

BAB 1 PENDAHULUAN

www.itk.ac.id

1.1. Latar Belakang

Dunia konstruksi pasti tidak akan terlepas dari pemeliharaan maupun perawatan gedung. *Maintenance* atau pemeliharaan pada bangunan sangat penting dan perlu setelah bangunan tersebut selesai dibangun dan dipergunakan untuk aktivitas pengguna bangunan. Hasil dari pemeliharaan yang membuat umur bangunan lebih panjang dari perencanaan yang dapat dilihat dari segi kekuatan, segi keamanan maupun segi tampilan pada bangunan. Menurut (Ervianto, 2007) Dari tahun ke tahun selalu bermunculan banyaknya bangunan dengan fasilitas baru yang beragam bentuk dan ukurannya. Salah satunya adalah bangunan gedung pusat perbelanjaan, untuk pusat perbelanjaan pun sudah sangat umum untuk dijumpai di kota - kota besar bahkan di kota kecil sudah terdapat pusat perbelanjaan. Seperti di Kecamatan Tanah Grogot yang terletak di Kabupaten Paser, Kalimantan Timur yaitu Kandilo Plaza. Kandilo Plaza merupakan pusat perbelanjaan terbesar di Kabupaten Paser yang terletak Kecamatan Tanah Grogot yang memiliki luas wilayah sebesar 33.580 Ha. Dengan batas wilayah sebelah utara dengan Kecamatan Kuaro, sebelah timur dengan Selat Makassar, dan sebelah selatan dengan Kecamatan Paser Belengkong. Kecamatan Tanah Grogot merupakan ibu kota Kabupaten Paser yang memiliki jumlah penduduk 74.683 jiwa (Bps Kabupaten Paser, 2019), Sedangkan untuk kecamatan Tanah Grogot memiliki jumlah penduduk sebesar 73.570 jiwa.

Kandilo Plaza di dirikan pada tahun 2001 dan selesai pada tahun 2003 oleh pemerintah daerah dan pengelolaannya dibawah unit pelaksana teknis daerah kandilo plaza, dimana bangunan Kandilo Plaza langsung digunakan pada tahun 2003 tersebut. Bangunan pusat perbelanjaan kandilo plaza ini sangat minim dalam segi pemeliharaan atau perawatan gedungnya. Dikarenakan pada tahun 2003 hingga tahun 2020 hanya ada sekali penanganan, baik perawatan, pemeliharaan, maupun peningkatan yang hanya dilakukan pada 24 April 2018 hingga 20 Oktober 2018. Dimana bentuk penanganannya adalah rehabilitasi dan pengecatan Kandilo Plaza dengan waktu pelaksanaan 180 hari kalender dan dengan biaya

sebesar Rp. 1.483.044.000,00 (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Tiga Juta Empat Puluh Empat Ribu Rupiah). Yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang, Bidang CIPTA KARYA dengan konsultan perencana CV. ARCHIVIL ENGINEERING dan konsultan supervisi CV. GEO TAKA ENGINEERING.

Kandilo Plaza sebagai pusat perbelanjaan terbesar di kabupaten Paser pastinya memiliki banyak ruangan yang digunakan bagi pengguna gedung, banyaknya ruangan yang digunakan pasti tidak terlepas dari kenyamanan bagi pengguna maupun pengunjung di dalam gedung. Seiring bertambahnya umur dari suatu bangunan, maka tidak akan terlepas dari kerusakan suatu bangunan yang harus memerlukan pemeliharaan dan perawatan gedung tersebut agar bangunan tetap dalam kondisi yang layak dan nyaman digunakan. Menurut (Fernandi, 2011) Dengan adanya pemeliharaan yang rutin bisa meminimalisir kerusakan agar biaya perbaikan tidak cukup tinggi. Menurut (Sucipto, 2009) Salah satu pemeliharaan yang baik bisa memberikan efek untuk penghematan biaya dan waktu, serta bisa memberikan manfaat yang lebih lama sehingga dapat mendukung kinerja bangunan yang lebih baik lagi. Bangunan akan dipelihara dan dirawat untuk mencapai *service lifetime* agar sesuai dengan yang direncanakan bahkan dapat melebihinya. Tujuan dari pemeliharaan bangunan gedung adalah untuk memastikan bahwa bangunan gedung mencapai fungsionalnya sesuai persyaratan dan keinginan pemilik dan pengguna gedung.

Banyaknya metode penelitian untuk pemeliharaan bangunan gedung yang dikembangkan oleh peneliti sebelumnya seperti penelitian pemeliharaan yang dilakukan oleh (Triayu, 2014), menggunakan metode *mean*, Standar Deviasi, korelasi Spearman Rank dan uji "t". (Jori, 2015), menggunakan metode *Multivariate Analysis of Varians* atau Manova" dan Analisa *Mean* yang datanya diperoleh dari penyebaran kuesioner. (Ade dkk, 2018), menggunakan metode studi kasus yang dimana metode tersebut digunakan untuk menggambarkan temuan atas bukti yang tidak diragukan dilapangan yang saling berkaitan. Dari beberapa model penelitian yang digunakan oleh peneliti sebelumnya terdapat beberapa hasil yaitu, penelitian yang dilakukan oleh (Triayu, 2014), mendapatkan hasil penilaian yang tergolong baik dari responden menggunakan

metode *mean*. Untuk hasil penelitian dari (Jori, 2015), mendapatkan hasil yang dapat mengkaji dan memberikan informasi biaya pemeliharaan gedung. Sedangkan hasil penelitian dari (Ade dkk, 2018) adalah dari hasil penyebaran kuesioner 1 dan 2 didapatkan permodelan pemeliharaan menggunakan SOP, dimana responden memberikan respon positif terhadap SOP.

Banyaknya penelitian sebelumnya tentang pemeliharaan tidak terlepas dari program – program canggih yang dikembangkan untuk mempermudah pemeliharaan bangunan salah satunya penelitian yang dilakukan oleh (Widi dkk, 2018), yaitu sistem pemeliharaan berbasis android yang menggunakan sistem GPS yang akan mempermudah proses pemantauan aset di lapangan. Selain itu banyak peneliti sebelumnya yang menggunakan bantuan software, seperti software *Expert Choice V.11* yang digunakan oleh (Widi dkk, 2017) dan software IBM SPSS yang digunakan oleh (Miko, 2017), untuk mengolah dan mendapatkan data.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis melakukan penelitian mengenai pemeliharaan gedung pusat perbelanjaan Kandilo Plaza yang berlokasi di Jl. Kandilo Bahari, Tanah Grogot, Kabupaten Paser, Kalimantan Timur. Dengan pemeliharaan yang dimaksud adalah komponen – komponen yang telah peneliti tinjau atau peneliti telah melakukan pengamatan dilapangan serta kegiatan wawancara dengan pihak sarana dan prasarana, maka telah ditemukan banyaknya komponen – komponen yang rusak pada bangunan gedung. Berdasarkan peneliti sebelumnya yang meninjau tentang kenyamanan pengguna gedung serta rendahnya mutu perawatan dan pemeliharaan gedung maka pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode Analisis Regresi Linier Sederhana untuk memeriksa dan memodelkan hubungan diantara variabel – variabel bebas yang lebih dari satu. Tujuannya untuk membuat estimasi rata – rata dan nilai *variable* tergantung dengan didasarkan pada nilai variabel bebas dan untuk menguji hipotesis karakteristik dependensi serta meramalkan nilai rata – rata variabel bebas yang didasari nilai variabel bebas diluar jangkauan sampel dalam pelaksanaan pemeliharaan gedung yang telah dilakukan selama ini pada gedung pusat perbelanjaan Kandilo Plaza dan mengetahui pengaruh pemeliharaan gedung terhadap kenyamanan pengguna gedung pusat perbelanjaan. Harapan

dari penelitian ini adalah dapat dijadikan pertimbangan dalam pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perawatan pada gedung dengan meninjau kenyamanan pengguna gedung agar dapat diketahui kekurangan dan kelebihan pada bangunan gedung.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana hasil pemeliharaan yang telah dilakukan selama ini di gedung pusat perbelanjaan Kandilo Plaza.
2. Bagaimana pengaruh pemeliharaan gedung terhadap kenyamanan pengguna gedung pusat perbelanjaan Kandilo Plaza.

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui hasil pemeliharaan yang telah dilakukan selama ini di gedung pusat perbelanjaan Kandilo Plaza.
2. Mengetahui pengaruh pemeliharaan gedung terhadap tingkat kenyamanan pengguna gedung pusat perbelanjaan Kandilo Plaza.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi masyarakat atau lembaga daerah, sebagai bahan acuan untuk dikemudian hari apabila ada perencanaan pemeliharaan gedung, hal ini akan menjadi sumber informasi dan data yang bisa diterapkan. Selain itu juga sebagai pedoman pemerintah daerah kabupaten paser untuk melaksanakan sistem pemeliharaan berkala dikemudian hari.
2. Bagi praktisi dapat memberikan kontribusi pengetahuan tentang pemeliharaan pada bangunan pusat perbelanjaan agar sesuai dengan standart operasional prosedur yang diterapkan dilapangan.

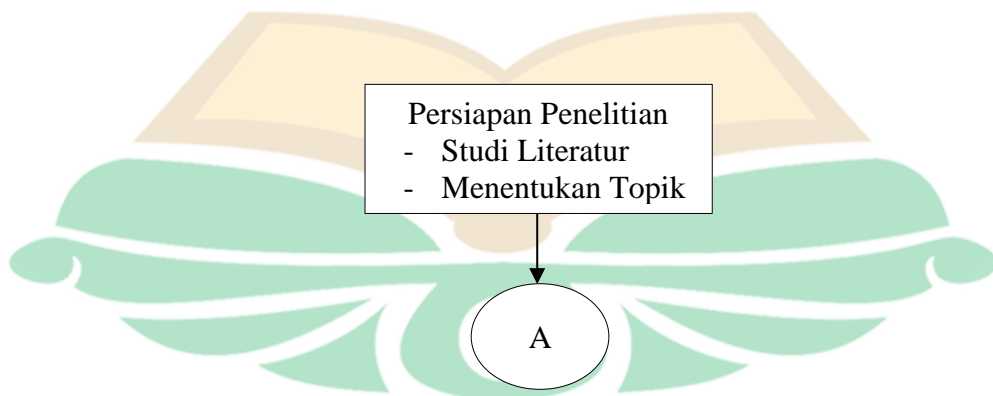
1.5. Batasan Masalah

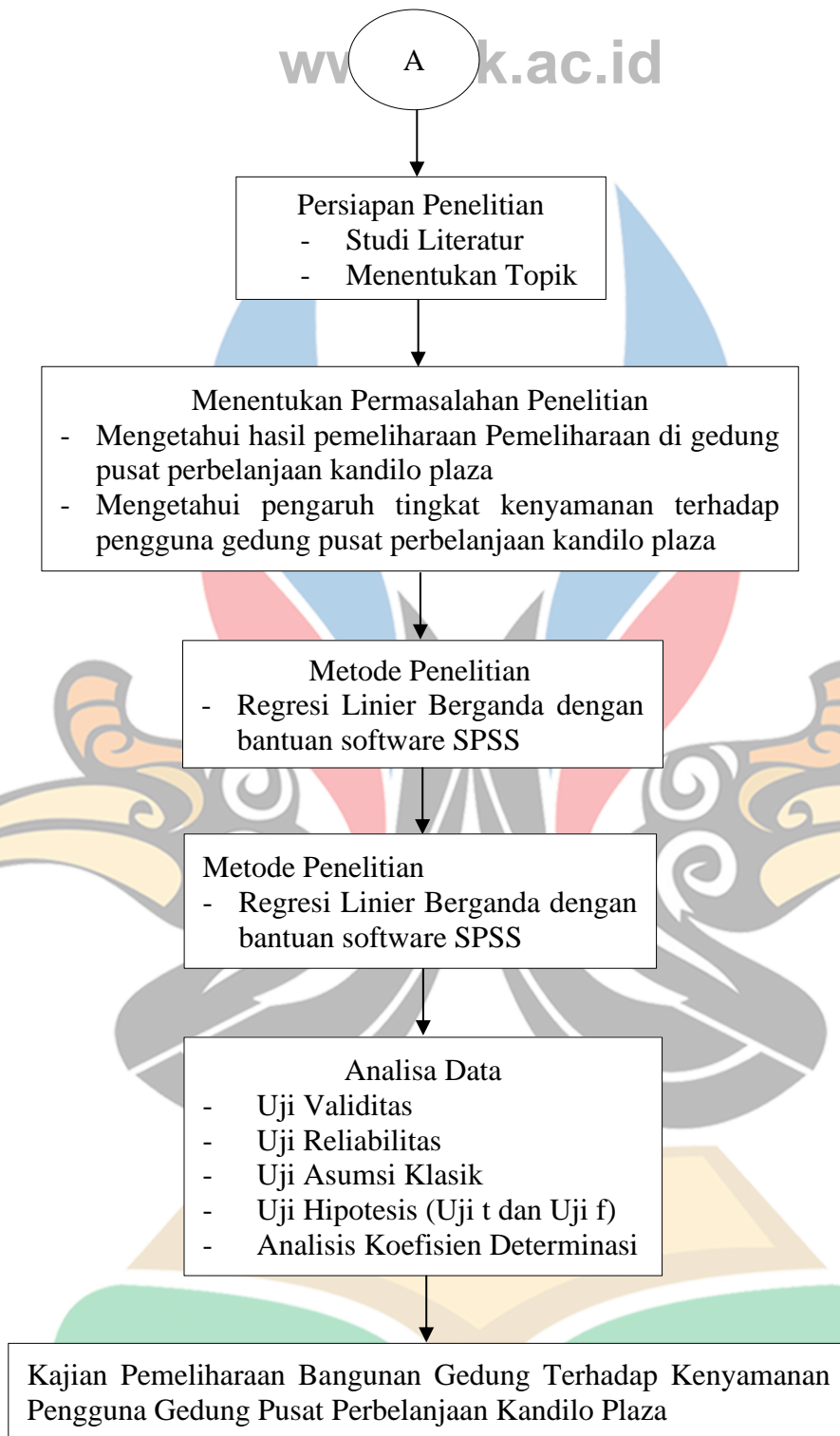
Batasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini mengacu pada peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
2. Penelitian hanya berfokus pada pelaksanaan pemeliharaan ASME dan tidak membahas atau menghitung biaya pemeliharaan gedung serta hanya berfokus pada pengguna dan pengunjung gedung.
3. Pemeliharaan yang ditinjau yaitu pemeliharaan komponen ASME (Arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal dan plumbing) yang terdapat di dalam gedung saja.
4. Lokasi penelitian hanya dilakukan di bagian dalam gedung tanpa lahan parkir.
5. Subjek pada penelitian ini adalah pengguna gedung yaitu seluruh pedagang yang menempati ruangan, dan pengunjung yang melakukan transaksi pembelian serta tidak termasuk juru parkir.

1.6. Kerangka pemikiran

Adapun kerangka pemikir²an untuk mengetahui penelitian pemeliharaan bangunan pusat perbelanjaan Kandilo Plaza ditunjukkan melalui gambar 1.1 sebagai berikut.

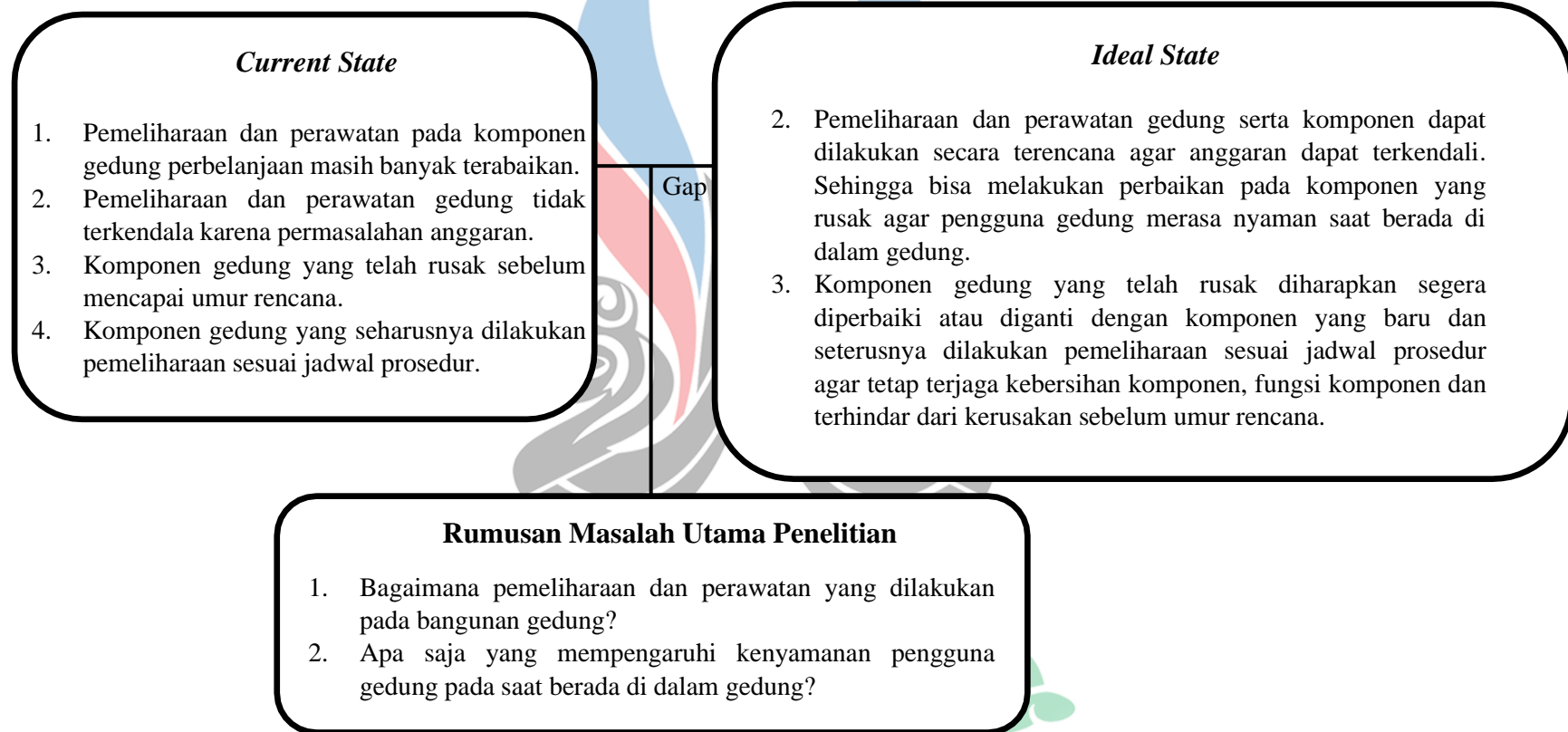




Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran

1.7. Gap Analysis

Adapun diagram analisis gap pada penelitian pemeliharaan gedung pusat perbelanjaan kandilo plaza yang telah dilakukan sampai saat ini yang ditunjukkan melalui gambar 1.2 sebagai berikut.



Gambar 1.2 Diagram Analisis Gap