

BAB 1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pasar Raya Padang merupakan pusat perbelanjaan yang ada dikawasan Kota Padang. Pasar ini telah ada sejak zaman kolonial belanda. Pasar ini berlokasi di Kampung Jao atau Kampung Jawa, Kecamatan Padang Barat, terletak cukup strategis tepat ditengah-tengah pusat kota. Pasar ini nantinya akan menjadi Pasar Tradisional terbesar dan pusat perdagangan utama di Kota Padang.

Sebelumnya pasar raya hanyalah pasar yang tidak teratur (semrawut), kotor, bau, letaknya pun tidak beraturan. Pada tahun 2009, terjadi gempa dikota padang yang mengakibatkan bangunan gedung pasar raya roboh/ambruk dan banyak menelan korban jiwa. Akan tetapi setelah di renovasi semuanya, infrastruktur bangunan gedung menjadi lebih rapi dan lebih bagus. Dengan adanya infrastruktur yang sangat bagus dan tahan gempa juga turut memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi masyarakat dan pedagang.

Proses pembangunan gedung blok I-IV ini pada tahun 2011 dan dana tersebut didapat dari dana APBD kota padang. Sebagaimana apa yang telah dirancang oleh dinas perdagangan yaitu tentang blok I-IV yang terdapat di Pasar Raya Padang. Manfaat bagi dinas, penggunaan blok I-IV adalah membuat pasar tertata rapi dan para pedagang tidak sembarangan lagi dalam melaksanakan kegiatan berdagang. Serta pengelolaan infrastruktur bangunan gedung yang digunakan dengan semestinya atau sesuai fungsi bangunannya, sarana dan prasarana gedung yang berfungsi dengan baik seperti (pemeliharaan dan perawatan gedung). Selanjutnya manfaat buat para pembeli adalah agar si pembeli tidak harus berputar-putar ketika mereka akan membeli. Dibawah ini merupakan gambar gedung blok I-IV yang tampak dari atas berada di pasar raya padang.



Gambar 1. Gedung blok I-IV Pasar Raya Padang



Gambar 1.1. Gedung blok III Pasar Raya Padang

Dari penggunaan atau pemakaian gedung blok I-IV keberadaan infrastruktur gedung menjadi daya tarik yaitu modern dan terawat, sehingga sebuah gedung diperlukan perawatan dan pemeliharaan agar gedung dapat digunakan. Dalam melaksanakan pemeliharaan dan perawatan gedung, banyak hal yang harus diperhatikan agar gedung blok I-IV menjadi bernilai tinggi. Salah satunya dengan pengelolaan pemeliharaan dan perawatan gedung yang dilaksanakan secara berkala. Layaknya sebuah bangunan yang dihuni setiap waktu kenyamanan bagi penghuni dan pembeli merupakan persyaratan yang harus dipenuhi selama bangunan berfungsi. Sebagai salah satu bagian dari proses konstruksi, perawatan elemen bangunan memiliki sebuah peranan penting untuk menjamin usia suatu konstruksi bangunan. Perawatan dapat dilakukan sebagai suatu inspeksi rutin seluruh atau sebagian bangunan dan kegiatan pelaksanaan untuk menjaga struktur bangunan beserta bagiannya yang sudah seharusnya diperlukan perawatan termasuk dekorasi interior dan eksterior.

Masa pemeliharaan bangunan gedung blok I-IV secara konsisten harus menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, utamanya bangunan ini yang difungsikan dan digunakan setiap hari. Program pemeliharaan sebuah bangunan gedung hendaknya diproses perancangan bangunan tersebut dilaksanakan dan kemudian dijadikan salah satu aspek pertimbangan dalam merencanakan bangunan secara detail. Secara rasional tingkat kemudahan pemeliharaan sebuah bangunan secara signifikan akan mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan dan juga perawatan.

Kemudahan pemeliharaan sebuah bangunan gedung akan mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan setiap tahunnya. Pemeliharaan dan perawatan secara berkala akan banyak

membantu untuk memperkecil biaya serta dapat mengurangi tingkat kerusakan. Salah satu penyebab pengurus bangunan gedung mengabaikan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung adalah tidak dialokasikannya dana pemeliharaan dan perawatan, sehingga ketika terjadi kerusakan pada bangunan gedung tersebut biaya yang harus dikeluarkan menjadi lebih besar.

Keberadaan bangunan gedung blok III pasar raya merupakan salah satu indikator kegiatan ekonomi masyarakat disuatu wilayah. Sebagai salah satu sarana umum keberadaan pasar raya padang juga mendukung kegiatan ekonomi masyarakat. Gedung Blok III ini terdiri dari 5 lantai, dimana tiap lantai dijabarkan dalam tabel berikut ini:

Tabel 1. Aktivitas Pemakaian Gedung

Fungsi per lantai bangunan	Basement	Ruko/kedai pedagang
	Lantai 1	Ruko/kedai pedagang (Berfungsi)
	Lantai 2	Ruko/kedai pedagang (Disfungsi)
	Lantai 3	Kantor Lurah & Pajak
	Lantai 4	Mall Pelayanan Publik
	Lantai 5	Shelter
Jumlah pengunjung Rata-rata per hari	Lebih Kurang 1000 orang per hari	
Kategori pengunjung	Mahasiswa, Pegawai, Dosen, Pengunjung umum (semua kalangan)	
Masa Pelayanan MPP	Hari kerja (Senin, Selasa, Rabu, Kamis, Jum'at) dan Sabtu jam 08.00 - 12.00 siang	

Sumber: Dinas Perdagangan Kota Padang

Banyaknya aktifitas di gedung Blok III seperti pengguna dengan pengunjung yang berada pada basement dan lantai 1, di lantai 2 ada ruko pengguna yang disfungsi, serta di lantai 3 adanya kantor lurah kampung jawa dan kantor pajak (BAPPENDA), sedangkan dilantai 4 terdapat mall pelayanan publik yaitu BPJS, SIUP, JASA RAHARJA, SAMSAT dll. Dengan banyaknya aktifitas pengunjung pada gedung Blok III dimana gedung ini mempunyai perlakuan yang khusus seperti tahan gempa dan shelter (sebagai tempat penampungan untuk menyelamatkan jiwa pengunjung/masyarakat dan pedagang ketika terjadi tsunami).

Salah satu penyebab pengurus bangunan gedung mengabaikan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung adalah tidak dialokasikannya dana pemeliharaan dan perawatan, sehingga saat terjadi kerusakan pada bangunan gedung tersebut biaya yang harus dikeluarkan

menjadi lebih besar. Pemeliharaan bangunan secara konsisten sudah menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, terutama bangunan gedung yang berfungsi untuk kepentingan umum. Kemudahan pemeliharaan sebuah bangunan gedung akan mempengaruhi besarnya biaya pemeliharaan setiap tahunnya. Pemeliharaan dan pengawasan secara berkala akan banyak membantu untuk memperkecil biaya serta dapat mengurangi tingkat kerusakan. (Adriansyah, 2008).

Maka dari itu yang melatarbelakangi untuk melakukan penelitian pada gedung blok III pasar raya padang ini adalah mengidentifikasi pemeliharaan dan perawatan serta program pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung blok III pasar raya Padang.

Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung blok III sangat penting dan perlu dilakukan, setelah bangunan tersebut selesai dibangun dan dipergunakan. Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung ini akan berumur menjadi lebih panjang, ditinjau dari aspek: kekuatan, keamanan dan penampilan bangunan. Bahwa berhasil atau tidaknya suatu pembangunan gedung dapat dilihat dari usia pemakaian bangunan sesuai dengan rancangan bangunannya dan tata cara pemeliharaan dan perawatan terhadap bangunan itu sendiri. Oleh karena itu, pekerjaan pemeliharaan dan perawatan sangat penting dan dilakukan pada tahap pra konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi secara rutin, terus-menerus dan periodik dengan memperhatikan spesifikasi teknisnya. Dengan adanya pemeliharaan yang rutin maka diharapkan apabila terjadi kerusakan tidak memerlukan biaya perbaikan/pemeliharaan yang tinggi.

Pemeliharaan bangunan adalah kegiatan menjaga kehandalan bangunan gedung agar bangunan tersebut layak fungsi dan digunakan. Perawatan bangunan adalah kegiatan menilai, memperbaiki, dan memperbaiki bangunan gedung agar tetap layak fungsi. Pekerjaan umum telah mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan bangunan dan perawatan bangunan gedung, dimana pedoman ini sangat membantu pengguna bangunan gedung untuk mengetahui kegiatan-kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung. Banyak pihak yang masih menganggap pemeliharaan dan perawatan gedung kurang penting.

1.1 RUMUSAN MASALAH

Masalah pemeliharaan dan perawatan gedung telah diatur didalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2008. Pemeliharaan bangunan gedung memerlukan perhatian yang serius agar diperoleh hasil yang maksimal dan perawatan gedung juga

diharapkan dapat membuat kondisi bangunan nyaman dengan fasilitas yang baik. Apabila gedung dan bangunan dapat digunakan secara optimal maka kondisi bangunannya layak digunakan sebagai market dan pelayanan publik, kondisi layak suatu gedung tersebut dapat dicapai apabila pemeliharaan dan perawatannya dilaksanakan dengan layak. Kajian ini diperlukan bagaimana pemeliharaan dan perawatan gedung dan program pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung blok III pasar raya padang yang sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

1.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah identifikasi pemeliharaan dan perawatan gedung blok III pasar raya dan program kerja pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang dilakukan di gedung Blok III Pasar Raya Padang. Adapun Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No:24/PRT/M/2008, tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Gedung.

1.3 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Memberikan gambaran pemeliharaan gedung blok III (MPP Pasar Raya Padang).
2. Dapat memberikan informasi bagi pengguna dan masyarakat dalam pemakaian atau fungsi gedung blok III (MPP Pasar Raya Padang).
3. Bahan masukan bagi dinas perdagangan kota padang dan pengguna terutama pada gedung blok III terhadap pemeliharaan gedung.

1.4 Batasan Masalah

Penentuan batasan masalah perlu dilakukan agar dapat memberikan acuan yang tepat pada penelitian ini. Pada penelitian ini diambil studi kasus di Kota Padang. Pemeliharaan yang dilakukan pada gedung blok III (MPP Pasar Raya Padang) merupakan hal yang harus dilakukan karena untuk memperpanjang umur bangunan dan mengurangi biaya yang besar apabila terjadi kerusakan serta memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna pada gedung blok III. Sehubungan hal tersebut, Penelitian ini mengambil Bangunan Gedung Blok III Pasar Raya Padang sebagai objek penelitian.

