

**KINERJA PEMELIHARAAN BANGUNAN MENURUT PERATURAN  
MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 24/PRT/M/2008**

**(Studi Kasus Hotel Santika Premiere Jogja)**

**Laporan Tugas Akhir**

**Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana dari**

**Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Oleh:**

**VERONIKA INGE ANGGRAINI**

**NPM : 13 02 14708**



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

**YOGYAKARTA**

**APRIL 2017**

## PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

### KINERJA PEMELIHARAAN BANGUNAN MENURUT PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 24/PRT/M/2008

(Studi Kasus Gedung Hotel Santika Premiere Jogja)

Oleh :

VERONIKA INGE ANGGRAINI

NPM : 13 02 14708

Telah disetujui oleh pembimbing

Yogyakarta, .....<sup>25/4/17</sup>.....

Pembimbing



(A. Koesmargono., Ir., MCM., Ph.D)

Disahkan oleh:

Program Studi Teknik Sipil

Ketua



FAKULTAS  
TEKNIK

(J. Januar Sudjati, S.T., M.T.)

# LEMBAR PENGESAHAN

Laporan Tugas Akhir

## KINERJA PEMELIHARAAN BANGUNAN MENURUT PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 24/PRT/M/2008

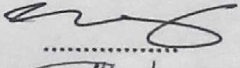
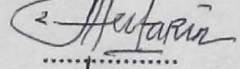
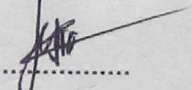
(Studi Kasus Gedung Hotel Santika Premiere Jogja)



Oleh :

VERONIKA INGE ANGGRAINI

NPM : 13 02 14708

Nama Dosen	Tanda Tangan	Tanggal
Penguji I : A. Koesmargono, Ir., MCM., Ph.D		25/4/17
Penguji II : Nectaria Putri Pramesti, S.T., M.T		26/4/17
Penguji III : Ferianto Raharjo, S.T., M.T.		26/4/17

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

**KINERJA PEMELIHARAAN BANGUNAN MENURUT PERATURAN  
MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 24/PRT/M/2008  
(Studi Kasus Gedung Hotel Santika Premiere Jogja)**

benar – benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti di kemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, April 2017

Yang membuat pernyataan



( Veronika Inge Anggraini )

## PERSEMBAHAN

“ Sayangnya, tidak ada elevator yang bisa membawa kita naik menuju posisi teratas, yang ada hanya anak tangga yang harus di pijaki satu per satu untuk mencapainya ”- unknown

Persembahkan kepada :

- ❖ Tuhan Yesus Kristus
- ❖ Bapak Mama (Johanes Johny & Sri Utami)
- ❖ Kakak Adik (Maria Stevany & Antonius Krisna)
- ❖ Sahabat serta saudara-saudara seperjuangan selama kuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas berkat dan karunia yang selalu tercurah untuk penulis, sehingga penulis untuk menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini sebagai syarat menyelesaikan pendidikan Program Strata I Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam menyusun maupun mengumpulkan data untuk Tugas Akhir ini penulis telah banyak mendapat bimbingan, bantuan, dan dorongan moral dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Esa atas karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan baik.
2. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak J. Januar Sudjati, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Bapak Ir. A. Koesmargono , M.T., sebagai Dosen Pembimbing yang selalu bersedia membantu dengan sabar dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.
5. Bapak Ferianto Raharjo, ST., M.T., selaku Koordinator Tugas Akhir Bidang Manajemen Konstruksi.
6. Seluruh Dosen Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah bersedia mendidik, mengajar dan memberikan ilmu yang berguna bagi penulis.

7. Untuk papa dan mama serta kakak dan adik tercinta yang selalu memberi dukungan moril maupun material yang tiada henti-hentinya serta semua Saudara penulis yang selalu memberikan doa demi kelancaran penulisan Tugas Akhir.
8. Teman – teman seperjuangan yang telah membantu penulis, memberi semangat, juga mengantar dan menemani penulis mengumpulkan data : Vanessa Evi, Eka Datu, Valentina Ratri, Cynthia Tirza, Coraima Dewi serta teman – teman KKN 70 Kelompok 60 Pedukuhan Kanigoro, teman-teman student staff perpustakaan UAJY, teman – teman Teknik Sipil UAJY 2013 kelas B dan semua teman – teman Teknk Sipil lainnya yang sudah menemani dalam mengerjakan Tugas Akhir penulis.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu – persatu yang telah membantu proses penyusunan Laporan Tugas Akhir.

Dalam Laporan Tugas Akhir ini penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan Tugas Akhir masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Yogyakarta, April 2017

Penulis

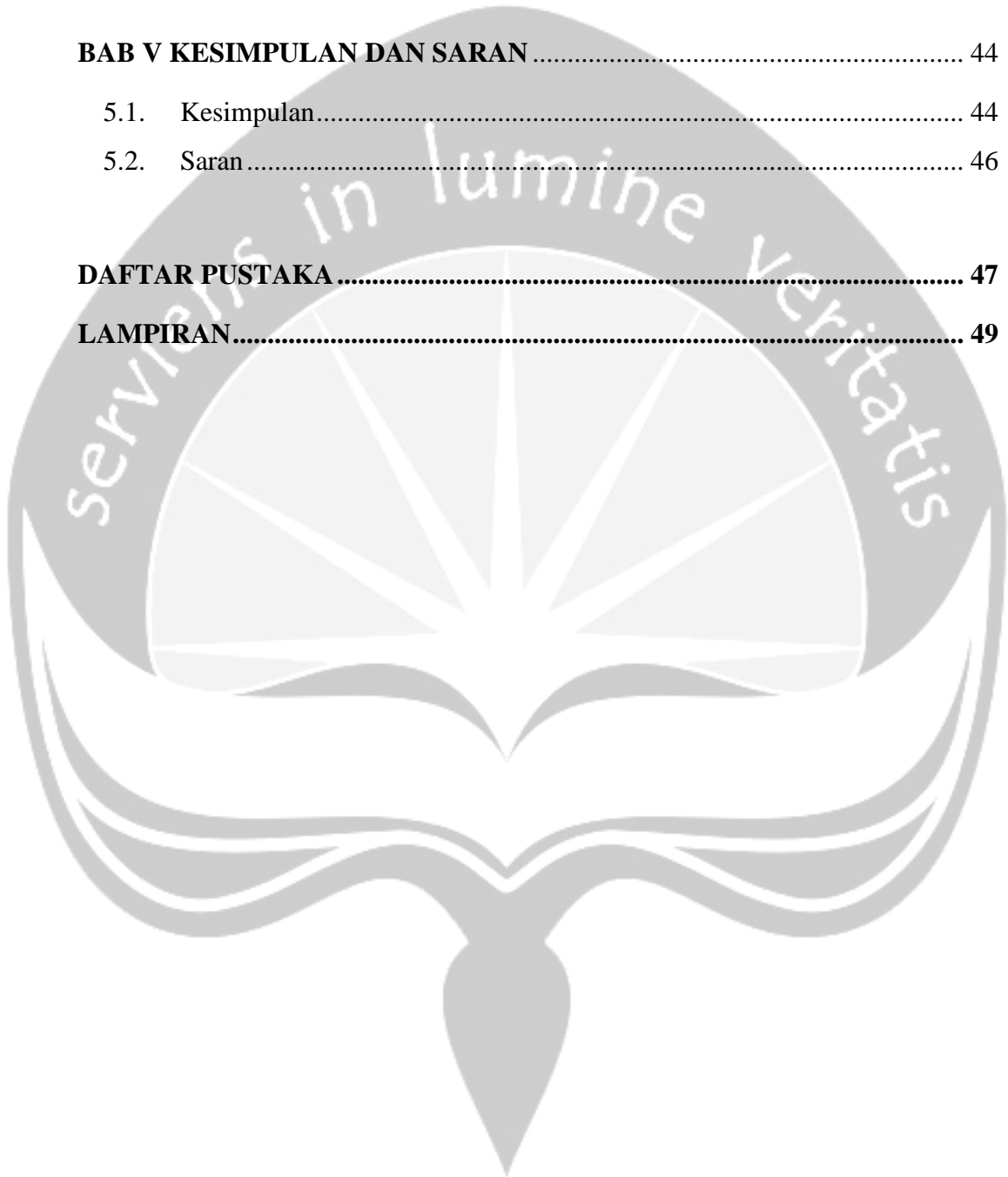
## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Batasan Masalah .....	3
1.4 Keaslian Tugas Akhir .....	3
1.5 Tujuan .....	4
1.6 Manfaat .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>6</b>
2.1 Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung .....	6
2.2 Tujuan Pemeliharaan Bangunan Gedung .....	6
2.3 Kegiatan Pemeliharaan Bangunan Gedung .....	7
2.4 Jenis-Jenis Pemeliharaan .....	8
2.5 Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung .....	9
2.5.1 Pemeliharaan Lantai .....	10



2.5.2	Pemeliharaan Dinding.....	11
2.5.3	Pemeliharaan Pintu dan Jendela.....	12
2.5.4	Pemeliharaan Plafon Gypsum.....	12
2.5.5	Pemeliharaan Kunci, Grendel dan Engsel.....	13
2.5.6	Pemeliharaan Atap.....	13
2.5.7	Pemeliharaan AC.....	14
2.6	Biaya Siklus Hidup ( <i>Life Cycle Cost</i> ).....	14
2.7	Lingkup Kegiatan Pemeliharaan.....	15
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>17</b>
3.1.	Jenis Penelitian.....	17
3.2.	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	17
3.2.1	Lokasi Penelitian.....	17
3.2.2.	Waktu Penelitian.....	17
3.3.	Metode Pengumpulan Data.....	18
3.3.1	Kuisisioner untuk Bagian Pemeliharaan Gedung Hotel.....	18
3.3.2	Kuisisioner untuk Pengguna Gedung.....	19
3.4.	Metode Analisis Data.....	20
3.4.1	Analisis Nilai Rata-rata ( <i>Mean</i> ).....	20
3.4.2	Standar Deviasi.....	21
3.4.3	Analisis Korelasi.....	21
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>		<b>23</b>
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	23
4.2	Analisis Kuisisioner untuk Bagian Pemeliharaan Hotel Santika Premiere Jogja.....	29
4.3	Analisis Kuisisioner untuk Pengguna Langsung dan Pengguna Tidak Langsung Hotel Santika Premiere Jogja.....	34
4.3.1	Distribusi Frekuensi Responden.....	34
4.3.2	Analisis Data Kuisisioner.....	36

4.4 Analisis Korelasi antara Pelaksanaan Pemeliharaan dan Penilaian Pengguna Hotel Santika Premiere.....	40
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>44</b>
5.1. Kesimpulan.....	44
5.2. Saran.....	46
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>47</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>49</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Standar Pemeliharaan Bangunan Gedung .....	10
Tabel 2.2 Jenis <i>Life Cycle Cost</i> .....	15
Tabel 3.1 Bobot Penilaian Jawaban Kuisisioner untuk Bagian Pemeliharaan .....	19
Tabel 3.2 Parameter Pengukuran Kategori Skor .....	19
Tabel 3.3 Bobot Penilaian Jawaban Kuisisioner untuk Pengguna .....	20
Tabel 3.4 Parameter Pengukuran Kategori Skor .....	20
Tabel 4.1 Parameter Pengukuran Kategori Skor .....	30
Tabel 4.2 Analisis <i>Mean</i> Kegiatan Pemeliharaan Bangunan Gedung Hotel Santika Premiere Jogja .....	30
Tabel 4.3 Pelaksanaan Pemeliharaan dengan Kategori Cukup Baik .....	32
Tabel 4.4 Pelaksanaan Pemeliharaan dengan Kategori Baik .....	32
Tabel 4.5 Pelaksanaan Pemeliharaan dengan Kategori Sangat Baik .....	33
Tabel 4.6 Parameter Pengukuran Kategori Skor .....	36
Tabel 4.7 Analisis <i>Mean</i> Penilaian Pengguna Langsung terhadap Pemeliharaan Hotel Santika Premiere Jogja .....	37
Tabel 4.8 Analisis <i>Mean</i> Penilaian Pengguna Tidak Langsung terhadap Pemeliharaan Hotel Santika Premiere Jogja .....	38
Tabel 4.9 Perbandingan Nilai <i>Mean</i> Kegiatan Pemeliharaan .....	41
Tabel 4.10 Hasil Analisis Korelasi .....	42

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. <i>Breakdown</i> Komponen Bangunan.....	16
Gambar 4. 1. Denah Lantai <i>Basement</i> Hotel Santika Premiere Jogja.....	26
Gambar 4. 2. Denah Lantai <i>Mezzanine</i> Hotel Santika Premiere Jogja .....	26
Gambar 4. 3. Denah Lantai Satu Hotel Santika Premiere Jogja .....	27
Gambar 4.4. Denah Lantai Dua Hotel Santika Premiere Jogja.....	27
Gambar 4. 5. Denah Lantai Tiga Hotel Santika Premiere Jogja .....	28
Gambar 4. 6. Denah <i>Rooftop</i> Hotel Santika Premiere Jogja .....	28
Gambar 4. 7. Tampak Depan Hotel Santika Premiere Jogja.....	29
Gambar 4. 8. Distribusi Frekuensi Responden Kategori Pengguna Langsung .....	34
Gambar 4. 9. Distribusi Frekuensi Responden Kategori Pengguna Tidak Langsung .....	35
Gambar 4.10. Grafik Distribusi Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....	35

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Kuisisioner untuk Bagian Pemeliharaan .....	50
Lampiran 2 : Kuisisioner untuk Pengguna Langsung.....	55
Lampiran 3 : Kuisisioner untuk Pengguna Tidak Langsung .....	58
Lampiran 4 : Input Rata-rata dan Standar Deviasi Bagian Pemeliharaan Hotel Santika Premiere Jogja .....	61
Lampiran 5 : Input Rata-rata dan Standar Deviasi untuk Pengguna Langsung Hotel Santika Premiere Jogja .....	62
Lampiran 6 : Input Rata-rata dan Standar Deviasi untuk Pengguna Tidak Langsung Hotel Santika Premiere Jogja .....	63
Lampiran 7 : Input <i>Ranking</i> untuk Pengguna Langsung, Pengguna Tidak Langsung dan Bagian Pemeliharaan Hotel Santika Premiere Jogja .....	64
Lampiran 8 : Output Korelasi Pengguna Langsung, Pengguna Tidak Langsung dan Bagian Pemeliharaan Hotel Santika Premiere Jogja .....	65

## INTISARI

**KINERJA PEMELIHARAAN BANGUNAN MENURUT PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 24/PRT/M/2008 (Studi Kasus Hotel Santika Premiere Jogja)**, Veronika Inge Anggraini, NPM 13 02 14708, tahun 2017, Bidang Peminatan Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Bangunan gedung merupakan suatu fasilitas yang dibuat oleh manusia untuk menunjang berbagai aktifitas kegiatan manusia itu sendiri. Namun, tidak selamanya suatu bangunan akan tetap dalam kondisi yang baik. Ada saatnya bangunan tersebut mengalami penurunan kualitas seiring berjalannya waktu, baik dari segi kekokohan bangunan maupun kerusakan komponen-komponen bangunan tersebut. Hal ini dapat menyebabkan turunnya tingkat rasa aman dan nyaman yang dirasakan oleh pengguna gedung. Untuk itu, dibutuhkan suatu upaya pemeliharaan terhadap suatu bangunan yang tepat. Serta menerapkan berbagai standar operasional sesuai prosedur yang telah ditetapkan dalam menjalankannya. Hal ini dilakukan agar umur pakai dari bangunan tersebut sesuai dengan perencanaan dan perkiraan awal, serta dapat meningkatkan rasa aman dan nyaman bagi pengguna gedung itu sendiri. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kinerja pemeliharaan bangunan dengan objek studi Hotel Santika Premiere Jogja.

Penelitian ini mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Data penelitian didapatkan dengan cara menyebarkan kuisisioner kepada Bagian Pemeliharaan dengan jumlah responden sebanyak 14 orang, sedangkan untuk pengguna gedung dibagi menjadi dua kategori yaitu pengguna langsung sebanyak 19 orang dan pengguna tidak langsung sebanyak 26 orang. Analisis data dilakukan dengan metode analisis *mean*, Standar Deviasi dan uji korelasi *Spearman Rank* untuk mengetahui ada tidaknya hubungan antara kegiatan pelaksanaan pemeliharaan dengan penilaian pengguna gedung Hotel Santika Premiere Jogja.

Berdasarkan hasil analisis *mean*, Bagian Pemeliharaan gedung Hotel Santika Premiere Jogja mendapatkan nilai *mean* sebesar 4,112. Penilaian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan pemeliharaan bangunan Hotel Santika Premiere Jogja tergolong baik. Begitu pula dengan penilaian dari pengguna langsung dan pengguna tidak langsung yang menilai pemeliharaan gedung Hotel Santika Premiere Jogja termasuk dalam kategori baik. Walaupun masuk dalam kategori baik, terdapat beberapa komponen pelaksanaan pemeliharaan yang masih berada di bawah standar Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Yaitu diantaranya pemeliharaan pintu lipat/*folding door* (pembersihan dan pelumasan), polituran kembali kusen kayu dan pengecatan dinding luar bangunan.

Kata kunci : pemeliharaan bangunan, pengguna langsung, pengguna tidak langsung, gedung hotel