

chapter 1

/introduction

LATAR BELAKANG

Desain Arsitektur adalah hasil dari pemikiran seorang arsitek. Hasil dari desain adalah sebuah rancangan desain bangunan baik itu berupa bangunan gedung ataupun desain sebuah kawasan yang dapat dinikmati oleh masyarakat maupun kelompok sebagai pengguna bangunan. Desain Arsitektur dihasilkan dari kegiatan perencanaan dan perancangan yang dilakukan oleh Arsitek Profesional dengan melibatkan ahli diluar bidang arsitektur yang menunjang terciptanya dan terlaksananya desain arsitektur ini.

Arsitek adalah seorang ahli yang mampu melakukan peran dalam proses kreatif menuju terwujudnya tata-ruang dan tata-masa guna memenuhi tata kehidupan masyarakat dan lingkungannya, yang mempunyai latar belakang atau dasar pendidikan tinggi arsitektur dan/atau yang setara, mempunyai kompetensi yang diakui sesuai dengan ketentuan Ikatan Arsitek Indonesia, serta melakukan praktek profesi arsitek. (Kode Etik Profesi IAI, 2007)

Menurut *Djoko Sutikto*, untuk mewujudkan Karya Desain Arsitektur harus melalui suatu proses desain. Proses Desain ini meliputi tahapan kegiatan seperti :

1. *Penyusunan KAK (Kerangka Acuan Kerja)* adalah suatu acuan yang dibuat oleh pengguna jasa sebagai pedoman bagi arsitek/konsultan untuk menjalankan tugas profesinya dalam kegiatan perencanaan dan perancangan ini.
2. *Survey Investigasi Desain (SID)* untuk mencari data pendukung dalam menyusun desain.
3. *Pembuatan Pra Desain* adalah suatu gambaran secara umum tentang penampilan bentuk bangunan yang diungkapkan dalam desain grafis berupa paparan yang menampilkan kondisi existing tapak, analisa tapak, konsep desain, gambar rencana tapak, gambar rencana denah ruang, gambar tampak dan gambar perspektif. Dalam pra desain ini belum mempertimbangkan tentang sistem struktur dan konstruksinya, mechanical & electrical equipment-nya serta anggaran biayanya. Hasil pra desain ini dipresentasikan kepada pengguna jasa atau pihak yang berkepentingan untuk dimintakan masukannya.
4. *Detail Engineering Design (DED)* merupakan suatu kelengkapan dokumen berupa gambar kerja merupakan rencana gambar secara detail yang dilengkapi

dengan gambar rencana struktur, rencana jaringan listrik, jaringan air bersih dan air kotor.

5. *Rencana Anggaran dan Biaya (RAB)* adalah suatu kegiatan dalam proyek untuk menghitung besarnya dana/biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek yang didasarkan pada jenis pekerjaan, volume, satuan bahan dan upah termasuk jasa pelaksana dan pajak-pajak yang terjadi yang dihitung berdasarkan analisa pekerjaan.

Perhitungan Rencana Anggaran dan Biaya bangunan gedung menyangkut perhitungan volume untuk masing-masing pekerjaan berdasarkan pada gambar kerja, kemudian harga satuan pekerjaan yang diperoleh dari analisa harga satuan bahan bangunan dan analisa tenaga dari harga satuan tenaga kerja. Harga pasar dan kualitas bahan sangat menentukan dalam penentuan harga bahan bangunan.

Perhitungan anggaran sangat berpengaruh terhadap kualitas desain pada suatu rancangan arsitektur. Dalam beberapa kasus perencanaan desain arsitektur terdapat keterbatasan dana yang mempengaruhi desain arsitekturalnya. Apabila terdapat keterbatasan dana maka desain arsitekturnya harus ditinjau ulang dari segi bentuk, sistem konstruksi, sistem jaringan utilitas, luasan ruang, dan kualitas material/bahan yang digunakan. Dengan demikian perubahan desain arsitektur bergantung pada dana yang tersedia. Keterbatasan tersebut mengakibatkan keinginan-keinginan dari pengguna jasa dan pihak arsitek sebagai perencana tidak dapat secara maksimal terpenuhi.

Menurut *Ahmad Saifullah dan T. Yoyok Wahyu S. (2013)* perubahan ketersediaan dana /kebijakan keuangan pada "owner" sebagai penyandang dana dapat dikarenakan berbagai sebab:

1. Perubahan nilai liquiditas (mata uang)
2. Gangguan/perubahan moneter
3. Perubahan prioritas karena kebijakan institusional atau organisasi, dsb.

Pada perencanaan Rehabilitasi Asrama MMTK Blok III Yogyakarta terdapat penurunan biaya yang cukup signifikan. Perubahan biaya ini disebabkan karena adanya kebijakan yang dikeluarkan oleh pihak ST MMTK. Karena perubahan biaya tersebut, secara otomatis berdampak pada kualitas desain bangunan. Masalah biaya adalah hal yang paling utama untuk bisa terlaksananya proyek pembangunan tersebut yang secara logis akan berpengaruh terhadap desain arsitektur.

Kritik dalam tulisan inilah yang akan mengungkap sejauh mana masalah biaya ini akan berpengaruh dalam desain arsitektur dan dampak dari perubahan-perubahan desain. Sebagai hasil dari proses penulisan ini berupa kesimpulan dan juga rekomendasi yang berisi kritik dan saran. Hal ini ditujukan demi membangun dan tercapainya proses perencanaan arsitektur yang lebih baik di masa mendatang.

DESKRIPSI PROYEK

Kasus proyek yang diambil untuk dikaji pada produk perancangannya adalah bangunan Asrama MMTC Blok III Yogyakarta. Perancangan yang dilakukan pada Asrama MMTC Blok III merupakan perencanaan rehabilitasi gedung yang dikarenakan kerusakan-kerusakan fisik gedung. Kerusakan tersebut terjadi pada area dalam maupun luar gedung. Namun, pada perancangannya lebih diutamakan area interior demi terciptanya kenyamanan pengguna asrama. Konsep pada rehabilitasi Asrama MMTC mengutamakan konsep kenyamanan dan efisiensi, serta konsep bangunannya yaitu menggunakan arsitektur modern yang dipadukan dengan arsitektur tropis.

Nama Proyek	: Rehabilitasi Asrama MMTC Blok III Yogyakarta
Jenis Bangunan	: Asrama
Lokasi Proyek	: Jalan Magelang KM. 6, Sinduadi, Mlati, Yogyakarta
Pemilik	: ST MMTC Yogyakarta
Tahun	: 2017
Luas lahan	: 1360 m ²
Luas lantai	: 3084,2 m ²
Jumlah lantai	: 4 lantai
Konsultan Perencana	: PT. Arsigraphi

Gambar di bawah merupakan kondisi eksisting dari Asrama Blok III MMTC. Terdapat beberapa kerusakan pada area interior bangunan, mulai dari atap yang mengalami kebocoran, plafond yang rembes, kusen pintu dan jendela yang digerogeti rayap dan juga kerusakan pada keramik.



*Kondisi eksisting eksterior Asrama MMTC Blok III Yogyakarta
sumber: dokumentasi pribadi*

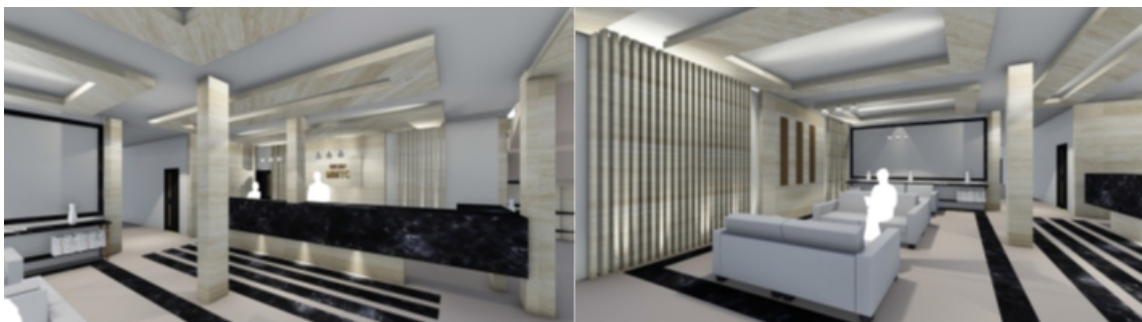


*Kondisi eksisting interior Asrama MMTC Blok III Yogyakarta
sumber: dokumentasi pribadi*

Pada pekerjaan ini penulis magang di PT. Arsigrapi. PT. Arsigrapi merupakan sebuah perusahaan desain yang fokus di bidang arsitektur, interior, dan lansekap. Arsigrapi menangani proyek pemerintah dan swasta, dari mulai bangunan dengan kompleksitas rendah sampai bangunan dengan kompleksitas tinggi. Perusahaan tersebut sepenuhnya didukung oleh ahlinya masing-masing.

Nama Perusahaan : PT. Arsigrapi
 Direktur/Design Principal : Sugiharto, ST
 Alamat : Nogotirto, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55592

Penulis magang pada pekerjaan perencanaan rehabilitasi Asrama Blok III MMTC selama 2 bulan, dan mengikuti proses secara penuh, mulai dari survey bangunan sampai pada saat penyerahan gambar DED dari PT. Arsigrapi kepada pihak ST MMTC Yogyakarta. Pada saat mengerjakan proyek tersebut, terdapat beberapa perubahan desain. Perubahan tersebut diantaranya disebabkan oleh kebutuhan klien dan perubahan biaya. Perubahan biaya pada proyek ini cukup signifikan. Pada kontrak kerja awal disebutkan bahwa biaya dari rehabilitasi Asrama MMTC Blok III sebesar Rp 5.900.000.000,-, namun setelah melalui proses negosiasi dengan pihak ST MMTC Yogyakarta berkurang menjadi Rp 5.095.000.000,-. Perubahan biaya tersebut berpengaruh terhadap mutu/kualitas bangunan dari perencanaan rehabilitasi gedung Asrama MMTC.

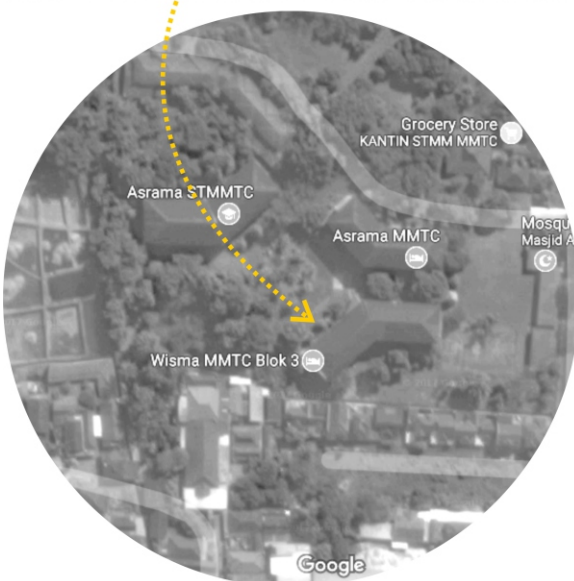


*Perspektif interior Asrama MMTC Blok III Yogyakarta
sumber: data Arsigrapi, 2017*



Perspektif eksterior Asrama MMTC Blok III Yogyakarta
sumber: data Arsigrapi, 2017

LOKASI PROYEK



Lokasi Asrama MMTC Blok III berada di Jalan Magelang KM. 6, Sinduadi, Mlati, Yogyakarta. Jalan ini didominasi dengan lingkungan komersial berupa pertokoan dan pusat bisnis. Bagian utara berbatasan dengan ringroad utara, bagian selatan berbatasan dengan Jogja City Mall, bagian timur berbatasan dengan pemukiman warga, bagian barat berbatasan dengan kampus MMTC dan Jalan Magelang.

Lokasi site Asrama MMTC Blok III Yogyakarta
sumber: data PT. Arsigrapi, 2017

LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS

Pemilihan kasus penurunan biaya pada Asrama MMTC Blok III Yogyakarta didasari pada adanya keputusan perubahan biaya yang mendadak. Pekerjaan perencanaan Rehabilitasi asrama ini dilakukan dalam waktu 38 hari kalender, namun pada saat 30 hari perencanaan dan telah memaparkan pada pihak ST MMTC, terdapat perubahan biaya yang cukup signifikan. Biaya rehabilitasi yang semula dianggarkan sebesar Rp 5.900.000.000,- diturunkan menjadi Rp 5.096.000.000,- oleh pihak BPK dari ST MMTC. Penurunan biaya ini akan berdampak terhadap desain asrama MMTC yang semula telah direncanakan. Sehingga pada penulisan ini, penulis akan melihat seberapa jauh pengaruh penurunan biaya terhadap kualitas desain dari Asrama MMTC Blok III Yogyakarta dan bagaimana sikap dari arsitek dalam menanggapi adanya penurunan biaya tersebut.

PETA PERMASALAHAN



*Peta Permasalahan
sumber: analisis dan pemikiran penulis*

RUMUSAN PERMASALAHAN

Permasalahan Umum

Bagaimana pengaruh penurunan biaya terhadap desain bangunan pada Rehabilitasi Asrama MMTC Blok III Yogyakarta? (SPC 18)

Permasalahan Khusus

1. Bagaimana pengaruh penurunan biaya terhadap hasil akhir desain Rehabilitasi Asrama MMTC Blok III Yogyakarta? (SPC 18)
2. Bagaimana peran arsitek dalam menyikapi penurunan biaya pada Perencanaan Rehabilitasi Asrama MMTC Blok III Yogyakarta? (SPC 27)

TUJUAN

Tujuan dari evaluasi desain ini adalah untuk mengetahui pengaruh perubahan desain bangunan sebagai dampak dari penurunan biaya pembangunan Asrama MMTC Blok III Yogyakarta, serta melihat peran arsitek dalam pengambilan keputusan dalam menghadapi penurunan biaya.

SASARAN

Mengevaluasi pengaruh penurunan biaya terhadap kualitas desain dengan membandingkan desain eksisting, desain awal, dan desain akhir Asrama MMTC Blok III Yogyakarta dengan parameter standar desain baik dari Standar Nasional Indonesia (SNI) maupun Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang telah ditetapkan guna melihat tingkat keberhasilan arsitek dalam menyikapi penurunan biaya yang terjadi.

BATASAN PERMASALAHAN

Evaluasi dilakukan dengan cara membatasi pada elemen arsitektural yang berubah ketika terjadi perubahan biaya. Untuk menghasilkan sebuah kesimpulan, analisis diukur berdasarkan parameter yang didapatkan dari Standar Nasional Indonesia (SNI) dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang terkait.

METODE

Metode Evaluasi

Metode evaluasi dilakukan dengan cara komparasi, yaitu dengan mengkomparasikan desain eksisting, desain awal, dan desain akhir bangunan dengan tolok ukur (parameter) yang telah dihasilkan dari Standar Nasional Indonesia dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang standar desain dengan fakta dan data yang diperoleh penulis pada saat melakukan magang di konsultan.

Metode Pengumpulan Data

1. Data Primer

Data yang dikumpulkan adalah data mengenai perencanaan rehabilitasi Asrama MMTC Blok III Yogyakarta selama mengikuti magang di PT. Arsigraphi. Data-data tersebut diantaranya adalah produk perancangan berupa denah, tampak, potongan, dan rencana detail arsitektural, serta perspektif bangunan.

2. Data Sekunder

Kajian teori yang relevan mengenai permasalahan yang diangkat, seperti syarat-syarat dan standar kualitas desain bangunan baik dari Standar Nasional Indonesia (SNI) maupun Peraturan Menteri Pekerjaan Umum.

SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang yang merumuskan permasalahan yang diangkat, dilanjutkan dengan spesifikasi proyek, peta permasalahan, tujuan, sasaran, batasan permasalahan, metode penulisan, sistematika penulisan, dan kerangka berpikir dalam penulisan.

BAB II KAJIAN TEORI

Pada bab ini akan menjelaskan teori arsitektural yang berkaitan dengan permasalahan proyek, pedoman perencanaan, peraturan terkait, standar perencanaan, serta analisis dari pengalaman yang didapatkan ketika magang yang digunakan sebagai variabel dan parameter dalam mengevaluasi berdasarkan permasalahan yang diangkat.

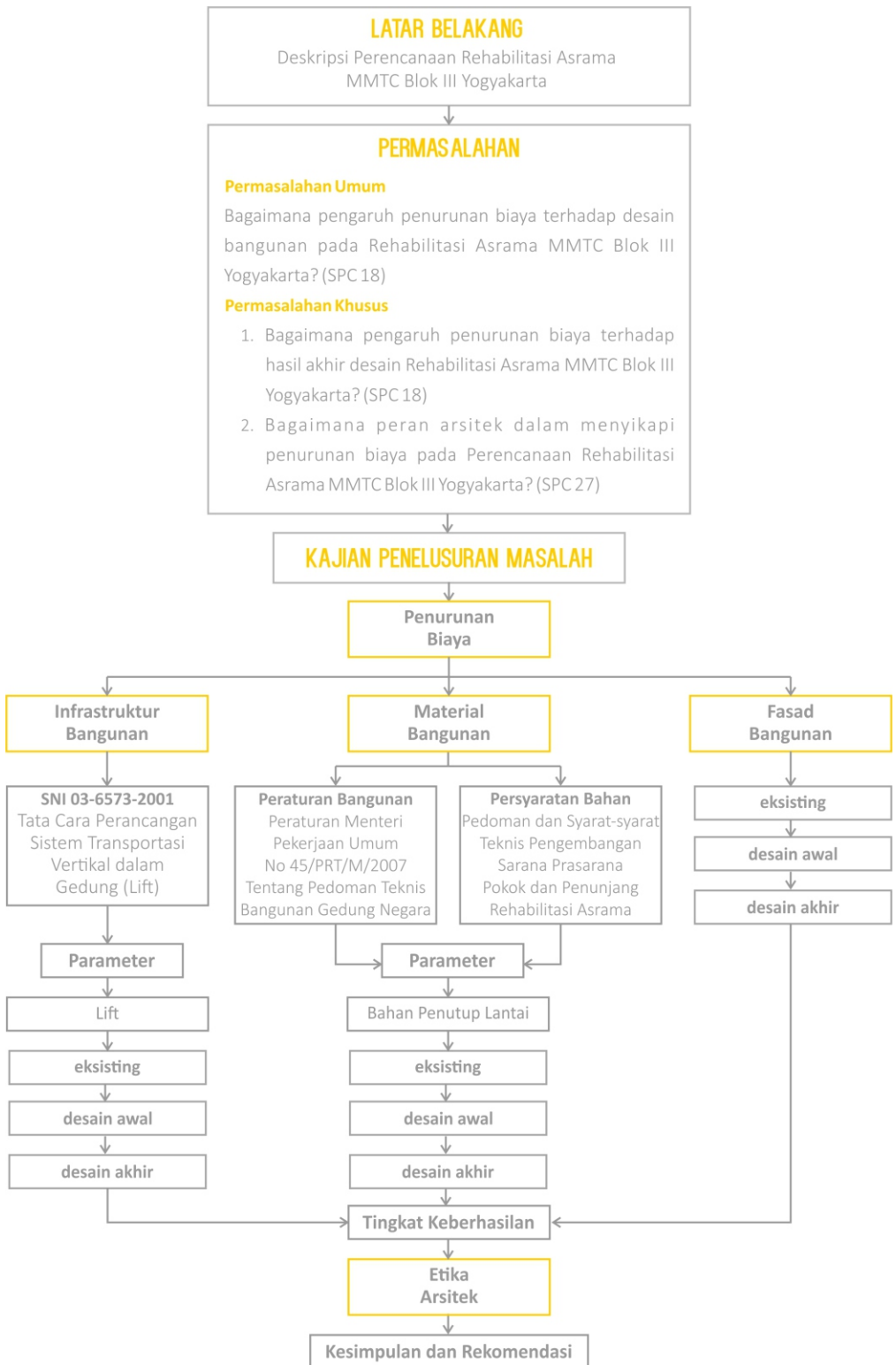
BAB III ANALISIS

Pada bab ini membahas dan mendiskusikan evaluasi proyek yang dianalisis berdasarkan parameter yang didapat pada kajian teori. Parameter ini diklasifikasikan berdasarkan kriteria yang dipakai sebagai penentu aspek yang harus dievaluasi.

BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini akan membahas hasil evaluasi dari parameter pada tiap kriteria kinerja yang dipakai untuk menjawab permasalahan yang diangkat. Melalui hasil evaluasi ini menjadi bahan untuk memberikan rekomendasi untuk menjadi masukan bagi penulis dan objek proyek yang dianalisis.

KERANGKA BERPIKIR



Kerangka Berpikir
sumber: analisis dan pemikiran penulis