Balai Pusat Pendidikan Pelatihan Ir. H. Djuanda terdiri dari beberapa bangunan, yaitu 6 bangunan wisma, gedung pelayanan, gedung kenyamanan, gedung ketepatan waktu, *Sport Center*, masjid, perpustakaan, gedung ketepatan waktu, lab mekanika dsb. Pada bangunan gedung *Sport Center* sendiri sudah mengalami perbaikan dinding pada tahun 2020 dengan umur bangunan baru 4 tahun. Dilaksanakannya kegiatan pemeliharaan tetapi tidak ada daftar simak pengecekan berkala dan tidak dilakukan perawatan bangunan gedung. Berdasarkan survey pendahuluan dilapangan, terdapat beberapa kerusakan yang terlihat yaitu retak halus pada beberapa bagian dinding bangunan, terkelupasnya cat dan plafon. Biaya perawatan sendiri sebesar 35-65% dari harga satuan pembangunan di tahun tersebut, dilihat dari jenis kerusakannya menurut Peraturan Menteri Pekerjaan

Umum Nomor 24 Tahun 2008. Lingkup pemeliharaan sendiri terdiri dari arsitektural, struktural, elektrik, tata ruang luar dan tata graha. Sedangkan lingkup perawatan yaitu rehabilitasi, renovasi dan restorasi.

Oleh karena itu dilakukan penelitian mengenai pemeliharaan dan perawatan gedung Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda, karena kualitas pemeliharaan dan perawatan dapat mempertahankan kondisi gedung sesuai dengan umur bangunan saat direncanakan dan kelayakan gedung. Perlunya dilakukan perhitungan estimasi biaya pemeliharaan dan perawatan yang dibutuhkan agar dapat mengitung mengetahui tingkat kerusakan yang terjadi dan *Life Cycle Cost* (biaya siklus hidup).

1.1 Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Terdapat kerusakan yang terlihat pada beberapa bangunan.
2. Sudah dilakukan perbaikan pada bangunan yang baru dibangun tahun 2016.
3. Tidak ada daftar simak/pengecekan bangunan yang dilakukan sebelumnya.
4. Tidak dilakukan perawatan bangunan secara rutin.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dipaparkan diatas maka harus diberi batasan penelitian agar tidak menyebabkan pelebaran ruang lingkup dan terarah sesuai dengan tujuannya. Pembatasan penelitian pada makalah ini adalah:

1. Penelitian dilakukan pada bangunan di Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda.
2. Penelitian dilakukan pada bangunan dalam lingkup arsitektur dan secara visual.
3. Perhitungan *Life Cycle Cost* dihitung pada lingkup biaya pembangunan awal, biaya perawatan dan biaya pemeliharaan.

Dari batasan masalah diatas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut.:

1. Berapakah tingkat kerusakan pada kegiatan perbaikan tahun 2020 di Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda?
2. Berapakah tingkat kerusakan yang terjadi saat ini pada bangunan di Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda?
3. Bagaimanakah estimasi biaya *Life Cycle Cost* pada bangunan di Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda?

1.2 Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, maka dapat dirumuskan tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui tingkat kerusakan pada kegiatan perbaikan tahun 2020 di Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda.
2. Mengetahui tingkat kerusakan yang terjadi saat ini pada bangunan di Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda.
3. Mengetahui estimasi biaya *Life Cycle Cost* pada bangunan di Balai Pusat Pendidikan dan Pelatihan Ir. H. Djuanda.

1.3 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat secara umum dari penelitian ini yaitu dapat menjadi informasi bagi berbagai pihak mengenai gambaran, masukan serta pembelajaran mengenai *Life Cycle Cost* pada bangunan gedung, analisis kerusakan yang terjadi, persentase dari kerusakan gedung, estimasi biaya pada pemeliharaan dan perawatan gedung dan bagaimana pentingnya pengecekan berkala, pemeliharaan juga perawatan gedung.

1.4 Sistematika Penelitian

Untuk mempermudah dalam pembahasan dan uraian yang lebih baik, maka makalah ini disusun dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian yang ingin dicapai, serta sistematika penulisan yang akan menjadi struktur penulisan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada studi pustaka mencakup teori-teori ilmiah yang akan digunakan dalam perhitungan dan penulisan untuk memberikan landasan yang kuat.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini akan dibahas metodologi penelitian yang berisi data yang digunakan serta langkah-langkah dalam analisis.

BAB VI TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyampaikan temuan penelitian berdasarkan hasil pengelolaan dan analisis data dan pembahasan temuan penelitiannya untuk menjawab pertanyaan penelitian yang telah dirumuskan sebelumnya.

BAB V METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi simpulan, implikasi, dan rekomendasi, yang menyajikan penafsiran dan pemaknaan peneliti terhadap hasil analisis temuan penelitian sekaligus mengajukan hal-hal penting yang dapat dimanfaatkan dari hasil penelitian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN