

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Keberadaan bangunan gedung memiliki peranan yang penting dalam kehidupan manusia sesuai dengan tujuan dibangunnya bangunan tertentu. Salah satu tujuan bangunan gedung yaitu sebagai tempat tinggal yang merupakan kebutuhan primer yang wajib dimiliki oleh setiap manusia. Maka dari itu terciptalah ide untuk membuat hotel, yaitu tempat tinggal sementara yang dikhususkan untuk para pelancong yang sedang melakukan kunjungan atau wisata tertentu. Dari tahap perencanaan, pembangunan, pemeliharaan bangunan, sampai pembongkaran lalu kembali ke tahap perencanaan awal membutuhkan suatu perencanaan kegiatan yang tepat sekaligus menerapkan berbagai standar operasional. Semua ini dilakukan guna menjaga umur layan bangunan seperti yang direncanakan pada perkiraan awal.

Seringkali pembangunan suatu bangunan dalam pengerjaannya menggunakan bahan bangunan yang kualitasnya tidak baik. Atau bisa diasumsikan terjadi pemilihan bahan bangunan dengan harga minimal. Hal ini dilakukan guna menurunkan biaya awal dari suatu bangunan, dan akhirnya diusahakan memperoleh keuntungan yang lebih besar. Namun di sisi lain pembangunan dengan kualitas bahan bangunan yang cenderung di bawah standar malah mengakibatkan bangunan lebih cepat mengalami kerusakan dan pada akhirnya menyebabkan pemeliharaan yang lebih rutin.

Biaya pemeliharaan gedung merupakan komponen penting pada biaya yang perlu dialokasikan selama gedung tersebut dimanfaatkan. Pemeliharaan gedung dapat dipengaruhi oleh lingkungan dimana gedung tersebut didirikan. Di Indonesia sendiri, pedoman pemeliharaan bangunan gedung telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008 Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Namun pada kenyataannya masih banyak yang belum menerapkan peraturan yang berakibat banyak bangunan gedung di Indonesia belum memenuhi standar pemeliharaan yang telah ditetapkan. Banyak bangunan gedung belum mencapai masa usia pakainya namun sudah mengalami berbagai macam kerusakan baik itu kerusakan ringan, sedang, maupun berat. Penyebabnya bisa disebabkan oleh beberapa hal seperti tidak adanya program pemeliharaan tetap yang dibuat oleh pengelola. Bisa karena dana yang tidak mencukupi maupun pemeliharaan yang belum benar yang dilakukan oleh pihak pengelola dalam melakukan pemeliharaan bangunan tersebut.

Lokasi penelitian yang di tepi pantai akan dilakukan pada hotel bintang lima yang berada pada tepi pantai Kuta, Bali. Bangunan yang berada di daerah dekat pantai tentunya akan memiliki suhu dan iklim yang berbeda dengan bangunan yang berada di tengah kota diikuti dengan cara penanganannya. Maka dari itu dalam penelitian ini, penulis akan membahas biaya pemeliharaan komponen bangunan hotel dari segi biaya dan waktu. Selain itu penulis akan membahas mengenai faktor apa saja yang mempengaruhi kinerja dari suatu proyek konstruksi. Sehingga dari hasil kinerja proyek tersebut dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi ataupun *early warning* ketika terjadi penyimpangan.

## 1.2 **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Apakah ada perbedaan dari biaya pemeliharaan pada *Discovery Kartika Plaza Hotel* dan Hotel Borobudur?
2. Bagaimana perbandingan biaya pemeliharaan pada *Discovery Kartika Plaza Hotel* dan Hotel Borobudur
3. Apakah faktor penyebab selisih biaya pemeliharaan pada *Discovery Kartika Plaza Hotel* dan Hotel Borobudur?

## 1.3 **Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini diberikan batasan masalah agar penelitian ini lebih terfokus maka hasil penelitian bisa lebih maksimal dan mudah dipahami. Adapun beberapa batasan permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

1. Pengambilan data dilakukan pada Hotel *Discovery Kartika Plaza Hotel* yang berlokasi di Bali dan Hotel Borobudur yang berlokasi di Jakarta
2. Perbedaan lokasi penelitian diakibatkan karena penulis hanya memiliki akses terhadap dua hotel tersebut
3. Komponen bangunan yang diteliti hanya bagian dinding, atap, dan lantai yang jenisnya sama
4. Bangunan yang menjadi pembahasan adalah hotel berbintang lima
5. Metode pengumpulan data dengan wawancara dan observasi langsung

6. Perhitungan *present value* dengan anggapan besaran bunga tiap tahun sama
7. Objek penelitian yaitu bagian Pemeliharaan Bangunan Gedung yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

#### **1.4 Keaslian Tugas Akhir**

Penelitian mengenai pemeliharaan bangunan gedung yang sudah dilakukan sebelumnya antara lain:

1. Wulfram I. Ervianto 2007 mengenai Studi Manajemen Pemeliharaan Gedung (Studi Kasus Gedung Kampus).
2. Martha Triayu tahun 2014 mengenai Studi Tentang Pemeliharaan Bangunan Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Yellih Kristti Wongkar, Jermias Tjakra, Pingkan A.K. Pratisis tahun 2016 mengenai analisis *Life Cycle Cost* pada pembangunan gedung (Studi Kasus: Sekolah St. Ursula Kotamobagu)

Sejauh ini Studi Perbandingan Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung Tepi Pantai dan Tengah Kota belum pernah dibahas sebelumnya.

#### **1.5 Tujuan Tugas Akhir**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui apakah ada perbedaan dari biaya pemeliharaan pada *Discovery Kartika Plaza Hotel* dan Hotel Borobudur?
2. Mengetahui perbandingan biaya pemeliharaan hotel tepi pantai, *Discovery Kartika Plaza Hotel* dengan hotel tengah kota, Hotel Borobudur
3. Mengidentifikasi faktor penyebab selisih biaya pemeliharaan pada *Discovery Kartika Plaza Hotel* dan Hotel Borobudur

#### **1.6 Manfaat Tugas Akhir**

Manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini, yaitu sebaga berikut:

1. Peneliti  
Menambah pengetahuan pemeliharaan komponen bahan bangunan hotel tepi pantai dan hotel tengah kota
2. Pembaca  
Informasi atau hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi pembaca yang ingin membuat hotel dan semoga bermanfaat untuk digunakan pada penelitian selanjutnya