

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perawatan Bangunan Gedung

Studi pustaka dalam penelitian ini diperlukan untuk mengetahui perkembangan penelitian terkait dengan biaya perawatan bangunan gedung. Penelitian sejenis tentang perawatan bangunan gedung sudah pernah dilakukan sebelumnya.

Penelitian Ervianto (2007) yang mengkaji tentang pemeliharaan bangunan gedung kampus, menyimpulkan bahwa biaya pemeliharaan yang dibutuhkan untuk gedung kampus setiap tahunnya adalah 2,70 % dari pengeluaran rutin universitas, dengan prosentasi terbesarnya untuk kegiatan *cleaning service* yaitu sebesar 71,23 % dari total biaya pemeliharaan. Pemeliharaan lainnya juga dilakukan pada lima belas pekerjaan lain seperti pada AC sebesar 6,73%, kusen asesoris sebesar 0,16%, cat sebesar 3,38%, fisik gedung sebesar 3,02%, genset sebesar 0,73%, *landscape* sebesar 1,02%, lift sebesar 2,31%, listrik sebesar 12,8%, mebeler sebesar 3,56%, penangkal petir sebesar 0,08%, plumbing sebesar 4,42%, rutin 4,59%, saniter sebesar 1,94%, *sound* sebesar 0,28% dan telpon sebesar 0,36%.

Penelitian yang dilakukan oleh Mahfud (2008) yang mengkaji tentang pemeliharaan bangunan gedung SLTA di Balikpapan, menyimpulkan bahwa pemeliharaan komponen arsitektur dan utilitas akan mempengaruhi kualitas gedung sekolah. Secara simultan pemeliharaan komponen arsitektur (X1), komponen struktur (X2) dan komponen utilitas (X3) berpengaruh sebesar 97,73% terhadap kualitas gedung sekolah. Berdasarkan analisis deskriptif yang dilakukan hal yang paling mempengaruhi kualitas pemeliharaan bangunan gedung ialah komponen arsitektural (X1) yaitu sebesar 94,40%. Sedangkan komponen utilitas (X3) berpengaruh terhadap kualitas pemeliharaan bangunan gedung sebesar 85,60% dan komponen struktur (X2) berpengaruh sebesar 85,20%.

Penelitian Riana (2012) yang mengkaji tentang tingkat kerusakan dan juga estimasi biaya perbaikan pada gedung sekolah, menyimpulkan bahwa tingkat

kerusakan gedung SDN 006, SDN 021/022 dan SDN 013 di Pekanbaru masih berada dalam batas kerusakan ringan, yaitu dibawah 30% dari maksimum harga pembangunan bangunan gedung baru. Besarnya biaya perbaikan yang harus dilakukan pada masing-masing gedung sekolah nilainya sangat bervariasi, tergantung dari volume kerusakan yang terdapat di lapangan. Biaya paling besar adalah di SDN 013 dengan nominal Rp. 174.545.000,00 yang memiliki luas bangunan 738 m².

Penelitian Soleman (2013) yang mengkaji tentang penilaian keandalan dan komponen bangunan gedung pasar Sentral Poso, menunjukkan komponen-komponen Bangunan Gedung Utama Pasar Sentral Poso memiliki persentase kerusakan yang bervariasi, klasifikasi rusak ringan (15%) terjadi pada komponen dinding pengisi, klasifikasi rusak sedang mayor (65%, limit atas) terjadi pada beberapa kolom struktural tertentu dan lapis penutup plafon. Dengan demikian, secara ideal komponen-komponen fisik Bangunan Gedung Utama Pasar Sentral Poso berada dalam kondisi tidak andal, dengan sisa angka keandalan sebesar 52,80%. Elemen struktur bangunan utama yaitu kolom-kolom lantai dasar dalam kondisi cukup baik dan tidak mengalami defisiensi kekuatan yang serius, terlebih pada balok-balok struktural dalam kondisi yang masih layak fungsi.

2.2 Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Sekarang

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu dapat dilihat pada Tabel 2.1 berikut.

Tabel 2.1
Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Sekarang

No	Aspek	Peneliti				
		Ervianto (2007)	Mahfud (2008)	Riana (2012)	Soleman, Y (2013)	Penulis (2018)
1	Judul	Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung (Studi Kasus Gedung Kampus)	Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung Sekolah (Studi Kasus Gedung SLTA di Balikpapan)	Analisa Tingkat Kerusakan Dan Estimasi Biaya Perbaikan Bangunan Gedung Sekolah (Studi Kasus Sdn 006 Jalan Cempedak, Sdn 021/022 Jalan Mujair Raya Dan Sdn 013 Jalan Bambu Kuning Pekanbaru)	Penilaian Keandalan, Inspeksi Visual, Analisis Komponen Dan Rekomendasi Penanganan Bangunan Gedung Utama Pasar Sentral Poso	Analisis Biaya Perawatan Bangunan Gedung Rumah Rusun di Kota Yogyakarta
2	Obyek Penelitian	Gedung Kampus	Gedung Sekolah	Gedung Sekolah	Gedung Pasar Sentral	Gedung Rumah Susun
3	Lokasi Penelitian	Yogyakarta	Balikpapan	Pekan Baru	Poso	Yogyakarta
4	Metode Penelitian	Kuantitatif	Kualitatif deskriptif	Kuantitatif deskriptif	Kualitatif deksriptif	Kuantitatif deskriptif
5	Hasil Penelitian	Pemeliharaan komponen arsitektur dan pemeliharaan	kampus ini tidak memiliki program pemeliharaan	Tingkat kerusakan gedung sekolah masih berada dalam batas	Bangunan Gedung Utama Pasar Sentral Poso memiliki tingkat kerusakan	-

		komponen utilitas berpengaruh terhadap kualitas pemeliharaan gedung sekolah. Secara simultan pemeliharaan komponen arsitektur (X ₁), komponen struktur (X ₂), dan komponen utilitas (X ₃) berpengaruh sebesar 97.73% terhadap kualitas pemeliharaan gedung sekolah.	yang jelas dan terstruktur, yang ada hanya melakukan kegiatan bila telah terjadi ketidakstabilan sistem atau fasilitas yang melekat pada bangunan.	kerusakan ringan, yaitu dibawah 30%. Dengan biaya perbaikan tertinggi yaitu Rp. 174.545.000,00 yang memiliki luas bangunan 738 m ² .	yang sangat bervariasi, mulai dari klasifikasi rusak ringan (< 15%) untuk komponen dinding pengisi hingga rusak sedang mayor (65%, limit atas) pada beberapa kolom struktural tertentu dan lapis penutup plafon	
--	--	---	--	---	---	--

2.3 Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

Berikut ini adalah persamaan dan perbedaan penelitian penulis dengan penelitian-penelitian terdahulu.

1. Penelitian Ervianto (2007) menggunakan obyek gedung kampus, Mahfud (2008) dan Riana (2012) menggunakan obyek bangunan gedung sekolah SMA serta Soleman, Y (2013) menggunakan obyek bangunan gedung pasar. Berbeda dengan penelitian ini yang memilih obyek bangunan gedung rusun karena belum pernah diteliti sebelumnya.
2. Penelitian Ervianto (2007) dan Riana (2012) menggunakan metode penelitian kuantitatif sedangkan penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dekriptif.
3. Penelitian terdahulu memiliki fokus pada kegiatan pemeliharaan bangunan gedung sedangkan penelitian ini berfokus pada perhitungan biaya perawatan gedung rusun.