

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan konstruksi telah dikenal sejak lama dan terus berkembang. Bangunan dianggap sebagai salah satu aset yang paling berharga bagi kehidupan bangsa yang berfungsi sebagai fasilitas bagi semua orang dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Seiring waktu berjalan, pemeliharaan bangunan merupakan suatu proses yang paling berperan penting dalam mempertahankan nilai dan kualitas bangunan itu sendiri. Adanya peningkatan pembangunan konstruksi di Kupang, disertai dengan bertambahnya jumlah penduduk yang semakin banyak, maka dibutuhkan fasilitas pelayanan kesehatan yang memadai. Peningkatan pelayanan kesehatan di Kupang harus dikembangkan, baik dari segi penyediaan alat-alat kesehatan, tenaga medis sampai dengan fasilitas kesehatan, seperti Rumah Sakit Umum dan Puskesmas.

Menurut peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Bangunan gedung selesai dibangun diharapkan dapat berfungsi dengan baik sampai umur

rencananya. Oleh karena itu, pengelolaan bangunan setelah selesai dibangun sampai umur rencananya sangat diperlukan. Namun, pemeliharaan gedung masih sering dianggap kurang penting dalam dunia konstruksi (Chanter dan Swallow, 2007).

Bangunan rumah sakit sebagai fasilitas kesehatan, memerlukan pemeliharaan sama seperti bangunan-bangunan lainnya. Pemeliharaan bangunan memainkan peran integral dalam seluruh desain dan proses konstruksi bangunan (Shabha, 2003).

Berdasarkan pemaparan tersebut, pemeliharaan bangunan gedung sepatutnya diperhatikan dan dilaksanakan oleh pihak yang mengelola sarana dan prasarana Rumah Sakit Umum di Kupang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, permasalahan yang perlu diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemeliharaan bangunan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes di Kupang?
2. Bagaimana penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan bangunan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes di Kupang?
3. Apakah ada korelasi antara pelaksanaan pemeliharaan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes di Kupang dengan penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan tersebut?

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini diberikan beberapa batasan agar penelitian terfokus sehingga hasil penelitian bisa lebih maksimal. Batasan tersebut meliputi :

1. Lokasi penelitian adalah gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes di Kupang, Nusa Tenggara Timur.
2. Subyek penelitian adalah Bagian Pemeliharaan Bangunan Gedung dan pengguna Gedung, serta mengacu pada Peraturan Menteri pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
3. Penelitian ini berfokus pada jadwal-jadwal pemeliharaan komponen gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes yang dilakukan.
4. Karena terbatasnya waktu penelitian, tidak semua komponen gedung diamati pemeliharaannya.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui pelaksanaan pemeliharaan bangunan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes di Kupang.
2. Mengukur penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan bangunan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes di Kupang.

3. Mengetahui ada atau tidaknya korelasi antara pelaksanaan pemeliharaan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes di Kupang dengan penilaian pengguna langsung dan pengguna tidak langsung terhadap pemeliharaan bangunan tersebut.

1.5 **Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberi manfaat sehingga dapat diketahui kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ. Johannes. Bagian pemeliharaan juga dapat memahami pedoman pemeliharaan yang bisa digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung. Dengan mengetahui penilaian pengguna, dapat dijadikan bahan evaluasi bagi Bagian Pemeliharaan agar terus meningkatkan pemeliharaan rumah sakit ke arah yang lebih baik demi kenyamanan pengguna gedung.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Rumah Sakit

Rumah sakit merupakan institusi pelayanan kesehatan bagi masyarakat yang diharapkan mampu memberikan pelayanan yang bermutu dan terjangkau oleh masyarakat agar terwujud kesehatan yang setinggi-tingginya.

Rumah sakit adalah bangunan gedung yang memerlukan perhatian khusus baik dari segi keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bagi masyarakat. Berdasarkan UU RI No. 44 tahun 2009 tentang Rumah Sakit Pasal 3 menyebutkan bahwa pengaturan penyelenggaraan rumah sakit bertujuan :

- a. Mempermudah akses masyarakat untuk mendapatkan pelayanan kesehatan.
- b. Memberikan perlindungan terhadap keselamatan pasien, masyarakat, lingkungan rumah sakit dan sumber daya manusia di rumah sakit.
- c. Meningkatkan mutu dan mempertahankan standar pelayanan rumah sakit.

Selain itu, menurut Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 147/Menkes/Per/I/2010 Pasal 1, tentang Perizinan Rumah Sakit, dapat dibedakan menjadi beberapa jenis menurut penyelenggaraan pelayanan yang terdiri dari :

1. Rumah Sakit Umum adalah rumah sakit yang memberikan pelayanan kesehatan pada semua bidang dan jenis penyakit.

2. Rumah Sakit Khusus adalah rumah sakit yang memberikan pelayanan utama pada satu bidang atau satu jenis penyakit tertentu berdasarkan disiplin ilmu, golongan umur, organ, jenis penyakit atau kekhususan lainnya.
3. Rumah Sakit Publik adalah rumah sakit yang dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan badan hukum yang bersifat nirlaba.
4. Rumah Sakit Privat adalah Rumah Sakit yang dikelola oleh badan hukum dengan tujuan profit yang berbentuk perseroan terbatas atau persero.

2.2 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*).

Beberapa jenis pemeliharaan berdasarkan British Standard Institute (1984)

BS 3811 : 1984 Glossary of Maintenance Management Terms in Terotechnology :

1. Pemeliharaan terencana (*planned maintenance*): pemeliharaan yang terorganisir dan terencana. Adanya pengendalian dan pencatatan rencana pemeliharaan.
2. Pemeliharaan preventif (*preventive maintenance*): pemeliharaan dengan interval yang telah ditetapkan sebelumnya, atau berdasarkan kriteria tertentu. Bertujuan untuk mengurangi kemungkinan kegagalan atau degradasi performa suatu benda.

3. Pemeliharaan korektif (*corrective maintenance*): pemeliharaan yang dilakukan setelah kerusakan atau kegagalan terjadi, lalu mengembalikan atau mengganti benda tersebut ke kondisi yang diisyaratkan sesuai fungsinya.
4. Pemeliharaan darurat (*emergency maintenance*): pemeliharaan yang dilakukan dengan segera untuk menghindari risiko yang serius.

Pemeliharaan bangunan gedung harus sering dilakukan selama masa penggunaan bangunan tersebut sehingga biaya perbaikan yang digunakan dapat ditekan sekecil-kecilnya.

2.3 Lingkup Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pekerjaan pemeliharaan meliputi jenis pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung. (Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung).

Pemeliharaan bangunan gedung meliputi pemeliharaan dan perbaikan kecil untuk seluruh bangunan gedung meliputi :

- a. Arsitektur bangunan

Arsitektur bangunan, meliputi lantai dan tangga, dinding, pintu, jendela, plafon dan atap.

b. Utilitas

Utilitas bangunan meliputi listrik, tata udara (AC), plumbing, lift, pemadam kebakaran, dan instalasi pengolahan air.

c. Halaman

Halaman gedung meliputi lapangan parkir, pagar, tempat sampah, dan saluran air.

2.4 Tujuan Pemeliharaan Bangunan Gedung

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Supriyatna (2011) menjelaskan bahwa tujuan utama dari proses pemeliharaan adalah :

1. Untuk memperpanjang usia bangunan.
2. Untuk menjamin ketersediaan perlengkapan yang ada dan juga mendapatkan keuntungan dari investasi yang maksimal.
3. Untuk menjamin keselamatan manusia yang menggunakan bangunan tersebut.
4. Operasional dari setiap peralatan atau perlengkapan dalam menghadapi situasi darurat seperti kebakaran.

2.5 Kegiatan Pemeliharaan Bangunan Gedung

Dalam penelitian Supriyatna (2011), Kegiatan pemeliharaan juga dibedakan dalam 3 tipe, yaitu:

1. Pemeliharaan terencana, yaitu pemeliharaan yang diorganisasi dan direncanakan sebelumnya dikontrol dan menggunakan *record* untuk menetapkan rencana selanjutnya.
2. Pemeliharaan pencegahan yaitu pemeliharaan ini dilaksanakan pada interval atau yang telah direncanakan sebelumnya dan bertujuan untuk mengurangi kemungkinan adanya elemen yang rusak.
3. Pemeliharaan langsung, yaitu pemeliharaan yang dilaksanakan ketika suatu elemen atau komponen pembangunan dalam keadaan rusak dan memerlukan perbaikan.

2.6 Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung

Penelitian ini mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Lingkup pemeliharaan yang diamati yaitu lingkup arsitektural, mekanikal, dan tata ruang luar. Namun, tidak semua komponen gedung diamati pemeliharaannya karena waktu penelitian yang terbatas.

Standar pelaksanaan pemeliharaan komponen-komponen gedung mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung disajikan dalam Tabel 2.1.

Tabel 2.1 Standar Pemeliharaan Bangunan Gedung

No.	Kegiatan Pemeliharaan	Standar
1.	Pembersihan dinding keramik kamar mandi/WC	2 kali
2.	Pembersihan plafon tripleks	3 bulan
3.	Pelumasan kunci, engsel, grendel	2 bulan
4.	Pelumasan pintu lipat	2 bulan
5.	Pembersihan kusen	Setiap hari
6.	Pengecatan kembali kusen besi	1 tahun
7.	Perawatan dinding kaca	1 tahun
8.	Pembersihan kaca jendela serta pembatas (partisi ruangan)	1 minggu
9.	Pembersihan saluran terbuka air kotor	1 bulan
10.	Pembersihan <i>sanitary fixtures</i> (wastafel, toilet duduk, toilet jongkok, urinoir).	Setiap hari
11.	Talang air datar pada atap bangunan	1 tahun
12.	Pengecatan kembali talang tegak dari pipa besi atau PVC	4 tahun
13.	Pengecatan luar bangunan	3 tahun
14.	Pemeliharaan atap bangunan	1 bulan
15.	Pemeliharaan listplank kayu	6 bulan
16.	Pemeriksaan dan pembersihan <i>floor drain</i>	Setiap hari
17.	Penggunaan disinfektan untuk membersihkan lantai dan dinding kamar mandi	2 bulan
18.	Pembersihan lantai keramik	Setiap hari
19.	Pembersihan lantai keramik dengan penghisap debu	Setiap hari
20.	Pembersihan tirai/gordyn	2 bulan

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung Departemen Pekerjaan Umum

2.7 Perencanaan Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung

Dalam penelitian Ervianto (2007) dan Lateef (2009), masing-masing mengusulkan konsep manajemen pemeliharaan gedung. Menurut Ervianto (2007), proses perencanaan manajemen pemeliharaan harus berasal dari keinginan pemilik bangunan untuk memelihara bangunannya agar tercipta rasa nyaman dan aman bagi pengguna gedung. Pemilik gedung harus berkomitmen tinggi dalam merencanakan dan melaksanakan pemeliharaan gedung. Tahap selanjutnya adalah menyusun kerangka pikir tentang program pemeliharaan, rancangan program pemeliharaan dan rancangan program pemeliharaan. Pada tahap ini terjadi pemilihan konsentrasi pemeliharaan yang akan dilaksanakan, tentunya disesuaikan dengan fokus peruntukan bangunan. Selanjutnya adalah menerapkan program yang telah disepakati. Melakukan evaluasi dan monitoring terhadap program pemeliharaan dilakukan guna mendapatkan tingkat efektifitas dan efisiensi, dilanjutkan dengan pembuatan laporan mengenai performa bangunan dan fasilitasnya setiap periode waktu tertentu. Data mengenai fasilitas yang berada pada bangunan juga harus ada catatannya, sehingga umur komponen dapat diprediksi dengan baik. Data ini dapat digunakan untuk prediksi biaya yang dibutuhkan di tahun-tahun yang akan datang.

Menurut Lateef (2009), manajemen pemeliharaan bangunan gedung seharusnya menempatkan pengguna gedung sebagai dasar dan pusat pemikiran perencanaan pemeliharaan. Pemeliharaan harus berfokus pada pengguna, tidak sekedar memelihara aset/ fasilitas. Jika keinginan pengguna gedung bisa terpenuhi dengan biaya yang minimal, hal tersebut tentu menambah nilai bangunan bagi

pengguna. Untuk tetap menjaga kepuasan pengguna perlu ada perencanaan untuk pemeliharaan jangka panjang beserta dana yang dikhususkan untuk pemeliharaan. Rencana jadwal pemeliharaan juga harus dibuat, lalu pengelola bangunan juga harus mempunyai data catatan pemeliharaan dan informasi mengenai kondisi dan performa bangunan. Rencana jadwal pemeliharaan juga harus disesuaikan dengan aktivitas pengguna bangunan. Pelaksanaan pemeliharaan sebaiknya dilakukan saat gedung sepi dari aktivitas, misalnya di akhir pekan.

