

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Beberapa permasalahan gedung yang terjadi pada masa pasca konstruksi. Penurunan kualitas dan terjadinya kerusakan pada komponen struktural maupun non-struktural akibat bertambahnya usia dan akibat penggunaan gedung adalah salah satu permasalahan yang terjadi pada gedung pasca konstruksi. Menurut Sulaiman dalam Dardiri (2012), kerusakan bangunan adalah cacat atau kegagalan fungsi, performa, tatalaksana dan syarat-syarat sebuah bangunan sehingga mengurangi pelayanan terhadap penggunaannya. Menurut McKaig (1961) faktor yang menyebabkan kerusakan gedung adalah faktor manusia, yakni kekurangtahuan perencana, pelaksana dan pengawas, faktor ekonomi mencakup biaya pembangunan dan biaya perawatan, kecerobohan pelaku pembangunan sejak perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan, serta faktor bencana alam seperti gempa, banjir, badai, kebakaran, dan sebagainya. Upaya untuk mencegah dan mengurangi kerusakan gedung adalah pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung secara berkala.

Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyatakan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi. Kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung meliputi beberapa hal yaitu pembersihan, perapian, pengujian, pemeriksaan, perbaikan dan/atau penggantian material atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis yang berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 tahun 2002). Peraturan Menteri PU Nomor 24 tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung menentukan lingkup pemeliharaan bangunan gedung meliputi aspek arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang luar dan tata grha. Sedangkan lingkup perawatan meliputi beberapa hal yaitu rehabilitasi, renovasi, restorasi dan tingkat kerusakan. Kelaiakan fungsi dari suatu bangunan gedung baik secara administrasi maupun secara teknis telah diatur pada

Peraturan Pemerintah Pekerjaan Umum Nomor 25 tahun 2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung. Pedoman tersebut menentukan masa berlaku sertifikat kelaikan fungsi berdasarkan penggolongan bangunan gedung. Untuk bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana masa berlaku sertifikat tidak dibatasi (selamanya). Pada bangunan gedung rumah tinggal dua lantai masa berlaku sertifikat ditetapkan dalam jangka waktu 20 tahun. Sedangkan bangunan gedung untuk kepentingan umum dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 tahun.

Bangunan gedung Administrasi Nuklir PSTNT – BATAN berdasarkan UU Nomor 28 tahun 2002 termasuk ke dalam gedung dengan fungsi khusus. Sehingga kelaikan fungsi bangunan gedung tersebut di periksa dalam periode jangka waktu 5 tahun. Hal itu dimaksudkan supaya pelayanan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya. Dari uraian di atas penulis bermaksud untuk menyusun perencanaan pemeliharaan dan perawatan pada Gedung Administrasi Nuklir PSTNT BATAN - Bandung.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Masalah-masalah yang akan dibahas pada studi ini ialah sebagai berikut.

1. Apakah gedung Administrasi Nuklir PSTNT - BATAN Bandung telah dilakukan pemeliharaan dan perawatan sesuai peraturan yang berlaku?
2. Bagaimana pemeliharaan dan perawatan gedung Administrasi Nuklir yang dilakukan telah selama ini?
3. Siapa pihak-pihak yang bertanggung jawab melakukan dalam pemeliharaan dan perawatan sebagai mana mestinya?

## **1.3. Lingkup Penelitian**

Pada penelitian ini cakupan studi yang dilakukan sebagai berikut.

1. Penelitian hanya mencakup Gedung Administrasi Nuklir PSTNT – BATAN Bandung.
2. Penelitian tidak dilakukan pada aspek teknis (hanya pada aspek manajemen).

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan masalah yang telah diuraikan, tujuan dari studi ini adalah menyusun rencana pemeliharaan dan perawatan dengan melakukan:

1. Menyusun lingkup dan identifikasi kegiatan pemeliharaan dan perawatan.
2. Menentukan kebutuhan sumber daya (peralatan dan tenaga).
3. Menyusun rencana penjadwalan pemeliharaan dan perawatan bangunan.

#### **1.5. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara umum yaitu diantaranya:

1. Sebagai tinjauan dan pemantauan dalam perawatan serta pemeliharaan gedung.
2. Sebagai acuan dalam menentukan perencanaan pemeliharaan dan perawatan gedung.