

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada tahap perencanaan dan perancangan suatu bangunan, pertimbangan mengenai struktur bangunan memegang peranan yang penting. Walaupun banyak pembangunan gedung tidak atau kurang memperhatikan masalah perawatan bangunan sejak tahap perencanaan dan perancangan, aspek perawatan pada saat operasional bangunan perlu menjadi bahan pertimbangan yang tidak kalah pentingnya. Perawatan gedung adalah usaha dan tindakan yang diperlukan dalam rangka mempertahankan kondisi gedung berikut sarananya agar tetap dalam kondisi sesuai spesifikasi teknis dan umur pakai perencanaan semula bangunan.

Perawatan gedung adalah suatu proses yang terus menerus untuk mengimbangi jasa dan biaya dalam suatu upaya memberikan rasa aman, nyaman dan memuaskan pengguna bangunan. Seluruh asset berupa bangunan fisik, peralatan dan sumber daya manusia memerlukan perhatian dan perawatan yang bersamaan dengan penggunaannya.

Undang-Undang Republik Indonesia (UU RI) No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, khususnya pada Pasal 37 ayat (3) beserta penjelasannya, dan Pasal 37 ayat (5) beserta Rancangan Peraturan Pemerintahnya, berisikan tentang pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan berkala pada bangunan. Sementara itu pada Pasal 18 ayat (1) dan Pasal 17 ayat (2) juga mencantumkan persyaratan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan termasuk yang timbul akibat perilaku alam (Umum, Undang-Undang Republik Indonesia No. 28/2002, 2002). Selain itu, pedoman tentang pengelolaan pemeliharaan dan perawatan gedung juga dijelaskan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 45/PRT/M/2007 (Umum, 2007). Undang-undang Pemerintah

tersebut menjelaskan bahwa aspek pemeliharaan dan perawatan gedung perlu dilakukan, supaya pemanfaatan gedung dapat diperpanjang dengan melakukan perbaikan berkala karena tingkat lama pemakaian (usia pakai) setiap komponen gedung non struktural tidak sama.

Identifikasi terhadap kerusakan yang terjadi pada elemen bangunan perlu dilakukan dengan melihat bahwa begitu banyak kerusakan bangunan dengan penyebab yang berbeda. Beberapa rumusan masalah yang mempengaruhi kenampakan kerusakan suatu bangunan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengaruh iklim setempat berdampak langsung pada permukaan elemen dinding bagian luar gedung.
2. Dampak keberadaan vegetasi pada elemen dinding luar gedung.
3. Pengaruh mekanis pada bagian struktur dan elemen konstruksi ruang bagian dalam seperti plafon, dinding dan lantai.
4. Dampak pemilihan jenis material pada elemen konstruksi gedung.
5. Kondisi penurunan fungsi operasional utilitas bangunan gedung.
6. Pengendalian biaya perawatan yang proposional terkait dengan umur/masa pakai bangunan gedung.

Umumnya sering ditemukan banyak gedung yang hanya melakukan perbaikan bila ditemukan kerusakan-kerusakan yang mengganggu dan umumnya tingkat kerusakan yang ditemukan sudah parah, sehingga memerlukan biaya perbaikan yang lebih besar daripada perawatan secara berkala dan terencana.

Gedung Rusunawa Universitas Khairun Ternate merupakan bangunan gedung negara yang di kelola oleh Universitas Khairun Ternate yang difungsikan sebagai satu solusi dalam pemenuhan kebutuhan hunian yang layak untuk mahasiswa, yang di lengkapi dengan

fasilitas-fasilitas pendukung lainnya, oleh karena itu kegiatan renovasi pada bangunan yang memiliki kerusakan sangat dibutuhkan dalam menjaga layak fungsi gedung Rusunawa Universitas Khairun.

Pada pelaksanaan sebuah pekerjaan perawatan sangat berkaitan dengan proses manajemen didalamnya. Pada tahapan itu, identifikasi dan pengolahan anggaran biaya untuk melaksanakan pekerjaan renovasi gedung Rusunawa Universitas Khairun perlu dirancang dan disusun sedemikian rupa berdasarkan sebuah konsep rencana estimasi yang terstruktur sehingga menghasilkan nilai estimasi rancangan yang tepat dalam arti ekonomis. Nilai estimasi anggaran yang disusun selanjutnya dikenal dengan istilah Rencana Anggaran Biaya (RAB), yang memiliki fungsi dan manfaat lebih lanjut dalam hal mengendalikan sumberdaya material, tenaga kerja, peralatan dan waktu pelaksanaan renovasi sehingga pelaksanaan kegiatan renovasi gedung Rusunawa Universitas Khairun yang dilakukan akan mempunyai nilai efisien dan efektivitas.

Rencana Anggaran Biaya (RAB) adalah sebuah proses perencanaan menghitung berapa besar kecilnya dana yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan pekerjaan baik mulai dana operasional hingga dana material bertujuan untuk dapat menentukan budget dana yang harus disediakan. Rencana anggaran biaya (RAB) juga berfungsi untuk menentukan spesifikasi bahan/material yang akan di belanjakan sesuai kemampuan budget dana yang ada. Rencana anggaran biaya (RAB) juga digunakan untuk menentukan setelan kualitas bahan/material yang hendak dipakai dalam pelaksanaan dengan memberikan perbandingan harga persatuan dari berbagai sumber/merk/produk yang dipilih dari yang murah hingga yang mahal.

Sehubungan dengan uraian di atas, maka penulis melakukan penelitian tersebut dalam

rangka menyelesaikan proposal tugas akhir Teknik Sipil Universitas Khairun Ternate dengan judul.

“Identifikasi Kerusakan Dan Estimasi Biaya Pekerjaan Renovasi Gedung Rusunawa Universitas Khairun”

1.2 Rumusan Masalah

1. Kerusakan apa saja yang terdapat pada gedung Rusunawa Universitas Khairun?
2. Item Pekerjaan apa saja yang terdapat pada kegiatan renovasi gedung Rusunawa Universitas Khairun?
3. Berapa biaya yang di perlukan pada pekerjaan renovasi Gedung Rusunawa Universitas Khairun Ternate?
4. Kategori kerusakan apa yang terdapat pada gedung Rusunawa Universitas Khairun berdasarkan klasifikasi kerusakan ringan, sedang dan berat?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penulis dapat menghitung dan memperkirakan besarnya biaya yang di perlukan pada pekerjaan renovasi bangunan gedung Rusunawa Universitas Khairun.
2. Agar penulis dapat lebih memahami cara mengidentifikasi kerusakan pada komponen bangunan gedung dengan klasifikasi kerusakan ringan, sedang dan berat.

1.4 Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang ada, maka dapat dibatasi :

1. Penelitian ini dilakukan hanya pada pekerjaan renovasi gedung Rusunawa Universitas Khairun, tidak dilakukan pada bangunan-bangunan penunjang seperti pagar dan halaman.
2. Penelitian ini dilakukan dengan menilai kondisi kerusakan dengan metode survey visual pada bagian yang sulit di ukur.
3. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui berapa jumlah Rencana Anggaran Biaya (RAB) pada pekerjaan renovasi gedung Rusunawa Universitas Khairun.
4. Rencana Anggaran Biaya (RAB) berdasarkan standar satuan harga (SSH) dan analisa harga satuan pekerjaan (AHSP) yang ada di kota ternate.
5. Penelitian ini tidak menjelaskan metode pelaksanaan pekerjaan.
6. Penelitian ini tidak mendesain ulang seluruh bangunan gedung Rusunawa Universitas Khairun.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, serta sistematika penulisan.

BAB II TUJUAN PUSTAKA

Bab tujuan pustaka ini berisi uraian mengenai teori-teori dasar pendukung yang akan di gunakan dalam penulisan skripsi tugas akhir.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi uraian jenis penelitian, kondisi waktu dan lokasi penelitian, pengambilan data, metode yang digunakan dalam penelitian serta prosedur

penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian hasil analisis dan pembahasan mengenai apa yang menjadi pokok permasalahan dalam penyusunan skripsi tugas akhir ini yaitu estimasi biaya pekerjaan renovasi gedung Rusunawa Universitas Khairun.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan yang berisikan kesimpulan akhir penelitian yang dilakukan, disertai dengan saran-saran untuk kelengkapan penulisan.