

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang dan Tujuan

Dalam rangka meningkatkan kualitas distribusi arus barang dan jasa di wilayah Kota Yogyakarta, Pemerintah Kota Yogyakarta bersama Kementerian PUPR merencanakan rehabilitasi pasar rakyat Prawirotaman yang terletak di Kelurahan Mergangsan, Kecamatan Mergangsan. Pada kawasan tersebut, dibangun dengan beberapa konsep, seperti perluasan area pasar dengan bangunan vertikal yang bisa mendukung lebih banyak kegiatan ekonomi. Kemudian pasar Prawirotaman disiapkan menjadi salah satu lokasi kunjungan wisata dan pusat layanan bisnis, dengan penambahan fasilitas modern, mulai dari *lift*, *ekskalator* hingga lokasi untuk *start up* dan *co-working space*.

Dengan adanya revitalisasi pasar rakyat Prawirotaman diharapkan mampu mewujudkan pasar sehat untuk aktifitas perdagangan masyarakat. Lahan dan bangunan pasar rakyat Prawirotaman adalah milik Pemerintah Kota Yogyakarta, pengelolaan pasar oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Yogyakarta.

Pembangunan dan pelaksanaan kegiatan operasional bangunan gedung memang membutuhkan surat ijin dan sertifikat dari pihak berwenang. Terwujudnya bangunan gedung yang andal, memenuhi persyaratan administratif dan teknis suatu bangunan gedung sesuai dengan fungsinya. Guna mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, diselenggarakan secara tertib guna menjamin keandalan teknis bangunan gedung, serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Maka dari itu, diperlukannya sebuah ketetapan yang mengatur. Pada hakekatnya pemerintah sesuai kewenangannya melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia Nomor 25/PRT/M/2007, yang

dicabut dan diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Kemudian dicabut dan diubah kembali, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 Tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Tanpa adanya dokumen SLF, bangunan gedung masih diragukan keandalannya.

SLF atau Sertifikat Laik Fungsi merupakan sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun sesuai IMB dan telah memenuhi persyaratan kelaikan teknis sesuai fungsi bangunan berdasar hasil pemeriksaan dari instansi maupun konsultan terkait. Adapun pemeriksaan menjadi syarat dari kelaikan fungsi bangunan diantaranya adalah kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, serta kemudahan bangunan gedung. Sehingga dalam hal ini, SLF harus dimiliki pengguna / pengembang bangunan gedung bahkan sebelum digunakan untuk kegiatan operasional.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2018 Tentang tim ahli bangunan gedung, pengkaji teknis, dan penilik bangunan, tolak ukur keandalan REHABILITASI BANGUNAN PASAR PRAWIROTAMAN YOGYAKARTA dilihat dari beberapa aspek. Di antaranya adalah keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Bangunan pasar sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 53/M-DAG/PER/12/2008, pada bab II, pasal 3, tentang pendirian pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern selain minimarket harus memenuhi persyaratan ketentuan peraturan perundang-undangan dan harus melakukan analisa kondisi sosial ekonomi masyarakat, keberadaan pasar tradisional dan UMKM yang berada di wilayah bersangkutan. Selain itu, persyaratan teknis bangunan pasar, sesuai dengan fungsi, kenyamanan, dan kemudahan dalam penyediaan tempat serta perlindungan dan keselamatan bagi semua orang yang berada dalam bangunan.

Kegiatan transaksi jual-beli pada lokasi bangunan pasar sebagaimana dimaksud harus dapat digunakan secara nyaman dan aman.

Kaitan pentingnya penelitian ini dilaksanakan adalah untuk mencari tahu pengaruh laik fungsi bangunan terhadap tingkat keamanan dan keandalan bangunan pasar.

## **1.2 Rumusan masalah**

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Apa aspek komponen bangunan yang memengaruhi kelaikan bangunan pasar tradisional?
2. Apa indikator dari aspek komponen bangunan yang dominan memengaruhi kelaikan bangunan pasar tradisional?
3. Bagaimana hubungan kelaikan bangunan pasar terhadap tingkat keamanan dan keandalan bangunan pasar?

## **1.3 Batasan Masalah**

Penelitian ini dilakukan pembatasan dan asumsi agar penelitian dapat lebih terarah :

1. Bangunan yang diteliti adalah bangunan Pasar Prawirotaan Yogyakarta, tepatnya di Jalan Parangtritis No. 103, Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.
2. Penilaian bangunan pasar Prawirotaan Yogyakarta dilakukan secara pengamatan visual di lapangan dengan pedoman berdasarkan Permen PUPR RI nomor 11/PRT/M/2018, tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis, dan Penilik Bangunan

3. Penilaian kondisi fisik kelaikan bangunan gedung diambil secara menyeluruh di seluruh bangunan Pasar Prawirotaman Yogyakarta.
4. Penilaian dan pemeriksaan kondisi kelaikan fisik bangunan gedung berdasarkan persepsi peneliti dan tim pelaksana (Tim Asesmen) pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Pasar Prawirotaman Yogyakarta.
5. Kajian aspek teknis yang diamati oleh peneliti pada pekerjaan dilapangan adalah kajian teknis dibidang Struktur, dan Arsitektur.

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui komponen yang memengaruhi kelaikan fungsi bangunan pasar,
2. Untuk mengetahui komponen aspek kajian bangunan yang memengaruhi kelaikan bangunan pasar, dan
3. Untuk mengetahui hubungan tingkat kelaikan bangunan pasar terhadap tingkat keamanan dan keandalan bangunan pasar.

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan, dan wawasan dalam penelitian tentang kelaikan fungsional bangunan gedung, dan
2. Diperoleh pengalaman bagi peneliti, mengenai proses pembuatan sertifikat kelaikan fungsi bangunan.

## 1.6 Keaslian Tugas Akhir

Penelitian Tugas akhir yang pernah dilakukan sebelumnya mengenai STANDAR LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT dengan Studi Kasus : Rehabilitasi Pasar Prawirotaman, Jalan Parangtritis, Brontokusuman, Yogyakarta, maupun sejenisnya dan menjadi acuan penulis, antara lain :

Yufiansyah. (2018), ANALISIS LAIK FUNGSI BANGUNAN HUNIAN VERTIKAL (Studi Kasus: Gedung Rusunawa Kabupaten Sleman, Yogyakarta).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aspek komponen bangunan yang dominan dalam tingkat kelaikan bangunan hunian vertikal dan mengetahui hubungan tingkat kepuasan penghuni bangunan dengan tingkat kelaikan bangunan hunian vertikal. Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis deskriptif korelasi. Teknik pengumpulan data untuk penilaian kelaikan bangunan gedung menggunakan form daftar simak SLF sesuai dengan pedoman SLF Permen PU 25 Tahun 2007. Sedangkan pengumpulan data tingkat kepuasan penghuni bangunan menggunakan form kuisisioner dengan melakukan wawancara.

Harisun (2013) yaitu kajian sistem sertifikasi laik fungsi bangunan gedung di kota Ternate provinsi Maluku Utara.

Metodologi yang digunakan untuk menjawab pertanyaan tersebut menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dan kuantitatif. Penyatuan data dilakukan dengan cara mengkombinasikan data kualitatif dalam bentuk teks dengan data kuantitatif dalam informasi angka. Penyatuan ini dicapai melalui melaporkan hasil secara bersama-sama di dalam hasil dan pembahasan.

Berdasarkan dari pengamatan penulis, judul Tugas Akhir : STANDAR LAIK FUNGSI BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT dengan Studi Kasus : Rehabilitasi Pasar Prawirotaman, Jalan Parangtritis, Brontokusuman, Yogyakarta **belum pernah dilakukan sebelumnya.**