# BAB II

# TINJAUAN PUSTAKA

## A. Pemeliharaan Bangunan Gedung

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, pemeliharaan bangunan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.

Dalam penelitian ini, lingkup yang diamati yaitu lingkup arsitektural, mekanikal, struktur, serta system proteksi kebakaran. Standar pelaksanaan pemeliharaan komponen-komponen gedung mengacu pada pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung disajikan dalam tabel 2.1.

Tabel 2.1 Standar Pemeliharaan Bangunan Gedung

| No | Kegiatan Pemeliharaan | Standar |
|---|---|---|
| 1 | Pembersiharn dinding keramik kamar mandi/WC | 2 kali sehari |
| 2 | Pembersihan plafond triplek | 3 bulan |
| 3 | Pelumasan kunci,engsel,Grendel | 2 bulan |
| 4 | Pelumasan pintu lipat | 2 bulan |
| 5 | Pembersihan kusen | Setiap hari |
| 6 | Pengecatan kembali kusen besi | 1 tahun |
| 7 | Pembersihan dinding lapis kayu | 1 bulan |
| 8 | Perawatan dinding kaca | 1 tahun |
| 9 | Pembersihan kaca jendela serta pembatas ruangan | 1 minggu |
| 10 | Pembersihan saluran terbuka air kotor | 1 bulan |
| 11 | Pembersihan *sanitary fixtures* (wastafel, toilet duduk, toilet jongkok, urinoir) | Setiap hari |
| 12 | Talang air datar pada atap bangunan | 1 tahun |
| 13 | Pengecatan kembali talang tegak dari pipa besi atau PVC | 4 tahun |
| 14 | Pengecatan luar bangunan | 3 tahun |
| 15 | Pemeliharaan atap beton | 1 bulan |
| 16 | Pemeliharaan listplank kayu | 6 bulan |
| 17 | Pemeriksaan dan pembersihan *floor drain* | Setiap hari |
| 18 | Penggunaan disinfektan untuk pembersihan lantai dan dinding kamar mandi | 2 bulan |

Tabel 2.1 Standar Pemeliharaan Bangunan Gedung (lanjutan)

| No | Kegiatan Pemeliharaan | Standar |
|---|---|---|
| 19 | Pembersihan lantai keramik | Setiap hari |
| 20 | Pembersihan lantai keramik dengan penghisap debu | Setiap hari |
| 21 | Pembersihan tirai/gordyn | 2 bulan |

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung

## B. Penelitian Sebelumnya

Pada penelitian ini dilakukan analisis kerusakan beserta tindakan perbaikan yang dilakukan pada komponen arsitektural, komponen struktur, komponen mekanikal elektikal, serta komponen proteksi kebakaran. Setelah selesai analisis kerusakan, maka dalam penelitian ini dilakukan perhitungan rencana anggaran biaya untuk keperluan perawatan dan perbaikan Gedung D Perpustakaan UMY.

Dari penelitian sebelumnya telah banyak menjelaskan tentang perawatan gedung. Namun untuk penelitian ini hanya meneliti tentang kerusakan dan tindakan perbaikan yang dilakukan, serta menghitung rencana anggaran biaya yang diperlukan. Dari penelitian sebelumnya dapat dibuat kesimpulan seperti pada tabel 2.2.

Tabel 2.2 Rangkuman Penelitian Sebelumnya

| No | Judul Penelitian | Nama Peneliti dan Tahun | Perbedaan Pembahasan Penelitian |
|---|---|---|---|
| 1 | Evaluasi pemeliharaan gedung perkuliahan | Ari Andrianto (2004) | Membahas persentase kerusakan gedung. |
| 2 | Manajemen perawatan dan perbaikan bangunan gedung utama Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Arifin Achmad, Pekanbaru | Roggy Faula Aresande, (2013) | Membahas penyebab kerusakan gedung, metode perbaikan yang dilakukan, serta membuat rencana penjadwalan perawatan gedung |
| 3 | Kajian manajemen pemeliharaan gedung di Universitas Lampung | Usman Kristianto dan Winandi Restita (2009) | Membahas kerusakan gedung, membuat rencana anggaran biaya, serta membuat program pemeliharaan |

Tabel 2.2 Rangkuman Penelitian Sebelumnya (lanjutan)

| No | Judul Penelitian | Nama Peneliti dan Tahun | Perbedaan Pembahasan Penelitian |
|---|---|---|---|
| 4 | Evaluasi keandalan fisik bangunan gedung | Priyo Mandiyo, dan Wijatmiko Herlambang (2011) | Membahas tingkat keandalan fisik bangunan dari segi arsitektur, struktur, proteksi kebakaran, aksesibilitas, serta tata bangunan dan lingkungan. |
| 5 | Perancangan manajemen dan perawtan komponen mekanikal dan elektrikal gedung | Shofiyullah Empy (2013) | Membahas tentang manajemen pemeliharaan dan peraweatan komponen elektrikal gedung |