

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.

2.2 Tujuan Pemeliharaan Bangunan Gedung

Supriyatna (2011) dalam Triayu (2014) menjelaskan, tujuan utama dari proses pemeliharaan adalah :

1. Untuk memperpanjang usia bangunan.
2. Untuk menjamin ketersediaan perlengkapan yang ada dan juga mendapatkan keuntungan dari investasi yang maksimal.
3. Untuk menjamin keselamatan manusia yang menggunakan bangunan tersebut.
4. Untuk menjamin kesiapan operasional dari setiap peralatan atau perlengkapan dalam menghadapi situasi darurat seperti kebakaran.

2.3 Kegiatan Pemeliharaan Bangunan Gedung

Dalam penelitian Supriyatna (2011), Kegiatan pemeliharaan dibedakan dalam 3 tipe, yaitu :

1. Pemeliharaan Terencana

Pemeliharaan yang diorganisasi dan direncanakan sebelumnya dikontrol dan menggunakan *record* untuk menetapkan rencana selanjutnya.

2. Pemeliharaan Pencegahan

Pemeliharaan ini dilaksanakan pada interval atau yang telah direncanakan sebelumnya dan bertujuan untuk mengurangi kemungkinan adanya elemen yang rusak.

3. Pemeliharaan Langsung

Pemeliharaan yang dilaksanakan ketika suatu elemen atau komponen pembangunan dalam keadaan rusak dan memerlukan perbaikan.

Pemeliharaan pencegahan umumnya direncanakan karena itu disebut pemeliharaan pencegahan terencana. Untuk mengetahui beberapa sistem pemeliharaan ini diperlukan adanya daftar informasi mengenai setiap bagian bangunan ruang, fungsi pelayanan tiap ruang dan seterusnya. Kemudian ditentukan elemen mana yang termasuk harus diperlakukan dengan pemeliharaan pencegahan dan frekuensi elemen tersebut dirawat apakah per minggu, per bulan atau per tahun. Pemilihan ini berdasarkan sejauh mana kerusakan dihubungkan dengan faktor keamanan dan produktivitas.

2.4 Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung

Penelitian ini mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Lingkup pemeliharaan yang diamati yaitu lingkup arsitektural, mekanikal, tata ruang luar dan tata graha. Namun, tidak semua komponen gedung diamati pemeliharaannya karena waktu penelitian yang terbatas. Standar pelaksanaan pemeliharaan komponen-komponen gedung mengacu 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	Perawatan dinding kaca bagian luar gedung	1 tahun
2	Pembersihan kaca dan jendela termasuk pembatas ruangan	1 minggu
3	Dinding keramik pada WC	2 x sehari
4	Pembersihan kotoran yang melekat pada plafon	
	a. Plafon tripleks	3 bulan
	b. Plafon akustik	2 bulan
	c. Plafon kayu	2 bulan
5	Pemberian pelumasan pada kunci, engsel, grendel	2 bulan
6	Pembersihan kusen	Setiap hari
7	Pembersihan sanitair (<i>washafel, bath tub, toilet duduk, toilet jongkok, urinoir</i>)	Setiap hari
8	Pemeriksaan kran air	2 bulan

Lanjutan Tabel 2.1

No	Kegiatan Pemeliharaan	Standar
9	Pemeriksaan bak kontrol bila tangki septik penuh	6 bulan
10	Pemeriksaan talang datar atap bangunan	1 tahun
11	Pengecatan talang tegak	4 tahun
12	Pemeriksaan saringan air pada kamar mandi	Setiap hari
13	Pengecatan ulang tembok luar gedung	3 tahun
14	Pembersihan saluran terbuka air kotor	1 bulan
15	Pengecatan kembali kusen besi	1 tahun
16	Permukaan lantai keramik	Setiap hari
17	Perbersihan tirai atau <i>gordyn</i>	2 bulan
18	Pembersihan meja dan kursi	1 hari
19	Penggunaan disinfektan pada lantai WC	2 bulan
20	Pembersihan tangga	1 hari
21	Pembersihan ventilasi	1 bulan
22	Perawatan tanaman	1 hari

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung Departemen Pekerjaan Umum

2.5 Perencanaan Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung

Dalam Ervianto (2007), proses membuat perencanaan pemeliharaan didasarkan kondisi pada umumnya, namun apabila terdapat bangunan yang spesifik maka program pemeliharaan disesuaikan dengan karakteristik bangunan itu sendiri. Kelengkapan setiap komponen bangunan beserta fasilitasnya sudah

seharusnya dijaga dengan baik agar setiap saat sepanjang bangunan tersebut difungsikan dapat bekerja sesuai dengan persyaratan operasionalnya. Periode pemeliharaan dari setiap bagian bangunan berbeda satu dengan yang lain bergantung pada siklus hidupnya.

Perencanaan adalah sebuah proses yang bergantung satu sama lain secara komprehensif. Beberapa hal yang patut menjadi perhatian dalam pembuatan program pemeliharaan adalah : jumlah kegiatan yang dapat dipisahkan; skala waktu dari setiap kegiatan; urutan kegiatan; melakukan pencatatan selama pemeriksaan.

