

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bangunan Gedung

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008).

2.2 Hotel

Definisi hotel bisa kita simpulkan dari beberapa definisi hotel di bawah ini:

- a. Sarana tempat tinggal umum untuk wisatawan dengan memberikan pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat pembayaran (Lawson, 1976:27)
- b. Salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersil (Keputusan Menteri Parpostel no Km 94/HK103/MPPT 1987).

c. Bangunan yang dikelola secara komersil dengan memberikan fasilitas penginapan untuk masyarakat umum dengan fasilitas sebagai berikut :

1. Jasa penginapan
2. Pelayanan makanan dan minuman
3. Pelayanan barang bawaan
4. Pencucian pakaian
5. Penggunaan fasilitas perabot dan hiasan-hiasan yang ada di dalamnya

(Endar Sri, 1996:8).

Dari pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa hotel adalah hotel adalah suatu bentuk bangunan atau badan usaha yang mengakomodasi pelayanan yaitu jasa penginapan, penyedia makanan dan minuman serta fasilitas jasa lainnya dimana semua pelayanan diperuntukkan pada masyarakat umum, baik masyarakat yang bermalam di hotel ataupun masyarakat yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki oleh hotel tersebut.

2.3 Tujuan Pemeliharaan Bangunan Gedung

Tujuan pemeliharaan utama menurut Corder (1992) dapat didefinisikan sebagai berikut:

1. Untuk memperpanjang usia kegunaan asset (yaitu setiap kegiatan dari suatu temat kerja, bangunan gedung dan isinya). Hal ini terutama penting di negara berkembang karena kurangnya sumber daya modal untuk

penggantian. Di negara-negara maju kadang-kadang lebih menguntungkan untuk mengganti daripada memelihara.

2. Untuk menjamin keselamatan orang yang menggunakan sarana/fasilitas tersebut. Untuk dapat mencapai tujuan secara optimal diperlukan suatu sistem pengelolaan yang baik. Menurut Holiludin (1989), sistem manajemen pemeliharaan terdiri dari:
 1. Perencanaan dan penjadwalan (*planning and scheduling*)
 2. Manajemen bahan atau suku cadang (*material management*)
 3. Manajemen biaya (*cost management*)
 4. Manajemen laporan (*record management*)
 5. Sistem perintah kerja (*work order system*)

2.4 Jenis-Jenis Pemeliharaan

Penggotongan pekerjaan pemeliharaan meliputi (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008)

1. Pemeliharaan terus menerus

Meliputi pembersihan saluran drainase, ruangan-ruangan dan halaman dari sampah dan kotoran, pembersihan terhadap kaca jendela, kursi, meja, lemari, pembersihan, dan penyiraman kamar mandi/WC untuk menjaga kesehatan.
2. Pemeliharaan berkala

Meliputi pengecatan kusen-kusen, pintu, tembok, dan komponen bangunan lainnya yang sudah terlihat kusam. Perbaikan dan pengecatan

ulang, perbakan genteng rusak atau pecah sehingga terjadi kebocoran, pelapisan plesteran pada tembok yang retak atau terkelupas, pembersihan dan pengeringan lantai halaman atau selasar yang terkena air

3. Pemeliharaan darurat

Dilakukan terhadap kerusakan yang tidak terduga sebelumnya dan berbahaya atau merugikan apabila tidak diantisipasi secepatnya, perbaikan bersifat sementara harus cepat selesai sehingga kerusakan tidak bertambah parah dan harus segera dilakukan perbaikan permanen

4. Perawatan total

Perawatan total dilakukan apabila tingkat kerusakan parah atau berat sehingga bangunan membahayakan pengguna

2.5 Lingkup Pemeliharaan Gedung

Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu layak fungsi (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2008)

2.5.1 Pemeliharaan Dinding

1. Dinding Keramik /Mozaik.

Biasanya dipasang pada dinding kamar mandi, wc, tempat cuci, atau tempat wudhu. Pemeliharaannya:

- a. Bersihkan setiap hari sebanyak minimal 2 (dua) kali.

- b. Gunakan bahan pembersih yang tidak merusak semen pengikat keramik.
Disarankan yang tidak mengandung air keras atau asam kuat.
 - 1) Sikat permukaan keramik dengan sikat plastik halus dan bilas dengan air bersih.
 - 2) Gunakan disinfektan untuk membunuh bakteri yang ada dilantai atau dinding yang bersangkutan minimal 2 (dua) bulan sekali.
 - 3) Keringkan permukaan dengan kain pel kering.
2. Pemeliharaan Kebersihan Dinding Marmer Luar
- a. Sebelum pekerjaan dimulai, siapkanlah peralatan kerja selengkapnya yaitu: Tapas, kain majun, ember, air, *Chemicals marble cleaner*, gayung, sarung tangan karet (*hand glove*), kaca mata hitam, kuas, tambang, helm plastik, *safety belt*, tangkai mop, sikat tangan nilon.
 - b. Beritahukan pihak *security* untuk mengatur parkir kendaraan di bawah dinding yang akan dibersihkan.
 - c. Check mesin gondola, *ceiling* dan braket-nya, apakah sudah siap pakai.
 - d. Pakailah *safety belt*, helm, sarung tangan karet, sebelum pekerjaan pembersihan dimulai.
 - e. Bersihkan dinding keramik dari debu, gunakan tangkai mop, kemudian pakai bahan kimia dan tapas, majun dan bahan kimia (*marble cleaner*), perbandingan 1:20, kemudian bilas dengan air bersih gunakan kain majun dan keringkan dengan kain majun.

- f. *General cleaning* lakukan 3 (tiga) bulan sekali, bersihkan celah-celah marmer, gunakan kuas atau sikat nilon dengan cairan *marble cleaner* (1:10), kemudian bilas dengan air dan keringkan.
 - g. Hentikan pekerjaan pada waktu angin kencang / hujan.
3. Pemeliharaan Kebersihan Dinding Cat
- a. Sebelum pekerjaan dimulai, siapkanlah peralatan kerja selengkapnya yaitu : tangga, rakbol, ember, kain majun, *stick mop*, deterjen, tapas, *sponge*.
 - b. Bersihkan debu yang melekat pada dinding bercat minyak (*water seal*) dengan menggunakan kain majun, untuk bagian atas bisa gunakan tangga atau rakbol. Pembersihan ini untuk *daily maintenance*.
 - c. Bersihkan noda (spot & kotoran) yang terdapat pada dinding bercat minyak, gunakan campuran deterjen dengan air secukupnya sapukan merata, mengerjakan harus teliti, apabila terlalu banyak menggunakan air akibatnya akan merusak permukaan cat.
 - d. Caranya hilangkan noda secara bertahap, tunggu kering dahulu baru diulang kembali, gunakan *sponge* dan langsung keringkan dengan kain majun. Setelah itu bersihkan sisa larutan yang jatuh kelantai gunakan *stick mop*. Pembersihan ini dilakukan secara priodik bulanan.
 - e. Bersihkan noda (spot & kotoran) yang terdapat pada dinding bercat minyak (*water seal*), gunakan larutan *washing compound* digosok dengan *sponge*, kemudian bilas dengan air bersih sampai larutan tidak tersisa dan biarkan dinding sampai kering kembali. Setelah itu

bersihkan sisa larutan yang jatuh kelantai gunakan stick mop.

Pembersihan ini dilakukan secara periodik bulanan.

2.5.2 Pemeliharaan Lantai

Pemeliharaan terhadap bahan pelapis lantai dilakukan terhadap lantai bagian dalam dan lantai bagian luar. Ada beberapa cara pembersihan lantai menurut Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung Pd-T-092004-C serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 24/ PRT/ M/ 2008, tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

1. Pemeliharaan Kebersihan Lantai Keramik

Cara pemeliharaan terhadap lantai dengan bahan keramik adalah dengan membersihkan permukaan lantai keramik dari kotoran setiap hari, goresan ringan bisa dibersihkan dengan menggunakan amplas halus dengan sedikit air diatas lantai, keringkan kembali permukaan, pembersihan permukaan tidak disarankan menggunakan air keras sehingga permukaan tidak menjadi kusam. Basahilah lantai keramik merata, gunakan bahan kimia *chemical cleaner* atau yang setara dicampur air (1:20) tunggu \pm 5 menit, lakukan brushing dengan pad halus. Gunakan *wet vacuum cleaner* untuk menghisap cairan kotoran lantai keramik yang terangkat. Pel berulang kali, minimal 3 kali bilas dengan air bersih gunakan *stick mop* katun

2. Pemeliharaan Kebersihan Lantai Marmer

a. Sebelum pekerjaan dimulai, siapkan peralatan kerja selengkapnya yaitu: mesin Poles, *vacuum cleaner*, sapu, *dust pan*, kantong plastik

sampah, ember, *stick mop*, kain majun, tapas, mesin poles harus siap pakai, bila ada kabel yang terkelupas harus diperbaiki dahulu, karena sangat berbahaya bagi keselamatan.

- b. Sistem pembersihan, diawali dengan (sapu/*dust pan*) untuk menghilangkan kotoran dan debu yang terdapat pada lantai marmer, setelah itu lakukan pengepulan dengan air bersih campurkan sedikit *floor cleaner* atau yang setara (1:40) gunakan *stick mop* katun.
- c. Kosongkan dan bersihkan semua tempat sampah / *standing ashtray* yang berada pada lokasi kerja dan masukan sampah kedalam kantong plastik sampah.
- d. Lakukan penyemprotan dengan cairan *marble polish* atau yang setara gunakan *bottle sprayer* dengan jarak 50 cm dari permukaan marmer secara merata. Lakukan *buffing* dengan *steel wool pad* sampai mengkilap.
- e. Untuk *stripping*, lakukan pengupasan permukaan lantai marmer sehingga sisa *marble polish* benar-benar terangkat, gunakanlah cairan *cleaner* atau yang setara, bilas berulang-ulang minimal 3 (tiga) kali dengan air, setelah itu lakukan hal seperti di atas, setiap 3 (tiga) bulan, agar lantai marmer mengkilap
- f. Hindari gesekan mesin poles pada dinding partisi, dan plin kayu, agar tidak ada goresan dan rusak.
- g. Bersihkan pojok-pojok lantai marmer yang tidak terjangkau mesin poles, dengan menggunakan tapas

- h. Harus diperhatikan, bila posisi *steel wool* miring/rusak/ menipis/kurang baik, agar diperbaiki atau diganti dengan yang baru, untuk mencegah kerusakan lantai marmer dan mendapat hasil yang optimal.
- i. Jangan meninggalkan mesin poles dalam keadaan stop kontak terpasang, dan kabel terendam air, apabila pekerjaan ditunda sebaiknya rapihkan dahulu dan singkirkan ke tempat yang aman.
- j. Untuk menjaga permukaan marmer tetap mengkilat dan bersih gosok dengan semir khusus sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sekali, setelah permukaan bersih dari kotoran.

3. Pemeliharaan Kebersihan Lantai Karpet

- a. Sebelum pekerjaan dimulai, siapkanlah peralatan kerja selengkapnya yaitu: mesin poles / *mesin shampo*, *vacuum cleaner*, *bottle sprayer*, ember, majun, shampo karpet, *spot remover* atau sesuai dengan kebutuhan, cek mesin-mesin harus siap laik pakai, bila kedapatan ada kabel yang terkelupas harus diperbaiki dahulu, karena sangat berbahaya bagi keselamatan.
- b. Bersihkan secara rutin untuk *daily maintenance*, lakukanlah penghisap debu/ mengangkat kotoran lepas, gunakan *dry vacuum cleaner* untuk mendapatkan hasil yang bersih dan merata.
- c. *Dry vacuum cleaner*, harus selalu dilengkapi *bag vacuum filter*, untuk mencegah kerusakan mesin dan saringan debu seoptimal mungkin.

- d. *Vacuum Cleaner* yang telah dipakai harus segera dibersihkan, dicabut selangnya, baru simpan di tempat aman yang tersedia yaitu gudang peralatan kerja.
- e. Bila menemukan kotoran pada karpet, harus dibersihkan sesegera mungkin, untuk menghindari noda pada karpet.
- f. *Spotting* karpet untuk menghilangkan noda yang terdapat pada lantai karpet, gunakan *spot remover* atau yang setara, semprotkan dengan bottle sprayer tunggu beberapa menit, lalu bersihkan gunakan tissue putih, atau lap kain majun, posisi mengarah ke inti spot (noda karpet).
- g. Lakukan *spotting* karpet dengan cermat agar tidak merusak karpet, hal ini harus dilakukan sesuai dengan karakteristik karpet dan noda karpet.
- h. *Shampooing* karpet, lakukan secara priodik maksimal 3 (tiga) bulan sekali, gunakan *shampoo machine extraction*, dengan daya semprot dan daya sedot *spray extraction machine* serta penggunaan *chemical shampoo carpet* atau yang setara dicampur air (1:40) atau (1:20) untuk daerah *high traffic*. Harus diperhatikan, jangan terlalu banyak menggunakan air selama melakukan *shampoo carpet*, *vacuum* sisa air semaksimal mungkin, dengan menggunakan stick mesin *spray extraction*, hindari *floor electric outlet* terendam air.

2.5.3 **Pemeliharaan Atap**

Pemeliharaan terhadap atap dilakukan terhadap jenis atap yang sama dari kedua hotel. Ada beberapa cara pemeliharaan menurut Pedoman

Pemeliharaan Bangunan Gedung Pd-T-092004-C serta Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 24/ PRT/ M/ 2008, tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

1. Struktur Bangunan Baja

Bagian bangunan yang menggunakan bahan ini biasanya pada konstruksi kuda-kuda atau konstruksi atap bangunan atau tiang dan bagian pelengkapya seperti batang diagonal antar tiang. Pemeliharaan yang dilakukan:

- a. Usahakan permukaan bahan struktur baja tidak terkena bahan yang mengandung garam, atau bahan lain yang bersifat korosif.
- b. Untuk bagian konstruksi yang terkena langsung air dan panas secara bergant-ganti dalam waktu lama harus diberi lapisan cat atau meni besi yang berkualitas baik.
- c. Usahakan pada titik pertemuan konstruksi tidak ada air yang menggenang atau tertampung oleh sambungan komponen atau
- d. Bersihkan kotoran pada lubang pembuangan air pada konstruksi sehingga tidak terjadi karat atau oksidasi.

Cara pelaksanaan:

- a. Bersihkan permukaan dari kotoran dan debu dengan sabun atau deterjen atau bahan pembersih lain yang tidak korosif atau dengan menggunakan sikat besi dan amplas atau kertas gosok/*sand paper*.
- b. Apabila permukaan yang kotor pada konstruksi dapat

mempergunakan metode *sand blasting* dengan peralatan khusus.

- c. Bersihkan permukaan baja sampai pada permukaan asli.
- d. Bilamana kondisi konstruksi tidak terlalu kotor, maka bersihkan permukaan dan segera beri lapisan meni yang sesuai dengan kondisi daerah dimana konstruksi berada.
- e. Beri lapisan meni/*primary coat* yang sesuai dengan peruntukannya sebanyak 2-3 kali lapisan.
- f. Bila dikehendaki dapat dicat dengan cat besi yang sesuai warna yang diinginkan.
- g. Untuk bagian tiang bagian bawah usahakan agar tidak terjadi genangan air pada ujung tiang yang bersangkutan. Apabila ini terjadi, maka bersihkan dan berikan lapisan kedap air atau dapat dipergunakan jenis cat emulsi yang menggunakan bahan tahan air dan asam (misal: jenis cat pencegah bocor).

2. Pemeliharaan Atap Genteng Metal

- a. Bersihkan secara periodik permukaan atas atap dari kotoran agar tidak berkarat
- b. Lakukan pemeriksaan setiap bulan
- c. Bersihkan dengan air dan sikat permukaan atap agar tampilannya selalu rapi

3. Pemeliharaan Atap Sirap

- a. Bersihkan setiap 6 (enam) bulan permukaan atap dari kotoran agar jamur atau tumbuhan tidak melekat

- b. Gantilah sirap yang telah rapuh atau pecah-pecah dengan yang baru dengan ukuran yang sama

4. Pemeliharaan Atap Beton

- a. Bersihkan setiap sebulan sekali permukaan atap dari kotoran yang melekat
- b. Beri lapisan anti bocor dengan kuas atau dengan cara semprot secara merata
- c. Bila menggunakan lapisan aspal-pasir sebagai lapisan atas permukaan atap, periksa aspal yang mengelupas karena perubahan cuaca, dan berikan aspal cair baru setebal 5 (lima) milimeter.