

Evaluasi Purna Huni Stadion Sultan Agung Bantul Manajemen Pemeliharaan Bangunan

Syaiful Arifin¹, Hestin Mulyandari²

^{1,2} Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Teknologi
Yogyakarta, Indonesia

Korespondensi penulis: arifinsyaiful440@gmail.com

Abstract: *Sultan Agung Bantul Stadium is a sport area in Bantul Regency, but it is rather poorly maintained. The Post Occupancy Evaluation (POE) aims to know about problems that cause the poor condition of the building to support sports activities. The method uses a descriptive research in the form of evaluation of habitation. This method is an explanation of the data that has been collected that is supported and applied to existing theories. The collection of data with a survey on the environment Sultan Agung Stadium and collecting data from the government as a guide in designing. However, an analysis of the Building Maintenance Management of this stadium is also needed. In the design department Sultan Agung Stadium in Bantul district has a lot of potential that can be developed as a sport.*

Keywords: *POE, Building Maintenance*

Abstrak: Stadion Sultan Agung Bantul merupakan kawasan olahraga yang berada di Kabupaten Bantul, tetapi kondisi stadion yang kurang terawat pada sisi bangunannya. Evaluasi Purna Huni (EPH) bertujuan untuk melihat permasalahan apa yang menyebabkan kurang terawatnya kondisi bangunan untuk menunjang kegiatan olahraga. Metode yang digunakan adalah penelitian deskriptif berupa evaluasi purna huni. Metode tersebut merupakan penjelasan dari data yang telah terkumpul yang didukung dan diterapkan pada teori yang sudah ada. Pengumpulan data dengan survey pada lingkungan sekitar Stadion Sultan Agung maupun pengumpulan data dari pemerintah sebagai pedoman dalam perancangan. Selain itu diperlukan juga analisis Manajemen Pemeliharaan Bangunan Stadion ini. Dalam perancangan kawasan Stadion Sultan Agung di Kabupaten Bantul memiliki banyak potensi yang dapat dikembangkan sebagai kawasan olahraga.

Kata Kunci: EPH, Manajemen Pemeliharaan Bangunan

@copyright 2019 All rights reserved

Article history:

Received: 2019-07-01

Revised 2019-07-15;

Accepted 2019-07-16;

PENDAHULUAN

Pemerintah menjadikan olahraga sebagai sarana terwujudnya manusia Indonesia yang sehat. Maka dari itu pemerintah harus menyediakan sarana dan prasarana untuk menunjang kegiatan

olahraga. Dengan demikian dapat meningkatkan minat masyarakat untuk melakukan kegiatan olahraga agar tewujudnya manusia Indonesia yang sehat.

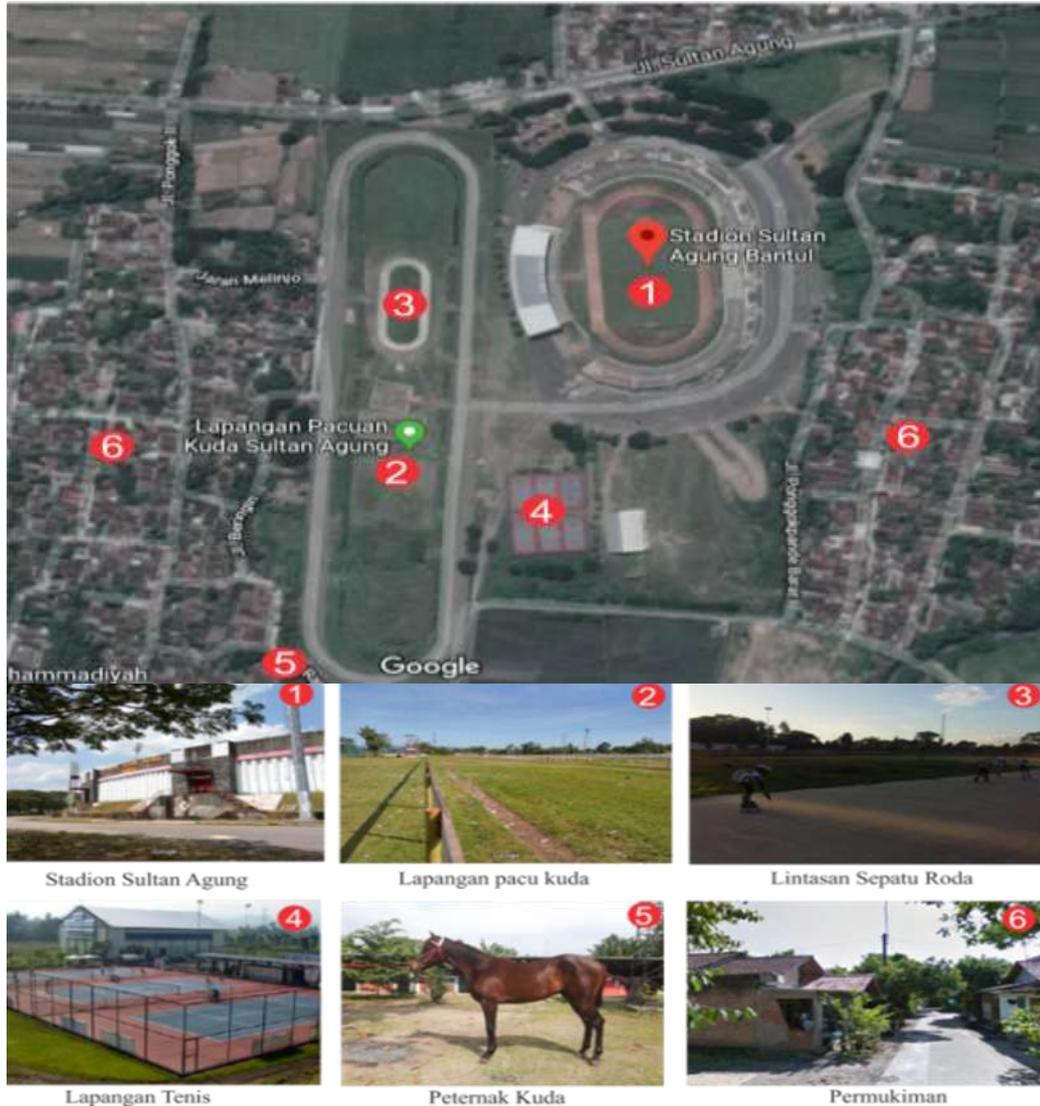
Pemerintah Kabupaten Bantul sudah memiliki kawasan olahraga yaitu di Stadion Sultan Agung yang berada di Pacar, Sewon, Trimulyo, Jetis, Bantul. Kawasan stadion tersebut memiliki fasilitas olahraga berupa lapangan pacuan kuda dan sirkuit sepatu roda. Namun kurang terawatnya fasilitas tersebut sehingga masih banyak masyarakat enggan datang untuk berolahraga. Hanya pada saat ada event olahraga seperti diadakannya pertandingan sepak bola dan pacuan kuda masyarakat baru berdatangan ke stadion.



Gambar 1. Peta Kabupaten Bantul & Kecamatan Sewon

Pemilihan Evaluasi Purna Huni dikarenakan sifatnya yang berusaha meninjau suatu bangunan atau lingkungan binaan secara rinci, evaluasi ini dapat melihat suatu ruang yang dihubungkan dengan bagaimana pengguna dalam memanfaatkan ruang tersebut dengan aspek-aspek didalamnya. Secara umum evaluasi purna huni dapat menguji fungsional dan teknisnya sebuah ruang. Fungsional mengacu pada kesesuaian aktivitas dengan ruang di dalamnya, dan teknis berhubungan dengan kesesuaian antara standar teknikal dengan eksisting teknis di lapangan, (Soedibyo,1989). Pentingnya Evaluasi Purna Huni terhadap Kawasan Stadion Sultan Agung juga dikarenakan melalui kegiatan Evaluasi Purna Huni dapat dipetakan, dideskripsikan serta dapat dipresentasikan apa saja kesesuaian dan kekurangsesuaian dalam berbagai aspek yang didapatkan dalam penggunaan atribut ruang dan desain di dalam Kawasan Stadion Sultan Agung. Evaluasi Purna Huni dapat menjadi acuan

dalam pembangunan atau perbaikan fasilitas stadion yang lebih lengkap.



Gambar 2. Peta Kawasan Stadion Sultan Agung
Sumber: Penulis 2019

Perbaikan manajemen pemeliharaan bangunan Stadion Sultan Agung memberikan pengaruh terhadap kehidupan

masyarakat, sehingga terjadi perubahan dalam aspek ekologi sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Perubahan tersebut ada yang bersifat positif dan ada yang negatif. Dengan demikian kawasan Stadion Sultan Agung dapat memberikan kontribusi menjadi sarana publik untuk kegiatan olahraga, sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Terkait dengan kondisi tersebut, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana melaksanakan manajemen pemeliharaan bangunan dengan baik di Stadion Sultan Agung agar dapat digunakan dalam jangka panjang.

Tujuan Penelitian, Mendapatkan manajemen pemeliharaan yang baik di Stadion Sultan Agung yang ideal, sehingga dapat difungsikan secara optimal. Hal ini dengan pertimbangan untuk

- a) Untuk menunjang kegiatan bagi masyarakat umum.
- b) Untuk menunjang latihan bagi atlet olahraga.
- c) Sebagai tempat pelaksanaan berbagai kegiatan atau pertandingan olahraga.
- d) Menambah fasilitas olahraga serta hiburan yang terdapat di Kabupaten Bantul.



Gambar 3. Stadion Sultan Agung
Sumber: dokumentasi penulis, 2019

Evaluasi Purna Huni

Preiser (1988) Evaluasi Purna Huni (EPH) atau Post Occupancy Evaluation (POE) didefinisikan sebagai penilaian tingkat keberhasilan suatu bangunan dalam memberikan kepuasan dan dukungan kepada pemakai, terutama nilai-nilai dan kebutuhannya. Dasar filosofi dan dasar teori dari EPH merupakan konsep dari performa bangunan yang mencakup aspek perilaku, kualitas dan sarana yang ada didalamnya yang diukur dan di evaluasi secara seksama membagi EPH dalam tiga aspek, sebagai berikut:

Aspek Fungsional

Aspek fungsional yang dimaksud adalah menyangkut segala aspek bangunan (lingkungan binaan) yang secara langsung mendukung kegiatan pengguna atau pemakai dengan segala atributnya baik secara kelompok maupun individu. Pembentuk ruang seperti dinding, lantai dan langit-langit secara tidak langsung mempengaruhi kegiatan pengguna. Tata ruang dan sirkulasi juga mempengaruhi kegiatan pengguna dan terjadinya fungsi. Permasalahan fungsional akan muncul dan menjadi titik perhatian evaluasi jika dalam perancangan bangunan menekan fungsi yang berpedoman pada kesesuaian antara area kegiatan dengan semua kegiatan yang terjadi didalamnya. Beberapa hal yang merupakan bagian kritis dari aspek fungsional antara lain:

- a) Pengelompokan fungsi menyangkut konsep pengelompokan dan pemisahan fungsi-fungsi yang berada dalam satu bangunan.
- b) Sirkulasi merupakan salah satu hal yang penting pada fungsi bangunan. Kekurangtepatan perencanaan sirkulasi menyebabkan terdapat area yang “terlalu sepi” atau “terlalu padat”, selain dalam beberapa kasus terjadi akibat perubahan organisasi yang mengakibatkan perubahan pola sirkulasi dan komunikasi kerja.
- c) Faktor manusia yang menyangkut aspek perancangan dan standar yang berhubungan dengan kesesuaian konfigurasi, material dan ukuran terhadap penggunanya.

- d) Fleksibilitas dan perubahan yang akan mempengaruhi fungsi.

Aspek Teknis

Kondisi fisik bangunan akan mempengaruhi pengguna atau pemilik dalam kenyamanan, keamanan bangunan dan mempunyai umur yang panjang. Hal tersebut berkaitan dengan kondisi bangunan meliputi struktur, ventilasi, sanitasi dan pengaman bangunan serta sistem penyangganya.

Aspek Perilaku

Aspek perilaku berhubungan dengan kegiatan pengguna dengan lingkungan fisiknya. Evaluasi perilaku berkaitan dengan kesejahteraan sosial dan psikologis pemakai yang dipengaruhi oleh rancangan bangunan. Permasalahan perilaku yang perlu diperhatikan seperti proximity dan territoriality, privacy dan interaksi, persepsi, citra dan makna, kognisi dan orientasi.

Aspek Perilaku berkaitan dengan hubungan antara kegiatan pengguna dan lingkungan fisik bangunan. Mengidentifikasi bagaimana psikologis pemakai dipengaruhi oleh rancangan bangunan (Danisworo, 1989).

Definisi Manajemen Pemeliharaan Bangunan

Pemeliharaan bangunan merupakan dasar facility management pada suatu bangunan. Pelaksanaan pemeliharaan bangunan (building maintenance) dari pihak facility management di suatu perusahaan pada umumnya akan diserahkan kepada penyedia jasa (vendor). Akan tetapi, tanggung jawab utama tersebut tetap tidak otomatis menjadi tanggung jawab penyedia jasa. Pemeliharaan bangunan berbeda dengan perawatan bangunan, karena pemeliharaan bangunan adalah maintenance yang dilakukan sebelum bangunan atau infrastruktur bangunan mengalami kerusakan, sedangkan perawatan bangunan adalah maintenance yang dilakukan setelah bangunan atau infrastruktur bangunan mengalami kerusakan. (Mulyandari, 2011)

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam manajemen pemeliharaan bangunana di Stadion Sultan Agung Bantul menggunakan metode deskriptif yang membahas teknik-teknik pengumpulan data, pengolahan atau analisa dan penyajian terhadap data yang telah terkumpul. Analisa data tersebut dilakukan dengan argumentasi secara ilmiah.

Metode pengumpulan data dibagi menjadi dua kategori yaitu: data primer dan data sekunder. Berikut penjelasan mengenai kedua metode pengumpulan data tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Evaluasi Purna Huni

Analisis Evaluasi Purna Huni pada Stadion Sultan Agung Bantul sebagai berikut.

Evaluasi Aspek Fungsional

Aspek fungsional ini berkaitan erat dengan bangunan secara langsung untuk mendukung kegiatan pengguna di dalamnya, seperti fungsi dari bangunan itu sendiri, akses dan sirkulasi, faktor manusia, dan fleksibilitas.



Gambar 4. Area parkir kendaraan tidak tertata



Gambar 5. Area parkir Kendaraan tidak tertata (tampak atas)

Tidak adanya area parkir khusus untuk kendaraan, hanya memanfaatkan lahan kosong disekitar stadion Sultan Agung Pada bangunan Stadion Sultan Agung digunakan sebagaimana fungsinya yaitu sebagai tempat untuk melangsungkan kegiatan olahraga atau pertandingan sepak bola yang. Namun ada beberapa titik atau lokasi yang tidak difungsikan sebagaimana mestinya, seperti pagar pembatas penonton dipanjat untuk melihat pertandingan. Hal tersebut dapat membahayakan diri.



Gambar 6. Supporter memanjat pagar

Sehingga perlu penanganan agar pagar pembatas dijadikan area untuk menonton pertandingan. Seperti pemasangan kawat berduri diarea tertentu pada pagar.

Evaluasi aspek Teknis

Evaluasi aspek teknis ini menjelaskan secara langsung bagaimana kondisi fisik bangunan Stadion Sultan Agung di Kabupaten Bantul yang meliputi struktur bangunan, ventilasi, sanitasi, pencahayaan dan keamanan. Struktur pada bangunan masih terlihat cukup baik, namun pada beberapa sisi bangunan terlihat



Gambar 7. Coretan vandalisme

Perlu dilakukan pemeliharaan ulang dengan pengecatan kembali agar terlihat bersih dan rapi kurang terawatnya pada coret-coretan vandalisme mengurangi estika pada bangunan.



Gambar 8. Kebakaran stadion

Belum adanya sistem penangkal petir pada stadion sehingga pernah terjadi kebakaran di ruang atletik akibat sambaran petir. Hingga peralatan ludes terbakar.

Evaluasi aspek Perilaku

Aspek perilaku pada Stadion Sultan Agung Bantul sebagai berikut, kondisi sarana penunjang seperti toilet, loket tiket yang tidak terawat sehingga terjadi ketidaknyamanan saat digunakan.



Gambar 9. Kondisi loket tiket



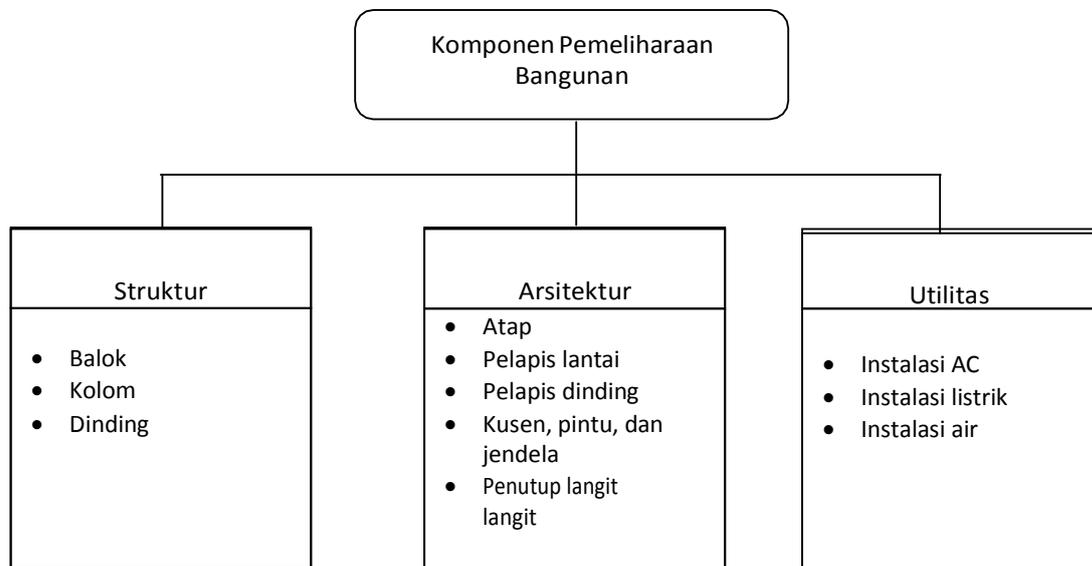
Gambar 10. Kondisi toilet

Dari evaluasi aspek fungsional dan teknis, terlihat bangunan Stadion Sultan Agung belum memenuhi standar yang baik pada bagian bangunan gedung. Karena kurang terawatnya kondisi bangunan banyak dinding dipenuhi dengan coret-coretan vandalisme. Mengurangi pematangan dari segi visual.

Analisis Manajemen Pemeliharaan Bangunan

Komponen Pemeliharaan Bangunan

Perawatan komponen bangunan memerlukan perhatian yang serius agar diperoleh hasil yang maksimal dan perawatan ini diharapkan dapat membuat kondisi bangunan semakin nyaman dengan fasilitas yang baik. Berikut adalah klasifikasi pemeliharaan komponen bangunan berdasarkan bidangnya yang dapat menjadi usulan untuk Stadion Sultan Agung Bantul, karena aspek pemeliharaan bangunan secara umumnya harus di pertimbangkan berdasarkan klasifikasi pekerjaan atau bidang keahlian Struktur, Arsitektur, atau Utilitas, sehingga dalam hal pemeliharaan bangunan lebih terkontrol, dan meminimalisir kerusakan pada bangunan atau infrastruktur bangunan.



Gambar 11. Bagan Klasifikasi Pekerjaan Pemeliharaan Bangunan

Bidang Struktural

1. Memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur struktur bangunan gedung dari pengaruh korosi, cuaca, kelembaban, dan pembebanan di luar batas kemampuan struktur, serta

- pencemaran lainnya.
2. Melakukan pemeriksaan berkala sebagai bagian perawatan preventif.
 3. Melakukan pemeliharaan dan perbaikan struktur yang benar oleh petugas dengan keahlian atau kompetensi dibidangnya.

Bidang Arsitektural

1. Memelihara secara baik dan teratur jalan keluar sebagai sarana penyelamatan bagi pemilik dan pengguna bangunan.
2. Memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur tampak luar bangunan sehingga tetap rapi dan bersih,
3. Menyediakan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai dan berfungsi dengan baik, berupa perlengkapan atau peralatan tetap atau alat bantu kerja.

Bidang Mekanikal

1. Memelihara dan melakukan pemeriksaan berkala sistem tata udara agar mutu udara dalam ruangan tetap memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan yang disyaratkan meliputi pemeliharaan peralatan utama dan saluran udara.
2. Memelihara dan melakukan pemeriksaan berkala sistem distribusi air bersih, air kotor, hidran, ssprinkler septictank, serta unit pengolah limbah.
3. Melakukan pemeriksaan periodik dan memelihara pembangkit listrik tetap atau cadangan. Serta pemeliharaan instalasi listrik.

SIMPULAN DAN SARAN

Dalam evaluasi purna huni Stadion Sultan Agung di Kabupaten Bantul, beberapa permasalahan yang terkait dengan aspek fungsional, teknis dan perilaku dapat di selesaikan dengan pemeliharaan bangunan yang terkait dengan pemeliharaan bidang struktural, arsitektural dan mekanikal, sehingga stadion tersebut berpotensi dapat dikembangkan sebagai pusat olahraga jangka waktu yang lama.

DAFTAR RUJUKAN

- Danisworo, M. 1989. Post Occupancy Evaluation: Pengertian dan Metodologi. Dalam Makalah Seminar Pengembangan Metodologi Post Occupancy Evaluation. Jakarta: Usakti.
- Mulyandari, Hestin. & Saputra R.A., 2011. Pemeliharaan Bangunan : Basic Skill Facility Management. Yogyakarta: Andi Yogyakarta.

Preiser, W. F. E. Rabinowitz, H.Z, dan White, E.T. (1988). Post-Occupancy Evaluation. New York: Van Nostrand Reinhold Company.

Sudibyo,S. 1989. Aspek Fungsi dan Teknis Post Occupancy Evaluation dan Beberapa Metodologi Penelitian. Jakarta: Usakti.