

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Penelitian Sejenis

- a. Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung (*Building Maintenance*) di Universitas Lampung oleh usman & winandi (2009).

Program pemeliharaan komponen bangunan diperlukan untuk kelancaran dan kenyamanan kegiatan perkuliahan di kampus. Penelitian ini bertujuan mengkaji pemeliharaan gedung di Universitas Lampung melalui mekanisme manajemen pemeliharaan yaitu : tinjauan kondisi eksisting mengenai program pemeliharaan dari pihak universitas, mengevaluasi kondisi kerusakan komponen struktur, arsitektur dan utilitas dengan klasifikasi berdasarkan kerusakan ringan, sedang dan berat yang dilengkapi dengan membuat program kerja pemeliharaan dalam kurun waktu lima tahun dengan alokasi biaya dan jadwal perbaikan kerusakan komponen.

Penelitian ini dilakukan melalui metode survey gedung di Universitas Lampung, yaitu gedung Teknologi Hasil Pertanian dan Fisika (MIPA). Dari anggaran pemeliharaan tersebut, didapat presentase nilai pemeliharaan untuk kerusakan ringan sebesar 47,17%, kerusakan sedang sebesar 50,54% dan kerusakan berat sebesar 2,28% pada gedung THP, sedangkan pada gedung Fisika prosentase nilai kerusakan ringan sebesar 66,57%, kerusakan sedang sebesar 33,42% dan tidak ada komponen yang mengalami kerusakan berat. Kemudian dirancang program kerja pemeliharaan komponen jangka panjang yang akan dilaksanakan dalam jangka waktu lima tahun kedepan, yaitu untuk kerusakan ringan dan sedang dilakukan masing - masing selama dua tahun sedangkan kerusakan berat selama satu tahun.

- b. Evaluasi Pemeliharaan Bangunan Gedung Perpustakaan Pusat Universitas Sanata Dharma oleh Dharma Universitas Gadjah Mada (2015).

Penelitian ini membahas pemeliharaan bangunan gedung perpustakaan pusat Universitas Sanata Dharma. Perpustakaan pusat Universitas Sanata Dharma adalah salah satu perpustakaan perguruan tinggi yang memiliki pelayanan terbaik di

Yogyakarta. Dalam rangka mempertahankan pelayanan yang baik kepada pengunjung perpustakaan, diperlukan program pemeliharaan bangunan gedung yang terencana untuk mempertahankan fungsi bangunan gedung perpustakaan. Penelitian bagian pertama bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor kunci keberhasilan pemeliharaan bangunan gedung perpustakaan. penelitian bagian kedua bertujuan untuk mengevaluasi kondisi bangunan gedung perpustakaan sebagai sebagai hasil dari program pemeliharaan yang telah dilakukan.

Metode analisis untuk mengkaji faktor-faktor kunci keberhasilan pemeliharaan bangunan gedung perpustakaan adalah Importance-performance analysis dan untuk mengevaluasi kondisi bangunan gedung perpustakaan dipergunakan metode checklist. Berdasarkan Importance-performance analysis faktor-faktor kunci yang menjadi keberhasilan pemeliharaan bangunan gedung perpustakaan Universitas Sanata Dharma adalah catatan riwayat pekerjaan pemeliharaan, analisa kebutuhan biaya pemeliharaan, usulan anggaran pemeliharaan, pemeriksaan/evaluasi pelaksanaan pekerjaan pemeliharaan bangunan gedung, dan pemeriksaan/evaluasi kondisi bangunan gedung. Sedangkan kondisi item bangunan yang masuk dalam program pemeliharaan pada keempat lantai bangunan gedung perpustakaan, 92,4 persen item bangunan dalam kondisi baik dan 7,6 persen item bangunan dalam kondisi cukup.

c. Studi Biaya Pemeliharaan Gedung (Studi kasus pada bagian manajemen pemeliharaan gedung universitas Gadjah Mada Yogyakarta) oleh Octavianus, Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam dunia konstruksi pemeliharaan gedung merupakan suatu cara untuk mempertahankan fungsi gedung itu sendiri. Pelaksanaan pemeliharaan gedung membutuhkan manajemen pemeliharaan yang trampil dan biaya pemeliharaan yang menunjang. Hasil dari pemeliharaan gedung dinikmati dan mampu memberikan kepuasan kepada pengguna gedung. Penelitian ini digunakan untuk mengkaji dan memberikan informasi biaya pemeliharaan gedung kuliah di Kampus Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

Metode penelitiannya menggunakan “*Multivariate Analysis of Varians atau Manova*” dan Analisa Mean. Data tersebut diperoleh dari hasil kuesioner dari team pemelihara gedung dan pengguna gedung. Hasil pengolahan data Manova dari team pemelihara gedung akan di bandingkan antara hasil biaya pemeliharaan gedung A dan gedung B. sedangkan hasil analisa mean dari pengguna gedung digunakan untuk menilai kinerja gedung. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa dari masing – masing item pekerjaan memiliki perbandingan biaya pemeliharaan yang bervariasi. Faktor yang paling berpengaruh pada biaya pemeliharaan gedung A dan gedung B adalah faktor volume kerusakan pada item pekerjaan plafon dengan kategori sangat tinggi atau nilai skor 5. Sedangkan untuk penilaian kepuasan gedung A dan gedung B adalah masuk dalam kategori baik, nilai rata – rata 4. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa manajemen untuk biaya pemeliharaan gedung sudah memenuhi standar pemeliharaan dan mampu memberikan kepuasan kepada pengguna gedung.

2.2 Perbedaan penelitian

Untuk mengetahui orisinilitas penelitian, maka dapat ditinjau perbedaan penelitian penulis terhadap penelitian terdahulu. Berikut perbedaan penelitian ditinjau dari aspek judul, tujuan, metode dan hasil :

Tabel 2.2 Perbedaan penelitian sejenis

Item	Penelitian			
	Usman & Winandi (2009).	Dharma (2015).	Octavianus.	Muhammad ardian (2018)
Judul	Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung (Building Maintenance) di Universitas Lampung (2009)	Evaluasi Pemeliharaan Bangunan Gedung Perpustakaan Pusat Universitas Sanata Dharma (2015)	Studi Biaya Pemeliharaan Gedung (Studi kasus pada bagian manajemen pemeliharaan gedung universitas Gadjah Mada Yogyakarta).	Evaluasi Metode Perbaikan dan Pemeliharaan Pada Bangunan Khusus Cagar Budaya Menara, Mesjid dan Makam Sunan Kudus Di Kabupaten Kudus Jawa Tengah.

Tabel 2.1 Perbandingan penelitian sejenis (Lanjutan)

Item	Penelitian			
	Usman & Winandi (2009).	Dharma (2015).	Octavianus.	Muhammad ardian (2018)
Tujuan	Mengkaji pemeliharaan gedung di Universitas Lampung melalui mekanisme manajemen pemeliharaan	Mengkaji faktor-faktor kunci keberhasilan pemeliharaan bangunan gedung perpustakaan. Penelitian, bagian kedua bertujuan untuk mengevaluasi kondisi bangunan gedung perpustakaan sebagai hasil dari program pemeliharaan yang telah dilakukan.	Mengkaji dan memberikan informasi biaya pemeliharaan gedung kuliah di Kampus Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.	Membandingkan metode perbaikan dan pemeliharaan pada lapangan terhadap standart perbaikan dan pemeliharaan pada bangunan khusus cagar budaya “menara, mesjid dan area makam sunan kusus”
Metode	Penelitian ini dilakukan melalui metode survey dan tinjauan lapangan	Metode analisis adalah Importance-performance analysis dan metode checklist	Metode penelitiannya menggunakan “Multivariate Analysis of Varians atau Manova” dan Analisa Mean	Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kualitatif melalui metode survey dan tinjauan lapangan
Hasil	1. Persentase nilai pemeliharaan berdasarkan jenis kerusakan ringan, sedang dan berat pada gedung THP 2. Persentase nilai pemeliharaan berdasarkan jenis kerusakan ringan, sedang dan tidak ada jenis kerusakan berat pada gedung Fisika	1. Kunci keberhasilan perawatan adalah catatan riwayat pekerjaan pemeliharaan, usulan anggaran dan evaluasi kondisi gedung 2. 92,4% item bangunan dalam kondisi baik dan 7,6% dalam kondisi cukup.	1. Faktor yang paling berpengaruh pada biaya pemeliharaan gedung A dan gedung B adalah faktor volume kerusakan pada item pekerjaan plafon dengan kategori sangat tinggi atau nilai skor 5. 2. Sedangkan untuk penilaian kepuasan gedung A dan gedung	

	3. Rancangan program kerja selama 5 tahun untuk jenis kerusakan ringan, sedang dan berat		B adalah masuk dalam kategori baik, nilai rata – rata 4.	
--	--	--	--	--

2.3 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian di atas dapat disimpulkan bahwa jenis penelitian yang dilakukan berbeda, pada beberapa penelitian terdapat jenis penelitian yang mengevaluasi kinerja sistem pemeliharaan pada bangunan umum, meninjau pekerjaan perawatan pada bangunan gedung, menyelesaikan regulasi terhadap pemerintah dan perbandingan biaya pekerjaan perawatan yang di bagi dengan beberapa team

Fokus penelitian sebelumnya merupakan pada bangunan gedung umum dan semua jenis kerusakan sedangkan penelitian penulis merupakan bangunan cagar budaya dengan fokus terhadap material bata dan kayu. Pada penelitian sebelum membahas faktor-faktor keberhasilan pemeliharaan, sedangkan penelitian penulis merupakan identifikasi jenis kerusakan. Penelitian sebelum memfokuskan pada studi biaya, sedangkan pada penelitian penulis tidak terdapat analisis biaya.. Pada penelitian ini menjelaskan tentang evaluasi metode pemeliharaan yang dilakukan pada bangunan khusus cagar budaya dengan standart panduan berdasarkan undang-undang dan panduan pemeliharaan dari bangunan cagar budaya yang lain sebagai acuan.