

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pendahuluan

Dalam keputusan-keputusan arsitektur turut mempengaruhi disain bangunan, para pemakainya, para pemiliknya, seluruh hidupnya yang bermanfaat – selama 30, 40 atau bahkan 100 tahun lebih. Pertimbangan faktor-faktor ini, yaitu berdasarkan pengetahuan dan keahlian lain yang dimiliki arsitek, disebut sebagai analisis daur hidup (*life cycle analysis*). Dampaknya juga sangat penting pada proyek., salah satunya adalah, *Perawatan dan Perbaikan*. Penyelesaian-penyelesaian disain tertentu yang biaya konstruksinya mungkin rendah, usianya yang berguna juga mungkin singkat. Hal ini dapat mengakibatkan perbaikan-perbaikan yang luas, kemungkinan pengganti dan perasaan tidak senang pada penyewa dan pemilik. Di pihak lain, biaya mula-mula yang tinggi ada kalanya dapat mengurangi atau menghilangkan penggantian dan perbaikan kemudian. Permadani misalnya, lebih mahal dari lantai ubin khas yang digunakan, tetapi dapat menyerap kotoran lebih baik. Jadi tidak perlu harus dibersihkan setiap hari, hingga menghemat biaya pekerja, yang merupakan pengeluaran tertinggi dalam pengoperasian bangunan. (*Snyder J.C dan Catanese A.J, 1979*).

Menurut Adi B.S (1989), besar kecilnya pemeliharaan yang harus dilakukan tergantung pada disain, konstruksi dan cara penggunaan prasarana atau gedung yang bersangkutan. Prasarana yang didisain untuk pelayanan yang

panjang akan memerlukan penanganan yang ringan. Hal ini sudah tentu tergantung pada bagaimana konstruksi dilakukan, bila ceroboh tentu pemeliharaan menjadi lebih berat. Demikian pula apabila pemakaiannya berlebih-lebihan maka pemeliharaanpun ikut menjadi berat. Perkembangan teknologi pada zaman ini sulit diikuti, karena perkembangan kebutuhan pasar yang pesat. Dengan sendirinya produk yang dihasilkan untuk pasarpun bertambah setiap tahun. Namun satu hal yang sama pada fungsi produk ini adalah untuk mengurangi pemeliharaan, baik diperoleh dari mutu yang lebih baik maupun sifat produk itu sendiri yang mengurangi pemeliharaan.

Pandangan Silaban (1992), tentang keawetan bangunan (dengan penggunaan bahan berkualitas tinggi, harga tinggi) untuk mengurangi atau memperkecil biaya perawatan, barangkali merupakan ungkapan fungsional berdaya guna adalah meliputi antara lain : memakai pendekatan aspek ekonomi untuk mencapai hasil yang tepat guna, rasionalisasi dalam pemecahan masalah, dan menitik beratkan pada optimasi aktivitas .

2.2. Landasan Teori

Penyusunan landasan teori dapat dilakukan setelah melewati proses-proses: observasi latar belakang permasalahan, pengumpulan data awal melalui diskusi ataupun wawancara, tinjauan pustaka dari beberapa buku dan modul seminar, yang kemudian penulis angkat menjadi sebuah perumusan masalah dalam penelitian ini.

Landasan teori merupakan fondasi bagi suatu penelitian. Landasan teori ini berfungsi sebagai dasar untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang

menjadi fokus penelitian yang dilakukan. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa landasan teori merupakan upaya penyusunan kerangka konseptual yang dilakukan oleh penulis untuk menggambarkan hubungan faktor-faktor penting yang terdapat dalam suatu penelitian. Mengingat pentingnya tahapan ini, maka penyusunan landasan teori yang baik menjadi perhatian yang serius bagi peneliti.

2.2.1. Faktor-Faktor Disain Bangunan Gedung

Dalam suatu proyek konstruksi, peran Arsitek (konsultan perencana) sebagai perancang diuntut agar tanggap di berbagai situasi/keadaan. Arsitek harus menyadari bahwa penyelesaian-penyelesaian dan keputusan-keputusan rancangan langsung berhubungan dengan keberhasilan proyek bangunan. Sang arsitek, yang bertanggungjawab akan penyelesaian disain fisik, adalah penentu dari banyak kekuatan dan sering bertentangan. Pelaksana (developer) mengharapkan arsitek memberikan penyelesaian disain yang tanggap dalam waktu terbatas dan anggaran yang ketat terbatas. Keputusan-keputusan arsitek pada segala tingkatan dan penilaian terhadap bentuk menyeluruh sampai kepada jaringan listrik, haruslah didasarkan pada pengetahuan tentang keberagaman penyelesaian yang tersedia dan akibat-akibatnya (*Harvey Z.Rabinowitz, 1979*)

Suatu faktor adalah sebuah konstruk, suatu utuhan hipotetis, variabel laten yang dianggap melandasi tes, skala, butir, dan bahkan hampir semua jenis ukuran. Sejumlah faktor telah ditemukan sebagai hal-hal yang mendasari intelegensi, misalnya: kemampuan verbal, kemampuan numerikal, penalaran abstrak, ingatan, dan lain-lain. (*Kerlinger F.N, 1992*).

Sedangkan kata *design* dalam kamus Indonesia-Inggris dari John M. Echols (1975) berarti: potongan, model, pola, konstruksi, mode, tujuan, rencana. Sedangkan dalam kamus Webster pengertian *design*, adalah gagasan awal, rancangan, perencanaan, pola, susunan, rencana, proyek, hasil yang tepat, pikiran, maksud, kejelasan, dan seterusnya.

Sebelum seorang arsitek memulai mendisain (merancang) suatu proyek/bangunan/fasilitas, baik dalam skala besar ataupun skala kecil, dia harus mempertimbangkan berbagai macam faktor yang turut mempengaruhi keputusannya dalam mendisain suatu bangunan yang akan digunakan oleh kliennya. Faktor-faktor yang turut mempengaruhi keputusan arsitek dapat disebut sebagai faktor-faktor disain bangunan gedung.

Merujuk dari beberapa tulisan diatas, dan dari beberapa literatur maka dapat disimpulkan faktor-faktor disain dari suatu bangunan adalah sebagai berikut:

- A. Komposisi / Tipologi Bangunan
- B. Tipe / Bentuk Visual Arsitektural Bangunan
- C. Struktur Bangunan
- D. Kualitas Produk Material / Bahan Bangunan
- E. Detail Arsitektural Bangunan
- F. Sistem Utilitas
- G. Anggaran Dana Yang Tersedia pada Proyek
- H. Keselamatan Kerja.

2.2.2. Bangunan Apartemen Dan Hotel

Pengertian Apartemen secara umum adalah: tempat tinggal (terdiri dari kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dsb) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat, rumah *flat*. Atau bangunan bertingkat, terbagi dalam beberapa tempat tinggal (Capricorn Info wisata, Studi tentang Trend dan Peluang Investasi Pendirian Apartemen/Condominium di DKI. Jakarta), pg.82, 1993).

Apartemen adalah kamar/beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat di dalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruang-ruang lain semacam itu (*Ian Bentley, dkk, "Robustness", Responsive Enviroments, pg. 56-66, 1985*)

Sedangkan defenisi dari hotel secara umum dapat dikatakan, merupakan bentuk wadah akomodasi yang dibutuhkan oleh setiap orang sebagai tempat persinggahan sementara di luar tempat tinggalnya. Fungsi dari hotel adalah suatu bentuk akomodasi yang dikelola secara komersil, digunakan untuk menginap baik untuk wisatawan asing maupun domestik untuk sementara waktu (Keputusan Menteri Perhubungan No.PM 10/PW 301/PHB-77 tentang Peraturan Usaha dan Klasifikasi Hotel)

Dipilihnya apartemen dan hotel sebagai objek penelitian karena diantara beberapa hasil rancangan bangunan gedung oleh konsultan perencana, apartemen dan hotel merupakan salah satu hasil rancangan yang cukup mengalami kemajuan baik dari segi disain, konstruksi, operasi, dan pemeliharaan/perawatan.

2.2.3. Perawatan Bangunan Gedung

Yang di maksud dengan perawatan bangunan gedung adalah, setiap upaya yang dilakukan agar bangunan gedung tetap dalam kondisi baik, dimana kelusuhan yang terjadi karena usia diusahakan sekecil mungkin, sehingga bangunan gedung masih tetap dapat berfungsi sebagaimana diharapkan (Mochtar. A,1989)

Meningkatkan kegiatan pembangunan fisik tanpa disertai dengan peningkatan kemampuan dalam segi perawatannya akan mengakibatkan keadaan fisik bangunan serta sarananya semakin menjurus pada keadaan fisik yang tidak layak pakai, bahkan akan dapat pula membahayakan si pemakai bangunan tersebut. Untuk menjaga agar bangunan dapat tetap dalam keadaan layak pakai maka bangunan tersebut perlu selalu dirawat. Dan untuk dapat merawat dengan baik perlu adanya petunjuk perawatan terhadap bangunan gedung

Perawatan bangunan gedung meliputi kegiatan pemeliharaan dan perbaikan kecil yang dilakukan pada :

- Halaman : termasuk pagar, pintu pagar, pertamanan, lapangan parkir, saluran air hujan, tempat sampah, dsb.
- Arsitektur gedung : meliputi lantai, dinding, partisi, pintu, jendela, tangga, penutup atap, talang, plafond,dsb.
- Utilitas gedung : terdiri atas instalasi listrik, plumbing, tata udara, komunikasi gedung, fire alrm, sprinkler, hydran, lift, dsb.

Terlihat pada penjelasan di atas bahwa, perawatan bangunan gedung turut dipengaruhi oleh hasil disain dari arsitek sebagai perencana bangunan.

Besar kecilnya pemeliharaan yang harus dilakukan tergantung pada disain, konstruksi dan cara penggunaan prasarana atau gedung yang bersangkutan. Prasarana yang didisain untuk masa pelayanan yang panjang akan memerlukan penanganan yang ringan (Adi B.S. 1989).

Hal inilah yang menjadi salah satu faktor pendorong penulis untuk melakukan studi tentang faktor-faktor yang mempengaruhi disain terhadap perawatan bangunan.

