

BAB I.

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Setiap bangunan gedung negara yang sudah dibangun dan beroperasi harus senantiasa dipelihara agar tetap layak fungsi. Penyelenggaraan pemeliharaan bangunan gedung negara, khususnya gedung yang digunakan untuk kepentingan publik memegang peranan penting agar kelangsungan fungsi dan kualitas infrastrukturnya selalu terjaga sehingga mendukung kelancaran aktivitas dan pelaksanaan tugas negara yang ada pada bangunan gedung tersebut. Pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung membutuhkan manajemen pemeliharaan yang baik mulai dari perancangan/perencanaan yang akuntabel, pelaksanaan pemeliharaan yang efektif dan pengawasan serta dukungan anggaran yang mencukupi.

Permasalahan yang timbul dan kerap menyebabkan kerusakan – kerusakan pada bangunan gedung adalah dimana sipemilik bangunan mengabaikan masalah kerusakan ringan sehingga kerusakan dibiarkan saja, mengingat bangunan tersebut masih dapat dipakai. Kecendrungan mengabaikan kerusakan elemen bangunan yang dianggap sedikit karena alasan tertentu, terkadang mengakibatkan kerusakannya dapat menjalar ke elemen bangunan yang lain. Untuk mengatasi buruknya manajemen pemeliharaan elemen bangunan gedung maka perlu dibuat kerangka perencanaan pemeliharaan bangunan gedung baik rutin maupun berkala dengan mempedomani suatu acuan tertentu.

Pembelajaran kepada semua kalangan masyarakat dianggap perlu mengingat lemahnya pemahaman mengenai perhitungan pengeluaran biaya, dengan membandingkan antara biaya pemeliharaan dengan biaya perbaikan dimana biaya pemeliharaan lebih minim dari pada biaya perbaikan. Pemeliharaan rutin berkala yang dilakukan dengan kurun waktu tertentu lebih menjamin keawetan dan kekuatan elemen bangunan gedung. Kurangnya pemahaman mengenai metode kerja, prosedur, standarisasi pemeliharaan, dan perlengkapan peralatan yang digunakan untuk kegiatan pemeliharaan elemen bangunan gedung juga berpengaruh.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung meliputi pemeliharaan arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang dan tata graha (*housekeeping*). Pemeliharaan bangunan gedung mencakup persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bangunan gedung. Setiap instansi pemerintah dalam melaksanakan administrasi dan manajemen pemeliharaan bangunan gedung wajib memenuhi pedoman pemeliharaan yang tertuang dalam Permen PU Nomor 24/PRT/M/2008 tersebut, terutama pada tahapan perancangan/perencanaan pemeliharaan bangunan gedung yang merupakan bagian awal dari manajemen pemeliharaan bangunan gedung. Oleh karena itu perancangan /perencanaan pemeliharaan bangunan gedung harus dibuat sebaik mungkin sehingga tepat sasaran.

Gedung AC adalah salah satu bangunan gedung tiga lantai yang ada pada Politeknik Negeri Padang yang memegang peranan penting sebagai gedung perkuliahan dan administrasi perkantoran lainnya, khususnya Jurusan Teknik Elektro PNP. Agar gedung tersebut tetap layak fungsi maka perlu dilakukan pemeliharaan baik rutin maupun berkala atas kerusakan yang ada pada bangunan tersebut . Untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan Gedung AC perlu terlebih dahulu dibuat perancangan pemeliharaan gedung AC Politeknik Negeri Padang yang akuntabel. Karna pelaksanaan pemeliharaan suatu bangunan gedung akan sangat dipengaruhi oleh kualitas produk perancangan/perencanaan pemeliharaan bangunan gedung itu sendiri.

Pekerjaan Perancangan Pemeliharaan Gedung AC Politeknik Negeri Padang Tahun 2023 adalah tuntutan kebutuhan yang dilatarbelakangi dari berbagai hal antara lain :

1. Perbaikan sarana dan prasarana berupa plat dak yang mengalami kebocoran termasuk juga plat kantilever.
2. Diperlukannya perancangan perbaikan yang berfungsi sebagai acuan dalam kegiatan perbaikan sarana dan prasarana di Politeknik Negeri Padang.
3. Dibutuhkan perencanaan teknis yang diharapkan mampu mengoptimalkan fungsi bangunan, keandalan dan keindahan bangunan.
4. Perencanaan teknis yang dilakukan dapat diarahkan secara baik dan

menyeluruh terhadap kebocoran yang terjadi sehingga menghasilkan karya perencanaan yang memadai dan layak diterima menurut kaidah, norma serta tata laku profesional.

Berdasarkan kondisi diatas maka Laporan Teknik ini diajukan sebagai solusi atas permasalahan kerusakan yang ada yaitu Perancangan Pemeliharaan Gedung AC. Dengan senantiasa memelihara kondisi bangunan Gedung AC diharapkan dapat meminimalisir pengeluaran biaya yang lebih besar yang mungkin timbul di kemudian hari jika tidak segera ditangani.

1.2. Rumusan Masalah

Saat ini kondisi bangunan Gedung AC terdapat kerusakan di beberapa tempat seperti adanya rembesan air hujan ke dalam ruangan lantai 3 akibat kebocoran pada lantai dag beton, cat dinding bangunan bagian dalam dan luar yang mulai mengelupas serta kebocoran pipa pada konsol bangunan. Mengingat bahwa Gedung AC Politeknik Negeri Padang merupakan sarana prasarana vital yang digunakan sebagai ruang perkuliahan dan administrasi perkantoran lainnya terutama untuk mahasiswa jurusan Teknik Elektro maka perlu dilakukan pekerjaan pemeliharaan segera untuk mengatasi kerusakan-kerusakan yang ada.

Bangunan Gedung AC diharapkan dapat tetap berfungsi dengan baik meskipun digunakan dalam jangka panjang. Oleh karena itu, pemeliharaan gedung yang efektif dan efisien sangat dibutuhkan agar bangunan dapat terus beradaptasi dengan perubahan kebutuhan dan tetap memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan selama umur layan. Agar bangunan tidak memerlukan perbaikan yang berat dikemudian hari, maka seharusnya perlu direncanakan pemeliharaan rutin atau berkala setiap periode tertentu.

Untuk memastikan pemeliharaan gedung dapat terlaksana dengan baik maka kualitas perancangan/perencanaan pemeliharaan bangunan gedung AC sangat menentukan. Perancangan pemeliharaan bangunan gedung AC dibuat dengan mempedomai peraturan bangunan gedung yang berlaku.

1.3. Batasan masalah

Laporan teknik ini membahas tentang lingkup pekerjaan “Perancangan Pemeliharaan Gedung AC Politeknik Negeri Padang” yang berlokasi di Kampus Politeknik Limau Manis Padang. Pekerjaan perancangan pemeliharaan ini meliputi:

1. Tahap Persiapan :

- a. Laporan rencana kerja dan jadwal penugasan untuk masing tenaga ahli dan staf pendukung .
- b. Ahli dan staf pendukung yang akan melakukan survey.
- c. Bahan-bahan survey berupa pertanyaan pertanyaan , peta dan gambar lokasi yang telah ada.
- d. Peralatan survey seperti : tustel, theodolit, alat perekam (*type recorder*/perekam digital), alat-alat tulis dll.
- e. Sumber-sumber yang dimintakan data-data..

2. Tahap Pengumpulan dan Analisa Data :

- a. Keadaan pada saat perencanaan dan kebutuhan perbaikan yang diinginkan.
- b. Pengukuran kondisi existing di lokasi yang akan diperbaiki.dan kondisi lingkungan disekitarnya.
- c. Hasil analisa kondisi lapangan akan digunakan dalam perancangan perbaikan.

3. Tahap Konsep rencana teknik dan skematik :

- a. Konsep penyiapan rencana teknis perbaikan berupa Gambar skematik rencana teknis.
- b. Laporan data informasi lapangan.

4. Tahap Pra-rencana Teknis :

- a. Gambar-gambar eksisting
- b. Gambar prarencana : denah, tampak dan potongan
- c. Perkiraan biaya pembangunan tahap pra rencana
- d. Garis besar Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS)
- e. Hasil konsultasi rencana dengan pihak proyek.

5. Tahap Pengembangan Rencana :

- a. Gambar pengembangan rencana perbaikan dan utilitas.
- b. Uraian konsep rencana dan perhitungan-perhitungan yang diperlukan.
- c. Draft Rencana Anggaran Biaya (RAB)
- d. Draft Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS)

6. Tahap rencana detail dan gambar kerja :

- a. Gambar rencana teknis bangunan lengkap
- b. Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS)
- c. Rencana kegiatan dan volume pekerjaan (BQ)
- d. Laporan perencanaan lengkap
- e. Rencana pelaksanaan secara rinci / *Shedule* pelaksanaan

7. Tahap Persiapan pemilihan penyedia/pelelangan :

- a. Dokumen tambahan hasil penjelasan pekerjaan
- b. Laporan bantuan teknis dan administrasi pada waktu penunjukan kontraktor

8. Pengawasan berkala

1.4. Tujuan Laporan Teknik

Tujuan laporan teknik ini dibuat untuk memberikan pengetahuan terkait administrasi dan manajemen perancangan pemeliharaan bangunan gedung umumnya dan Perancangan Pemeliharaan Gedung AC Politeknik Negeri Padang khususnya dengan mempedomani peraturan bangunan gedung yang ada. Secara rinci dapat dijelaskan tujuan laporan teknik ini dibuat adalah :

1. Memberikan informasi dan pengetahuan tentang persyaratan dan lingkup pemeliharaan bangunan gedung menurut Permen PU Nomor 24 tahun 2008.
2. Memberikan informasi dan pengetahuan terciptanya suatu produk Perancangan Pemeliharaan Gedung AC Politeknik Negeri Padang yang baik dengan mengevaluasi kondisi saat ini.

3. Secara kontraktual konsultan perencana menghasilkan suatu produk perancangan perbaikan kerusakan sehingga dapat mengantisipasi permasalahan yang ada, dengan memperhatikan kaidah-kaidah perancangan sebuah penunjang fasilitas pendidikan.
4. Terciptanya produk perancangan yang dihasilkan merupakan acuan dalam proses pelaksanaan pekerjaan fisik yang dapat dipertanggungjawabkan baik secara teknis maupun administrasi.

1.5. Manfaat Laporan Teknik

Laporan teknik “Perancangan Pemeliharaan Bangunan Gedung AC Politeknik Negeri Padang” diharapkan bisa memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Memberikan gambaran kepada pihak terkait mengenai dokumen Perancangan Pemeliharaan Gedung AC.
2. Dengan adanya produk Perancangan Pemeliharaan Gedung AC, maka dapat dijadikan acuan dalam proses pelaksanaan pekerjaan fisik/konstruksi pemeliharaan gedung AC yang dapat dipertanggungjawabkan baik secara teknis maupun administrasi.
3. Memastikan keberlanjutan fungsi dan kualitas gedung AC, sehingga dapat mendukung kegiatan yang dilakukan oleh penggunanya secara optimal.
4. Segera dapat dilaksanakan proses pekerjaan konstruksi pemeliharaan gedung AC agar aktifitas pelayanan pendidikan dapat berjalan semestinya.
5. Memberikan pengetahuan kepada mahasiswa jurusan Teknik Sipil khususnya agar kelak bila ditunjuk sebagai pelaksana proyek dapat lebih memperhatikan bagian elemen bangunan yang kerap terjadi kerusakan pada masa pemeliharaan bangunan.

1.6. Sistematika Penulisan

Laporan teknik ini disusun dalam beberapa bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini menjelaskan tentang pentingnya Perancangan Pemeliharaan Gedung AC Politeknik Negeri Padang yang dituangkan dalam paparan yang mencakup latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan laporan teknik, manfaat laporan teknik dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka dan Dasar Teori

Pada bab ini dijelaskan tentang dasar teori perancangan pemeliharaan bangunan gedung, persyaratan dan cakupan pemeliharaan bangunan gedung, tahapan perancangan pemeliharaan gedung dan dokumen produk keluaran kegiatan perancangan pemeliharaan gedung AC PNP . Disamping itu juga dijelaskan beberapa pedoman dan aturan terkait perancangan pemeliharaan bangunan gedung.

Bab III : Metodologi Laporan Teknik

Bab ini menjelaskan tentang pendekatan perancangan, dasar perancangan, kriteria dan metodologi pelaksanaan kegiatan Perancangan Pemeliharaan Gedung AC.

Bab IV : Hasil dan Pembahasan

Pada bab ini dijelaskan hasil survey lapangan dan produk hasil Perancangan Pemeliharaan Gedung AC serta pembahasan terkait produk perancangan tersebut.

Bab V : Kesimpulan dan Saran

Bab ini merupakan bagian akhir dari laporan teknik ini, yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil Perancangan Pemeliharaan Gedung AC Politeknik Negeri Padang pada tahun 2023.

Penyajian Dokumen Perancangan Pemeliharaan Gedung AC diupayakan menggunakan bahasa yang lugas dan sederhana pada setiap bagiannya sehingga diharapkan dapat mempermudah pihak terkait dalam memahami hasil perancangan tersebut.