

BAB III

LANDASAN TEORI

3.1 Bangunan Gedung Perkantoran

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008, bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya pada, di atas, atau di dalam tanah dan/atau perairan secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia untuk melakukan kegiatan bertempat tinggal, berusaha, bersosial-budaya, dan kegiatan lainnya. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan. Fungsi utama bangunan gedung dapat dikelompokkan dalam enam kategori yaitu fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus. Gedung perkantoran termasuk dalam fungsi usaha.

3.2 Kualitas Bangunan

Dalam ISO-8402 dan SNI, pengertian kualitas adalah keseluruhan ciri dan karakteristik produk atau jasa yang kemampuannya dapat memuaskan spesifikasi yang tercantum dalam kontrak maupun kriteria-kriteria tertentu, baik yang dinyatakan secara tegas maupun tersamar. Maka dalam penelitian ini, produk atau jasa yang dimaksud adalah bangunan gedung perkantoran sedangkan spesifikasi yang tercantum dalam kontrak adalah sistem penilaian kualitas bangunan *CONQUAS edisi 8*.

3.3 **Sistem Penilaian**

Penilaian merupakan serangkaian kegiatan untuk memperoleh, menganalisis, dan menafsirkan data yang dilakukan secara sistematis dan berkesinambungan, sehingga menjadi informasi yang bermakna dalam pengambilan keputusan. Pada penelitian ini, yang dimaksud dengan serangkaian kegiatan untuk memperoleh data adalah Sistem Penilaian Kualitas Bangunan yang disebut *CONQUAS (Construction Quality Assessment System)* guna dapat mengambil keputusan jenis pemeliharaan apa yang sesuai dengan kebutuhan masing-masing bangunan.

3.4 **Sistem Penilaian Kualitas Bangunan (CONQUAS)**

Construction Quality Assessment System (CONQUAS) yang sama artinya dengan Sistem Penilaian Kualitas Bangunan dalam bahasa Indonesia, diperkenalkan di Singapura sejak tahun 1989 oleh *Building Construction and Authority (BCA)*, berfungsi sebagai standar penilaian pada kualitas proyek bangunan. *CONQUAS* adalah sebuah tolok ukur *de facto* nasional untuk industri konstruksi di Singapura. Pada tahun 1998, *BCA* memperkenalkan sejumlah fitur baru untuk *CONQUAS*, menjadi lebih komprehensif dan berorientasi pada pelanggan. Sistem penilaian terbaru adalah *CONQUAS* edisi 8, diluncurkan pada tahun 2014, dengan sistem penilaian yang mencakup desain, bahan berkualitas tinggi, dan produktivitas.

3.5 **Komponen Arsitektur Bangunan**

Arsitektur berasal dari bahasa Yunani “*architekton*”, yang terdiri kata dari “*arkhe*” = asli, autentik, utama, dan kata “*tekon*” = stabil , kokoh. Dalam

Kamus Besar Bahasa Indonesia, didefinisikan sebagai seni dan ilmu merancang serta membuat konstruksi bangunan atau bisa juga didefinisikan sebagai metode dan gaya rancangan suatu konstruksi bangunan. Komponen yang terdapat dalam arsitektur dapat berupa pekerjaan lantai, dinding, plafond, pintu, jendela, atap, taman, parkir, dan lain-lain. Sedangkan dalam penelitian ini, yang akan dinilai adalah beberapa jenis kerusakan dan kecacatan yang ditemukan pada komponen-komponen arsitektur tersebut.

3.6 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pemeliharaan (*Maintenance*) adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarana agar selalu layak fungsi (berdasar UU No. 28 Tahun 2002). Keberadaan sebuah bangunan merupakan aset yang berharga dan vital bagi pemiliknya, oleh karena itu pengelolaannya haruslah mendapatkan perhatian khusus. Pemeliharaan Gedung yang dilakukan secara rutin dapat mencegah terjadinya kerusakan yang lebih parah, menjamin keselamatan bagi para penghuninya, dan membuat umur bangunan tersebut menjadi lebih panjang. Aktivitas pemeliharaan menurut R. M. Baldwin dibagi dalam dua tipe, yaitu:

3.6.1 Pemeliharaan Terjadwal / Preventif

Aktivitas dalam sistem pemeliharaan ini bekerja menginspeksi fasilitas & bangunan secara rutin (dilaksanakan terus menerus / pada periode tertentu) yang menandakan permasalahan potensial. Sementara tidak memerlukan tindakan segera, cacat ini bila tidak dikoreksi di tingkat awal, jelas sekali akan mempengaruhi baik fungsi sistem maupun

kemampuan untuk memeliharanya dalam waktu dekat. Misalnya pembersihan lantai, closet, talang air, perbaikan & pengecatan dinding, penggantian freon AC, dan lain-lain.

3.6.2 Pemeliharaan Berdasarkan Kondisi / Korektif

Aktivitas pemeliharaan ini berfungsi untuk mengembalikan fungsi dari sebuah elemen struktur atau fasilitas penunjang bangunan lainnya yang mengalami kerusakan, baik ringan, sedang maupun parah, agar tidak menghambat kegiatan yang berlangsung di bangunan tersebut. Pemeliharaan ini mengkoreksi kesalahan-kesalahan yang ditemukan pada saat sistem berjalan. Misalnya kebocoran-kebocoran yang ditemukan pada atap / pipa saluran, memperbaiki bagian bangunan yang rusak (renovasi), dan lain-lain.

Meskipun demikian, dalam mengambil langkah pemeliharaan yang dibutuhkan, keduanya sama-sama membutuhkan sebuah inspeksi untuk mendapatkan sebuah informasi akurat tentang kondisi bangunan. Informasi yang diperoleh lalu digunakan untuk membuat keputusan tentang pekerjaan perbaikan apa yang dibutuhkan. Dengan demikian, penilaian kondisi bangunan penting dalam mengevaluasi kualitas bangunan.