

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Pendahuluan

Bangunan publik yakni bangunan yang dibuat bukan guna kepentingan rumah tinggal pribadi. Ada bermacam jenis golongan bangunan publik ditinjau dari aktivitas yang dilaksanakan di fasilitas bangunan itu.

Kebutuhan untuk bangunan gedung guna bermacam kegiatan makin naik dari waktu ke waktu. Dari periode ke periode sering timbul bangunan fasilitas yang baru dengan bermacam bentuk dan ukurannya, dimana estetika dan lengkapnya fasilitas bangunannya yakni bentuk dari kegiatan orang yang tinggal di sana. Dari Aturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 terkait Petunjuk Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung yakni bentuk fisik hasil pekerjaan konstruksi yang bersatu dengan posisinya, sebagian atau semuanya ada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berguna untuk ruang manusia melaksanakan kegiatan baik untuk ruang atau tempat tinggal, aktivitas keagamaan, aktivitas usaha, aktivitas sosial, budaya, atau aktivitas tertentu. (Hening, 2021).

Jenis penggolongan Bangunan Publik salah satunya adalah Bangunan Komersial. Bangunan Komersial yakni termasuk bangunan yang direncanakan dan dipakai guna target bisnis atau komersial, contohnya melakukan kegiatan perdagangan, jasa, atau aktivitas ekonomi lainnya. Bangunan-bangunan komersial biasanya digunakan untuk memperoleh pemasukkan atau keuntungan untuk si pemilik. Jenis bangunan komersial bisa bermacam luas, mulai dari usaha kecil seperti toko, kafe, dan kantor, hingga bangunan yang lebih besar seperti pusat perbelanjaan, hotel, pusat konvensi, gedung perkantoran tingkat tinggi, dan yang lain.

Bangunan Publik yang akan dibahas pada penelitian ini adalah salah satu bangunan hotel di Kota Semarang yaitu Whiz Hotel Semarang yang ada di Jl. Kapten Piere Tendean No.9, Sekayu, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang. Whiz hotel Semarang merupakan hotel bintang 2 yang memiliki 10 lantai dan memiliki 148 kamar dan memiliki tiga tipe, yakni Whiz Single, Whiz Double, dan Whiz Twin. Whiz hotel Semarang juga memiliki perawatan bangunan yang baik. (www.whizhotels.com)

Sejalan dengan waktu baik itu bangunan baru atau sudah lama akan berdampak pada pemakaian gedung yang akan memunculkan kerusakan, artinya dibutuhkan sedini mungkin terkait telaah tentang kerusakan-kerusakan bangunan yang akan mendampaki fungsi yang kurang maksimal pada perfoma bangunan hingga membutuhkan saat merawat yang efektif.

Maka dari itu penting merawat bangunan gedung yang termasuk sebuah proses guna mengganti atau memperbaiki bagian dari bangunan gedung hingga bangunan gedung masih bias dipakai dengan baik, artinya pengawasan pada perawatan bangunan dan infrastruktur butuh ditinjau dan wajib dilaksanakan supaya bermanfaat secara maksimal untuk yang meninggali gedung. Keperluan bangunan gedung yang dirawat dengan baik tentu bisa mendampaki kegiatan dan fungsi dalam gedung

Untuk mencapai kualitas bangunan yang optimal, diperlukan sistem perbaikan dan pemeliharaan yang efisien, mencakup persiapan perbaikan dan perawatan yang terencana, penjadwalan perawatan, estimasi biaya perbaikan, dan pemeriksaan penyebab kerusakan.

Dengan keberadaan Departemen Pemeliharaan Bangunan yang secara teratur merawat seluruh komponen di dalam dan di luar Whiz Hotel Semarang, disayangkan bahwa sistem penanganan perbaikan masih kurang optimal. Proses ini hanya melibatkan pemeriksaan dan perbaikan tanpa dilakukan penyelidikan terhadap akar penyebab kerusakan dan tanpa adanya estimasi biaya sebelum pelaksanaan perbaikan. Para teknisi hanya bersandar pada perkiraan harga bahan tanpa melakukan perhitungan kebutuhan yang akurat.

Berdasarkan keterangan dari pihak pengelola Hotel Whiz Semarang menyampaikan dalam melakukan perbaikan atau perawatan kebutuhan dan pengeluaran hanya di kira-kira dan tidak ada data tertulis pengeluaran dan kebutuhan untuk mengetahui kebutuhan bahan dan biaya yang di keluar kan sehingga di butuhkan observasi lapangan mulai dari identifikasi kerusakan, identifikasi penyebab kerusakan, identifikasi volume kerusakan, penjadwalan perawatan dan perhitungan kebutuhan dan estimasi biaya untuk perbaikan nya. Ketika anggaran perbaikan tidak terencana secara optimal, bukan hanya proses perbaikan yang terpengaruh, melainkan dapat menimbulkan penurunan kualitas layanan yang diberikan.

Dari eksplorasi penelitian yang masih terbatas, timbul tabel roadmap penelitian. Tabel ini merangkum beberapa penelitian sebelumnya dengan tujuan menentukan posisi penelitian ini serta aspek-aspek yang membedakannya dari penelitian sebelumnya.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Kerusakan apa saja yang terdapat pada bangunan yang diteliti, dan bagaimana karakteristiknya dapat diidentifikasi?
2. Bagaimana asesmen terhadap kerusakan bangunan dilakukan untuk memahami potensi risiko serta dampaknya pada keselamatan, fungsi dan nilai ekonomis bangunan?
3. Bagaimana merumuskan perencanaan perbaikan yang sesuai, termasuk estimasi rencana anggaran biaya, berdasarkan hasil asesmen kerusakan yang telah dilakukan?

1.3 Tujuan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas memiliki tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi jenis dan karakteristik kerusakan yang terdapat pada bangunan yang diteliti serta metode untuk mengenali karakteristik kerusakan tersebut
2. Melakukan asesmen kerusakan bangunan untuk mengevaluasi potensi risiko dan dampaknya terhadap keselamatan, fungsi dan nilai ekonomis bangunan.
3. Merumuskan perencanaan perbaikan yang sesuai, termasuk penyusunan rencana anggaran biaya, berdasarkan hasil asesmen kerusakan yang telah dilakukan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Masyarakat
 1. Pengkajian ini diinginkan bisa membagi manfaat seperti opini dan masukan yang bisa dibuat sumber saat

memelihara bangunan gedung Whiz Hotel Semarang. Dan juga untuk bahan belajar guna pembangunan bangunan yang baru.

2. Bagi Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi

2. Pengkajian ini diinginkan mampu membagi pembelajaran mengenai proses penyusunan rencana biaya perawatan bangunan dengan cara yang sederhana, hanya menggunakan sumber dari peraturan dan harga aktual di lapangan, sehingga mudah dipahami oleh setiap orang

1.5 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini penulis membatasi lingkup pembahasan penelitian diantara:

1. Identifikasi dilakukan pada kerusakan yang terjadi dalam 5 tahun terakhir
2. Jenis perawatan yang dilakukan meliputi pekerjaan Arsitektur dan Utilitas

1.6 Pembaharuan

Penulis melakukan pembaharuan dari penelitian terlebih dahulu yaitu:

- a. Melakukan identifikasi dan Analisa dampak dan probabilitas menggunakan skala linkert.
- b. Menghitung biaya yang dikeluarkan untuk perawatan pekerjaan tersebut

1.7 Sistematika Kepenulisan

Sistematika penulisan skripsi secara umum terdiri dari tiga bagian utama, yaitu bagian awal, bagian isi dan bagian akhir. Berikut adalah kerangka sistematika penulisan skripsi:

1. Halaman judul
2. Bab 1 Pendahuluan
3. Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, batasan masalah, pembaharuan dan sistematika penulisan.
3. Bab 2 Tinjauan Pustaka
4. Berisi tentang penelitian terdahulu, kajian Pustaka tentang objek yang akan dibahas.
4. Bab 3 Metodologi Penelitian
5. Berisi tentang tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan diagram alir penelitian seperti apa
5. Bab 4 Hasil Penelitian
6. Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan
6. Bab 5 Penutup
7. Berisi tentang Kesimpulan dan saran
7. Daftar Pustaka

8. Berisi sumber referensi yang digunakan dalam skripsi.

9.

