

ANALISIS MANAJEMEN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN BANGUNAN RUSUNAWA BERDASARKAN PERMEN PU NO.24/PRT/M/2008 (RUSUNAWA PINUS ELOK BLOK A)

Wahyu Hidayat¹ Anisah² dan Rosmawita Saleh³

^{1,2,3}Pendidikan Teknik Bangunan, FT, UNJ

Email: anisah_mt@unj.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan Rusunawa berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008 tentang pedoman tata cara dan metode pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung. Maraknya pembangunan tempat tinggal ke arah vertikal yang diselenggarakan pemerintah tidak diimbangi dengan manajemen pemeliharaan bangunan yang memadai. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis manajemen pemeliharaan kepada pengelola, teknisi dan cleaning service dengan menggunakan pedoman wawancara dan tabel checklist kesesuaian yang berdasarkan PERMEN PU No.24/PRT/M/2008. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa belum maksimalnya manajemen pemeliharaan yang dilakukan pengelola Rusunawa. Hasil penelitian juga didapatkan bahwa tingkat kesesuaian metode menurut hasil observasi peneliti didapatkan persentase sebesar 32% berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008.

Kata kunci: pemeliharaan bangunan, perawatan bangunan, rusunawa.

ABSTRACT

Research aims to analyze maintenance and repair management of Simple Rental Apartment building based on Regulation of Minister of Public Works No.24 / PRT / M / 2008 on guidance of procedure and method of maintenance and repair of building. The rise of vertical government-built residential development is not matched by adequate maintenance management. This research was conducted by analyzing maintenance management to managers, technicians and cleaning service by using interview guides and checklist of conformity table based on Regulation of Minister of Public Works No.24 / PRT / M / 2008. Results of this study states that not maximal maintenance management undertaken Simple Rental Apartment managers. The result of research also found that the suitability level of the method from the observation result the researcher only got percentage of 32% based on Regulation of Minister of Public Works No.24 / PRT / M / 2008.

Keywords: maintenance of building, repair of building, simple rental apartment

PENDAHULUAN

Meningkatnya pertumbuhan penduduk perkotaan disertai urbanisasi masyarakat pedesaan memiliki permasalahan bagi pembangunan kota, salah satu diantaranya ketersediaan lahan untuk rumah tinggal yang kurang memadai (Tampubolon, Subiyanto, & Ammarohman, 2018). Dampak yang bisa dirasakan, yakni terjadinya persaingan antar individu untuk mendapatkan tempat tinggal sehingga terjadi peningkatan harga rumah tinggal dari tahun ke tahun. Karena ketidakmampuan masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk memiliki tempat tinggal disertai dengan kurang pemahaman mengenai hunian yang indah dan layak huni, maka timbul rumah-rumah yang kumuh dan kurang memadai di bantaran sungai, pinggiran rel keretaapi, dan lahan sengketa yang menurut administrasi tidak mendapatkan izin resmi atau tidak diperuntukkan untuk rumah tinggal sesuai tata ruang kota. Jika dilihat dari segi keindahan, kenyamanan maupun kesehatan, tempat tinggal tersebut tidak layak huni, tetapi karena kondisi tingkat ekonomi yang tidak memungkinkan, sehingga mereka tetap bertahan di tempat tersebut.

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif yang cukup efektif dalam pemecahan masalah dalam kebutuhan perumahan dan pemukiman, terutama di DKI Jakarta (Hutagalung, 2004). Hartanto (2013) menyatakan dibangunnya rumah susun menjadi suatu solusi dalam mengurangi pemukiman kumuh, sebab rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, peremajaan kota, dan membuat ruang terbuka.

Pada tahun 2007-2014, Pemerintah akhirnya mencanangkan program nasional pembangunan seribu menara, kemudian dilanjutkan dengan program 1 juta rumah pada tahun 2015-2019, salah satunya melakukan pembangunan hunian secara

vertikal diwujudkan melalui rumah rusun (Widiananda, 2018). Diantara pembangunan rumah susun yang dilaksanakan adalah Rusunawa Pinus Elok Blok A yang selesai pada tahun 2009 dan mulai dipergunakan pada tahun 2012.

Pemerintah memprakarsai pembangunan Rusunawa Pinus Elok Blok A di Kel. Penggilingan untuk relokasi masyarakat pemukiman bantaran Waduk Ria Rio di Jakarta Timur dan Waduk Pluit di Jakarta Utara. Pada tahun 2015 dan 2016, Rusunawa Pinus Elok Blok A merupakan bangunan yang direkomendasikan untuk dilakukan perbaikan berdasarkan hasil survei lapangan yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pelaksanaan rehabilitasi Rusunawa Pinus Elok Blok A pada tahun 2016 dan 2017 dengan item pekerjaan yang tercantum sebagai berikut: 1. Pekerjaan Arsitektur, 2. Pekerjaan ME, 3. Pekerjaan Sipil, 4. Pekerjaan Atap (Laporan Perbaikan Rusunawa Pinus Elok, 2017).

Dalam perkembangan selanjutnya dan kini masih terjadi, pembangunan Rusunawa tidak memperhatikan kualitas dan perawatan bangunan serta keberlanjutan pemanfaatan bangunan tersebut yang mengakibatkan penurunan kualitas bangunan (Hendaryono, 2010). Hal ini diperkuat dengan temuan kerusakan-kerusakan pada fisik bangunan dari segi arsitektural, struktur, mekanikal dan elektrikal bangunan Rusunawa Pinus Elok Blok A.

Untuk menganggarkan dana perbaikan, pemerintah DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman telah memiliki SOP Usulan Perbaikan Rumah Susun dengan jumlah durasi pengajuan usulan yang tercantum selama 10 hari sebelum pelaksanaan, namun pada kenyataannya membutuhkan 1- 2 tahun untuk dapat melaksanakan perbaikan.

Melihat banyaknya kerusakan yang terjadi pada Bangunan Rusunawa Pinus Elok Blok A dan ketidaksesuaian durasi

usulan anggaran perbaikan yang tercantum dalam SOP dan kenyataan di lapangan, maka perlu adanya manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan secara baik. Peran pemeliharaan bangunan sangat diperlukan agar bangunan selalu dalam keadaan laik fungsi dalam jangka waktu yang lama. Diperlukan adanya prosedur-prosedur pemeliharaan yang digunakan untuk menjaga keandalan bangunan tersebut (Risanji & Rafli, 2018). Pemerintah melalui kementerian pekerjaan umum telah membuat suatu pedoman untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan, yaitu Permen PU No.24 /PRT/M/2008 yang harus dipatuhi oleh para penyelenggara bangunan gedung. Pedoman tersebut meliputi prosedur pengelolaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, tata cara dan metode, sistem dan program, perlengkapan, peralatan, serta standar kinerja pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung (Nugraha & Iriana, 2015).

Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008 dimaksudkan untuk menjadi pedoman atau acuan bagi instansi penyelenggara bangunan Rusunawa dalam melaksanakan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung agar bangunan Rusunawa selalu dalam keadaan terawat dan laik fungsi. Akan tetapi, pada pelaksanaannya, sering kali pihak pengelola mengabaikan manajerial pemeliharaan dari peraturan yang ada dan memberikan dampak menurunnya kualitas material komponen tersebut hingga terjadi kerusakan.

Berdasarkan uraian di atas, perlu adanya tinjauan terhadap manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan Rusunawa Pinus Elok Blok A dari pihak pengelola bangunan dengan mengacu kepada Permen PU No.24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

METODE

Pendekatan yang sesuai dengan tujuan penelitian ini dilakukan dengan pendekatan survei, yaitu pendekatan penelitian yang pada umumnya digunakan untuk mengumpulkan data yang luas dan banyak. Pendekatan Survei merupakan bagian dari metode penelitian deskriptif yang bertujuan mencari kedudukan fenomena (gejala) dan menentukan kesamaan status dengan cara membandingkan dengan standar yang ditentukan (Suharsimi, 2006, hal. 93). Menurut Salim (2016) pendekatan survei merupakan suatu penelitian yang mengambil sampel dari suatu populasi dan menggunakan kuesioner sebagai alat pembantu dalam mengumpulkan data pokok.

Penelitian deskriptif ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif (Neolaka, 2014). Pertama untuk menganalisis kesesuaian manajemen pemeliharaan komponen bangunan yang dimiliki pengelola Rusunawa menggunakan tabel checklist dengan acuan Peraturan Menteri PU No.24 /PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Dalam penilaian penulis menggunakan tabel rating, yaitu penilaian berdasarkan jumlah kesesuaian dari tabel checklist yang telah dibuat. Terdapat butir-butir pertanyaan yang mengacu pada Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Jika butir terpenuhi atau sesuai, maka akan mendapatkan nilai, sedangkan yang tidak sesuai, maka tidak akan mendapatkan nilai.

Setelah menentukan jumlah penilaian, maka yang dilakukan selanjutnya adalah membagi dengan jumlah butir yang ada di Peraturan Menteri, lalu mengalikannya dengan bobot maksimal untuk semua komponen, yaitu 100%. Hasilnya akan terlihat berapa persen jumlah kesesuaian, dapat dilihat dari contoh dibawah ini :

$$\text{Hasil Kesesuaian} = \frac{\text{Jumlah Butir yang Sesuai}}{\text{Jumlah Butir Peraturan Menteri}} \times 100\%$$

HASIL DAN PEMBAHASAN

| No | Item Komponen | Bobot Kesesuaian Wawancara Pengelola | Bobot Kesesuaian Observasi |
|----|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Dinding Kaca | 67% | 67% |
| 2 | Dinding Keramik | 50% | 50% |
| 3 | Plafon Gypsum | 0% | 0% |
| 4 | Kusen Aluminium | 75% | 50% |
| 5 | Keb. Partisi | 67% | 22% |
| 6 | Keb. Lantai Karpas | 0% | 0% |
| 7 | Keb. Lantai Semen | 57% | 0% |
| 8 | Keb. Lantai Keramik | 67% | 33% |
| 9 | Keb. Gordyn | 0% | 0% |
| 10 | Keb. Dinding Kaca Luar | 86% | 0% |
| 11 | Keb. Dinding Kaca Dalam | 100% | 60% |
| 12 | Keb. Dinding Cat | 100% | 0% |
| 13 | Pengecatan Luar Bangunan | 70% | 0% |
| 14 | Kunci, Grendel, Engsel Pintu | 75% | 25% |
| 15 | Keb. Toilet Umum | 65% | 59% |
| 16 | Keb. Lantai Basement | 77% | 38% |
| 17 | Keb. Tangga | 100% | 67% |
| 18 | Keb. Koridor | 50% | 30% |
| 19 | Atap Poly Carbonat | 100% | 0% |
| | Total | 60% | 26% |

Sumber : Data Penelitian 2018

Gambar 1. Hasil Kesesuaian Komponen Arsitektural Bangunan Rusunawa Pinus Elok blok A

Pada komponen arsitektur bangunan gedung terdapat 128 butir metode-metode pemeliharaan yang terbagi menjadi 19 item berdasarkan Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008, hanya 77 butir metode pemeliharaan yang dilaksanakan oleh pengelola Rusunawa, tetapi berdasarkan hasil observasi hanya 33 butir metode pemeliharaan yang dilaksanakan.

Dalam perhitungan persentase, didapatkan hasil kesesuaian pemeliharaan yang dilakukan menurut pengelola sebesar 60% dari 100% bobot maksimal komponen arsitektur bangunan gedung yang ada di Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/ 2008. Sedangkan menurut hasil observasi di lapangan, nilai kesesuaian pemeliharaan yang dilakukan oleh pengelola adalah sebesar 26% dari 100% bobot maksimal komponen arsitektur bangunan gedung berdasarkan Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008.

| No | Item Komponen | Bobot Kesesuaian Wawancara Pengelola | Bobot Kesesuaian Observasi |
|----|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Struktur Bangunan Baja | 25% | 0% |
| 2 | Struktur Bangunan Beton | 100% | 25% |
| 3 | Dinding Bata Merah/ Conblock | 100% | 33% |
| 4 | Dinding Beton | 0% | 0% |
| 5 | Keb. Pelat Atap beton | 100% | 67% |
| 6 | Pekerjaan Kebersihan Sipil | 80% | 60% |
| | Total | 75% | 38% |

Sumber : Data Penelitian 2018

Gambar 2. Hasil Kesesuaian Komponen Struktural Bangunan Rusunawa Pinus Elok blok A

Pada komponen struktural bangunan gedung terdapat 24 butir metode-metode pemeliharaan yang terbagi menjadi 6 item berdasarkan Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008, hanya 18 butir metode pemeliharaan yang dilaksanakan oleh pengelola Rusunawa, tetapi berdasarkan hasil observasi hanya 9 butir metode pemeliharaan yang dilaksanakan.

Dalam perhitungan persentase, didapatkan hasil kesesuaian pemeliharaan yang dilakukan menurut pengelola sebesar 75% dari 100% bobot maksimal komponen struktural bangunan gedung yang ada di Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/ 2008. Sedangkan menurut hasil observasi di lapangan, nilai kesesuaian pemeliharaan yang dilakukan oleh pengelola adalah sebesar 38% dari 100% bobot maksimal komponen struktural bangunan gedung berdasarkan Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008.

| No | Item Komponen | Bobot Kesesuaian Wawancara Pengelola | Bobot Kesesuaian Observasi |
|----|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Saluran Air Kotor | 67% | 67% |
| 2 | Saluran Air Bersih | 100% | 100% |
| 3 | Peralatan Sanitair | 25% | 25% |
| 4 | Kran Air | 67% | 0% |
| 5 | Bak Cuci Piring | 67% | 0% |
| 6 | Sistem Tata Udara | 33% | 33% |
| 7 | Sistem Elektrikal | 40% | 40% |
| 8 | Sistem Elektronika | 0% | 0% |
| 9 | Sistem Proteksi Kebakaran | 33% | 22% |
| 10 | Sistem Flaming dan Pompa | 75% | 50% |
| | Total | 44% | 31% |

Sumber : Data Penelitian 2018

Gambar 3. Hasil Kesesuaian Komponen Mekanikal Elektrikal Bangunan Rusunawa Pinus Elok blok A

Pada komponen Mekanikal Elektrikal bangunan gedung terdapat 48 butir metode-metode pemeliharaan yang terbagi menjadi 10 item berdasarkan Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008, hanya 21 butir metode pemeliharaan yang dilaksanakan menurut pengelola Rusunawa, tetapi berdasarkan hasil observasi hanya 15 butir metode pemeliharaan yang dilaksanakan.

Dalam perhitungan persentase, didapatkan hasil kesesuaian pemeliharaan yang dilakukan menurut pengelola sebesar 44% dari 100% bobot maksimal komponen mekanikal elektrikal bangunan gedung yang ada di Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008. Sedangkan menurut hasilobservasi di lapangan, nilai kesesuaian pemeliharaan yang dilakukan oleh pengelola adalah sebesar 31% dari 100% bobot maksimal komponen arsitektur bangunan gedung berdasarkan Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008.

| No | Komponen | Bobot Kesesuaian | | Bobot Maksimal |
|----|-------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| | | Wawancara Pengelola | Hasil Observasi | |
| 1 | Arsitektur Bangunan | 60% | 26% | 100% |
| 2 | Struktur Bangunan | 75% | 38% | 100% |
| 3 | Mekanikal Elektrikal Bangunan | 44% | 32% | 100% |
| | Rata-rata | 60% | 32% | 100% |

Gambar 4. Persentase kesesuaian rata-rata Pemeliharaan Rusunawa Pinus Elok Blok A Berdasarkan Permen PU No.24/PRT/M/2008

Dari ketiga komponen yang ditinjau dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pekerjaan pemeliharaan yang dilakukan masih belum mengacu kepada Permen PU No.24/PRT/M/2008. Perlu adanya manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan yang terencana agar pekerjaan pemeliharaan berjalan dengan optimal dan dapat meminimalisir kerusakan-kerusakan bangunan yang terdapat pada bangunan Rusunawa Pinus Elok Blok A.

Kendala yang dihadapi menurut pengelola, yaitu kurangnya kepedulian warga Rusunawa untuk menjagalingkungan huniannya seperti membuang sampah sembarangan, dan kurangnya dana untuk penyediaan peralatan pemeliharaan penunjang seperti *vacuum cleaner* dll agar dapat memenuhi metode pemeliharaan yang ada di Peraturan Menteri PU No.24 /PRT/M/2008.

Selama pelaksanaan kegiatan observasi didapatkan temuan penelitian, yakni kurangnya tenaga kerja pemeliharaan bangunan, tidak terdapatnya penjadwalan kegiatan rutin mingguan maupun bulanan, kurangnya monitoring pengecekan kondisi bangunan, dan lambatnya waktu untuk penganggaran perawatan bangunan Rusunawa hingga 1-2 tahun melebihi jumlah waktu yang ditentukan oleh SOP Usulan perawatan bangunan Rumah Susun yang hanya selama 10 hari dalam menindaklanjuti laporan kerusakan bangunan yang dilaporkan penghuni Rusunawa Pinus Elok Blok A.

Berdasarkan uraian di atas merupakan kendala yang dihadapi pengelola dalam melakukan kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan Rusunawa Pinus Elok Blok A. Tiap 1 gedung berlantai 6 dipelihara oleh satu orang staf *cleaning service* bangunan, sehingga cukup

menyulitkan staff bekerja sesuai target. Untuk melakukan pekerjaan yang membutuhkan tenaga lebih dari satu orang, biasanya para staff saling berkoordinasi menyesuaikan waktu agar dapat mengerjakan secara bersama-sama. Monitoring pengecekan kondisi bangunan akan dilakukan oleh pengelola jika penghuni melaporkan terjadi kerusakan, apabila kerusakan tidak dapat ditangani oleh teknisi, maka pengelola akan membuat usulan pengajuan perbaikan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman DKI Jakarta. Lamanya waktu untuk pelaksanaan dan besarnya biaya anggaran perawatan ditentukan berdasarkan berita acara survei di lapangan dan pertimbangan DPRD serta Badan Perencanaan Daerah (Bappeda) DKI Jakarta, jika anggaran disetujui akan masuk e-budgeting kas daerah dan dapat dilaksanakan perbaikan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan hasil observasi kesesuaian di lapangan mengemukakan bahwa manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang dimiliki oleh Pengelola Rusunawa Pinus Elok Blok A belum mengacu kepada Permen PU No.24/PRT/M/2008.
2. Hasil kesesuaian pemeliharaan dan perawatan komponen bangunan yang dilakukan pengelola Rusunawa Pinus Elok Blok A terhadap metode-metode yang berlaku berdasarkan Peraturan Menteri PU No.24/PRT/M/2008 dengan rata-rata sebesar 60 %, tetapi dari hasil kesesuaian observasi di lapangan memiliki rata-rata kesesuaian sebesar 32%.
3. Komponen yang memiliki nilai kesesuaian tertinggi menurut

pengelola dan hasil observasi, yaitu pemeliharaan saluran air bersih sebesar 100%, karena didukung dengan peralatan yang memadai dan metode pelaksanaan yang sesuai.

4. Dari hasil penelitian dan nilai persentase kesesuaian, peneliti menyimpulkan bahwa belum sesuai manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan Rusunawa Pinus Elok Blok A dikarenakan berbagai faktor, sebagai berikut : kurangnya penyesuaian metode pemeliharaan kepada Permen PU No.24/PRT/M/2008, masalah pengangaran dana pemeliharaan yang lambat ditangani oleh pemerintah, dan masih kurangnya sumber daya manusia dalam melaksanakan pemeliharaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hartanto, A. (2013). Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechtsens*, 2(1), 1-11.
- Hendaryono, M. (2010). *Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Hutagalung, A. S. (2004). Dinamika Pengaturan Rumah Susun atau Apartemen. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 34(4), 317-330.
- Neolaka, A. (2014). *Metode Penelitian dan Statistik*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Nugraha, R., & Iriana, R. T. (2015). Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Berdasarkan Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung (PERMEN Nomor: 24/PRT/M/2008). *JOM FTEKNIK*, 2(2), 1-11.

- Risanji, M. A., & Raflis. (2018). Analisis Faktor Pemeliharaan Bangunan Gedung terhadap Kenyamanan Pekerja Kantor. *Jurnal Sipil Politenik*, 98-102.
- Salim, F. D., & Darmawaty. (2016). Kajian Ketahanan Pangan Rumah Tangga Nelayan Buruh di Desa Bajo Sangkung Kabupaten Halmahera Selatan. *Jurnal Sosial Ekonomi Kelautan dan Perikanan*, 11(1), 121-132.
- Suharsimi, A. (2006). *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: BinaAksara.
- Tampubolon, R. Y., Subiyanto, S., & Ammarrohman, F. J. (2018). Faktor Ketersediaan Lahan Kosong dan Harga Tanah Pasar Wajar untuk Menentukan Arah Perkembangan Perumahan di Kecamatan Tembalang Tahun 2010-2017. *Jurnal Geosida Undip*, 7(3), 32-41.
- Widiananda, A. (2018). Peranan dan Pemanfaatan Ruang Publik pada Permukiman Kampung Vertikal Rusun Pekuden Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 14(1), 1-16.