

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegagalan bangunan atau ketidaksempurnaan suatu hasil pekerjaan konstruksi kadang kerap terjadi di dunia teknik sipil sehingga pada akhirnya merugikan berbagai pihak. Masalah inilah yang kemudian mendorong pihak pemerintah membuat beberapa pasal-pasal tentang jasa konstruksi khususnya mengenai kegagalan konstruksi yang diatur pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi khususnya pada Bab VI pasal 25, 26, 27 dan 28 tentang Kegagalan Bangunan serta Bab X pasal 41, 42 dan 43 tentang Sanksi.

Kegagalan bangunan adalah masalah yang akan menimbulkan kerugian bagi suatu pihak yang sedang memegang tanggung jawab atas bangunan tersebut. Saat proses konstruksi hingga *Masa Peralihan*, pemeliharaan menjadi tanggung jawab pihak kontraktor dimana pihak kontraktor wajib melakukan perbaikan-perbaikan pekerjaan yang rusak selama masa tersebut. *Masa Peralihan* adalah jangka waktu bagi kontraktor untuk memelihara hasil pekerjaan yang telah diselesaikan yaitu sejak Serah Terima Pekerjaan Pertama (*PHO – Provisional Hand Over*) hingga Serah Terima Pekerjaan Akhir (*FHO – Final Hand Over*). Setelah melewati masa peralihan tersebut, maka tanggung jawab pemeliharaan akan sepenuhnya dipegang oleh pemilik bangunan.

Akibat masalah kerusakan bangunan ini, maka munculah berbagai upaya untuk meminimalisir masalah tersebut beserta dampaknya, salah

satunya adalah Evaluasi Kerusakan Bangunan yang mana akan mengevaluasi unsur teknis dan fisik suatu bangunan yang bersifat objektif dan nantinya akan berdampak terhadap unsur keamanan, kesehatan dan keindahan. Unsur teknis ini merupakan bagian paling penting dari suatu bangunan sehingga evaluasi ini harus dilakukan secara benar sejak awal. Contoh dari unsur teknik ini adalah struktur bangunan, dinding, atap, lantai, dan lain-lain.

Kerusakan yang terjadi pada awal masa pemakaian bangunan akan sangat merugikan pengguna bangunan, karena akan membutuhkan biaya untuk melakukan perbaikan dan jika perbaikan tidak dilakukan akan membahayakan dan/atau mengganggu aktifitas pengguna bangunan sedangkan usia pakai bangunan masih relatif singkat. Maka dari itu diharapkan penelitian mengenai evaluasi kerusakan bangunan gedung ini dapat memberikan pengetahuan demi perbaikan-perbaikan di masa yang akan datang.

1.2 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Dapat mengetahui sejauh mana kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung setelah penggunaan dalam jangka waktu satu hingga dua tahun.
- b. Dapat mengetahui kerusakan-kerusakan yang umum terjadi pada bangunan berumur satu hingga dua tahun.
- c. Mampu menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi kerusakan-kerusakan yang terjadi.

1.3 Manfaat Penulisan

Manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Dapat mengestimasi biaya perbaikan yang dibutuhkan untuk kerusakan-kerusakan tersebut.
- b. Memberikan masukan nantinya untuk pembangunan yang lebih baik di masa yang akan datang.

1.4 Batasan Masalah

Penelitian ini akan membahas mengenai kerusakan yang umumnya terjadi pada elemen struktur maupun arsitektur gedung pendidikan pasca huni yang telah digunakan selama satu hingga dua tahun, analisa biaya perbaikan dari kerusakan-kerusakan tersebut, serta upaya menganalisa solusi untuk masalah-malasal yang telah ditemukan.

