

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan gedung di Indonesia semakin banyak atau meningkat dari tahun ke tahun. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk yang semakin pesat, maka permintaan akan tempat tinggal, dan pusat kegiatan ekonomi atau perkantoran untuk menunjang berbagai kehidupan masyarakat pun semakin meningkat.

Berdasarkan studi yang dilakukan oleh Direktorat Pengembangan Permukiman dapat diketahui bahwa kebutuhan akan tempat tinggal mencapai 800 ribu unit dalam setiap tahunnya. Namun hal tersebut tidak didukung dengan adanya penyediaan rumah. Hanya sekitar 20% dari jumlah total kebutuhan rumah tinggal yang telah mampu disediakan. Kondisi seperti ini sangat dirasakan oleh masyarakat di wilayah perkotaan terutama masyarakat golongan menengah ke bawah.

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal ini mendorong pemerintah untuk melakukan pembangunan gedung rumah susun (rusun) di Indonesia. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyusun target pembangunan rusun sebanyak sebanyak 15.000 unit yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Indonesia. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk mewujudkan program Sejuta Rumah pada tahun 2018. Selain pembangunan rusun bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah juga menyusun program pembangunan rusun bagi Aparatur Sipil Negara (ASN), rumah khusus bagi nelayan di wilayah perbatasan, asrama bagi santri pondok pesantren, dokter, tenaga medis dan juga suster yang bertugas jauh dari tempat tinggal (Ferri,2018).

Pemerintah juga memberikan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) atau bedah rumah bagi daerah-daerah di Indonesia. Jawa Tengah

menerima bantuan terbanyak yaitu sebesar 99.000 unit dari total 180.000 di tahun 2018. Tiga daerah di wilayah Jawa Tengah yang menerima bantuan BSPS yaitu kabupaten Temanggung sebesar 1.509 unit, kota Magelang sebesar 240 unit, dan kabupaten Magelang sebesar 1.790 unit. Besarnya uang yang diterima sebesar Rp 15.000.000 per unit rumah, dan pembagian Rp 12.500.000 berupa bahan dan Rp 2.500.000 untuk padat karya, kebutuhan rumah MBR rata rata untuk tiap tahun mencapai 800.000 unit di seluruh wilayah Indonesia (Fitriana, 2018).

Pemerintah Kota Yogyakarta sendiri mempunyai komitmen mewujudkan kebutuhan rumah, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah melalui Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun. Perda Rusun tersebut memiliki beberapa tujuan seperti yang tercantum dalam pasal 2 Perda Rusun, yaitu untuk mendorong pembangunan permukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan, untuk mendukung konsep tata ruang daerah dengan pengembangan daerah perkotaan ke arah vertikal serta untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh atau permukiman kumuh.

Menurut Luthfiah (2010) di wilayah perkotaan yang padat penduduk sudah tidak memungkinkan untuk membangun hunian secara horisontal dikarenakan minimnya ketersediaan lahan. Konsep rumah susun inilah yang dijadikan sebagai solusi bagi masyarakat menengah kebawah agar tetap dapat memiliki tempat tinggal layak huni. Selain itu rumah susun juga dibangun sebagai salah satu solusi untuk meremajakan lingkungan kumuh di daerah perkotaan. Rumah susun juga dibangun sebagai sarana bagi masyarakat untuk dapat berinteraksi dengan warga lain tanpa harus keluar bangunan. Seiring dengan usia dan pemakaian rumah susun yang telah bertahun-tahun, maka kondisi rusun semakin menurun nilai kelayakannya. Untuk mengatasi hal itu, maka perlu dilakukan perawatan

Hal tersebut yang mendasari pentingnya kegiatan pemeliharaan bangunan. Kurang adanya pemeliharaan dan juga perawatan bangunan dapat mengakibatkan menurunnya produktifitas kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh pengguna bangunan dikarenakan kondisi bangunan yang kurang terawat (Supriyatna, 2009).

Permasalahan yang ada berkaitan dengan perawatan gedung rusun saat ini adalah belum adanya standar biaya perawatan yang dapat dijadikan pedoman dalam melakukan perawatan gedung Rusun. Namun, penghitungan biaya perawatan dapat dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Gedung.

Berdasarkan permasalahan tidak adanya standar biaya perawatan bagi gedung rusun, maka perlu dibuat perhitungan biaya perawatan sebagai standar cara perhitungan perawatan rusun yang tepat berdasarkan peraturan yang berlaku (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Gedung), sehingga dapat menekan terjadinya kerusakan dan mengembalikan kondisi gedung seperti sedia kala sebelum mengalami kerusakan. Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini berjudul **“Analisis Biaya Perawatan Bangunan Gedung Rumah Rusun Di Kota Yogyakarta”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, dapat dibuat rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimanakah tipikal kerusakan rumah susun di Kota Yogyakarta?
2. Berapakah biaya perawatan rumah susun di Kota Yogyakarta dibandingkan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Gedung?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengidentifikasi tipikal kerusakan rumah susun di Kota Yogyakarta.
2. Untuk mengukur biaya perawatan rumah susun di Kota Yogyakarta dibandingkan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Gedung.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai berikut.

1. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai rujukan bagi pengelola dan pemerintah untuk membuat standar cara perhitungan biaya perawatan yang dibutuhkan untuk melakukan perawatan gedung rumah susun.
2. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan bagi penghuni rumah susun terhadap penanggulangan kerusakan bangunan rumah susun.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi pengembangan ilmu teknik sipil.

1.5 Batasan Penelitian

Batasan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menyamakan pandangan mengenai beberapa istilah utama yang digunakan sebagai judul tersebut. Adapun batasan dalam penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut.

1. Perawatan gedung rumah susun dalam penelitian ini hanya meliputi rehabilitasi, renovasi dan restorasi;
 - a. Rehabilitasi merupakan perbaikan gedung yang rusak sebagian tanpa meningkatkan kualitas atau kapasitas
 - b. Renovasi merupakan perbaikan gedung yang rusak atau mengganti yang lebih baik dengan maksud meningkatkan kualitas atau kapasitas
 - c. Restorasi merupakan perbaikan gedung yang rusak dengan mempertahankan keaslian arsitekturnya
2. Obyek dalam penelitian ini yaitu komponen non struktural yang meliputi arsitektural, mekanikal, elektrik dari bangunan gedung rumah susun Gemawang di Yogyakarta.
 - a. Arsitektural gedung merupakan bagian terpenting karena suatu gedung yang baik harus memiliki keindahan yang akan menjadi daya tarik tersendiri akan gedung tersebut.
 - b. Mekanikal dan Elektrikal (ME) merupakan suatu sistem satu kesatuan dalam suatu gedung yang di bangun. Pada umumnya sistem ME yang terdapat dalam gedung rusun meliputi:

- a). Sistem Pemadam Kebakaran
- b). Sistem Fire Alarm
- c). Sistem CCTV.