

ANALISIS PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG (STUDI KASUS: *THE ROYAL IDI HOTEL*)

Siti Andari¹, Meilandy Purwandito², Wan Alamsyah³,

^{1,2,3} Program Studi Teknik Sipil Manajemen Konstruksi, Universitas Samudra

Email: meilandy@unsam.ac.id

Abstrak. Pemeliharaan bangunan gedung merupakan kegiatan yang sangat penting dilakukan dimana pemeliharaan dapat meningkatkan umur pakai dari bangunan tersebut. Di Indonesia peraturan tentang pemeliharaan bangunan gedung diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini, yaitu: (1) Pengkajian terhadap pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* saat ini. (2) Pengkajian terhadap penilaian pengguna gedung terhadap pemeliharaan gedung *The Royal Idi Hotel*. Metode pengambilan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dengan bagian pemeliharaan bangunan gedung dan penyebaran kuisioner kepada pengguna bangunan gedung. Analisis data menggunakan teknik deskriptif, uji validasi, uji reliabilitas, *mean*, dan derajat pencapaian (DP). Hasil analisis menunjukkan bahwa untuk variabel pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* sudah dilakukan sesuai dengan standar operasional pelaksanaan (SOP) pemeliharaan bangunan gedung dengan hasil perhitungan sebesar 92,78%, sedangkan untuk variabel penilaian pengguna gedung terhadap pemeliharaan gedung *The Royal Idi Hotel* hasil perhitungan sebesar 81,87% dengan nilai *mean* sebesar 4,05. Kesimpulan dari hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sudah terlaksana dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kata kunci: Pemeliharaan, Bangunan Gedung, SOP.

Diterima Redaksi: 06-04-2022 | Selesai Revisi: 09-11-2022 | Diterbitkan Online: 31-05-2022

1. PENDAHULUAN

Pemeliharaan merupakan suatu kegiatan yang sangat penting bagi suatu bangunan gedung. Pemeliharaan akan meningkatkan umur pakai dari suatu bangunan gedung. Di Indonesia, pedoman pemeliharaan bangunan gedung sudah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. *The Royal Idi Hotel* merupakan satu-satunya hotel terbesar yang terletak di Idi Rayeuk, Aceh Timur. Kondisi bangunan gedung *The Royal Idi Hotel*, jika dilihat dari luar memang sudah bagus dan terawat, akan tetapi bukan berarti keadaan tersebut terlepas dari yang namanya permasalahan. Seperti halnya kebocoran AC juga kerap terjadi, *Lift* yang tiba-tiba *error*, lampu putus/mati sewaktu-waktu juga menjadi permasalahan, serta air yang harus ditampung terlebih dahulu lalu disaring kemudian baru disalurkan ke kamar-kamar yang menyebabkan air harus selalu tersedia pada saat sewaktu-waktu kamar hotel penuh.

Selain itu termasuk juga cat bagian luar yang sudah mulai pudar sehingga harus dicat kembali supaya bangunan tetap terlihat bagus dan terawat. Pelaksanaan pemeliharaan gedung *The Royal Idi Hotel* perlu ditinjau. Oleh karena itu sangat dibutuhkan sekali penelitian Analisis Pemeliharaan Bangunan Gedung *The Royal Idi Hotel*, agar dapat

mengetahui dan dapat meningkatkan pemeliharaan bangunan gedung dengan tujuan untuk mengetahui pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* saat ini dan penilaian pengguna gedung terhadap pemeliharaan gedung *The Royal Idi Hotel*.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* Jalan Seuneubok Bacee Kecamatan Idi Rayeuk Kabupaten Aceh Timur. Data yang dikumpulkan dengan cara observasi lapangan, wawancara serta penyebaran kuisioner yang dibagikan kepada 58 orang responden, yang terdiri dari 3 orang responden bagian pemeliharaan gedung *The Royal Idi Hotel* dan 55 orang responden bagian pengguna gedung *The Royal Idi Hotel*. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif, data yang sudah didapatkan kemudian diolah dan dibuat dalam bentuk tabulasi. Dimana untuk data hasil kuisioner tentang bagian pemeliharaan bangunan gedung akan diolah secara deskriptif untuk mengetahui pelaksanaan pemeliharaan saat ini yang sudah dilaksanakan *The Royal Idi Hotel* yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Sedangkan untuk hasil kuisioner tentang penilaian pengguna gedung *The Royal Idi Hotel* akan diolah dengan menggunakan skala likert dan selanjutnya menentukan *mean* serta Derajat Pencapaian (DP).

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskriptif Variabel Pelaksanaan Pemeliharaan Bangunan Gedung *The Royal Idi Hotel*

Untuk mengetahui pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* saat ini, dengan penyebaran kuisioner yang telah dibagikan kepada 3 responden yang merupakan pegawai bagian pemeliharaan bangunan *The Royal Idi Hotel* dengan jumlah pernyataan kuisioner sebanyak 24 pernyataan.

Tabel 1 Deskripsi Jawaban Responden Variabel Pelaksanaan Pemeliharaan Bangunan Gedung *The Royal Idi Hotel*

No	Pernyataan	Tidak Sesuai	Kurang Sesuai	Cukup Sesuai	Sesuai	Sangat Sesuai	Total
Arsitektural							
1	Pembersihan kaca jendela serta pembatas (partisi) ruangan dilakukan setiap 1 minggu.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
2	Polituran kusen dilakukan setiap 6 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%

No	Pernyataan	Tidak Sesuai	Kurang Sesuai	Cukup Sesuai	Sesuai	Sangat Sesuai	Total
3	Pelumasan kunci, engsel, grendel dilakukan minimal setiap 2 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
4	Pemeliharaan pintu lipat/ <i>folding door</i> (pembersihan dan pelumasan) Dilakukan setiap 2 bulan.	0	0	1	2	0	3
		0%	0%	33,3%	66,67%	0%	100%
5	Dinding lapis kayu pada komponen arsitektur/interior dibersihkan secara periode setiap 1 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
6	Pembersihan lantai karpet dengan penghisap debu dilakukan setiap hari.	0	0	0	0	3	3
		0%	0%	0%	0%	100%	100%
Struktural							
7	Pemeliharaan terhadap dinding kaca dilakukan setiap 1 tahun.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
8	Pemeriksaan listplank dari bahan kayu dilakukan setiap 6 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
9	Talang air datar pada atap bangunan diperiksa setiap 1 tahun.	0	0	0	2	1	3
		0%	0%	0%	66,67%	33,33%	100%

No	Pernyataan	Tidak Sesuai	Kurang Sesuai	Cukup Sesuai	Sesuai	Sangat Sesuai	Total
10	Talang air tegak yang terbuat dari pipa besi atau PVC dicat kembali dalam jangka waktu 4 tahun.	0	0	0	2	1	3
		0%	0%	0%	66,67%	33,3%	100%
Mekanikal							
11	Pemeliharaan terhadap AC (<i>Air Conditioner</i>) dilakukan setiap 2 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
12	Pemeriksaan terhadap keran air dilakukan setiap 2 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
13	Pembersihan <i>sanitary fixtures</i> (tempat cuci tangan/wastafel, kloset duduk, kloset jongkok, urinal) dilakukan setiap hari.	0	0	0	0	3	3
		0%	0%	0%	0%	100%	100%
14	Pemeriksaan terhadap saringan air (<i>floor drain</i>) pada lantai kamar mandi/WC dilakukan setiap 2 bulan.	0	0	0	0	3	3
		0%	0%	0%	0%	100%	100%
Housekeeping (Kebersihan Bangunan)							
15	Pembersihan permukaan lantai darikotoran dandebu dilakukan setiap hari.	0	0	0	0	3	3
		0%	0%	0%	0%	100%	100%

No	Pernyataan	Tidak Sesuai	Kurang Sesuai	Cukup Sesuai	Sesuai	Sangat Sesuai	Total
16	Pembersihan plafon tripleks dilakukan setiap 3 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
17	Pembersihan kusen dilakukan setiap 1 kali sehari.	0	0	0	2	1	3
		0%	0%	0%	66,67%	33,33%	100%
18	Pembersihan tirai atau gordyn dilakukan setiap 2 bulan.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
19	Pembersihan lantai keramik dilakukan setiap hari.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%
20	Pembersihan dinding keramik pada kamar mandi WC dilakukan 2 kali sehari.	0	0	0	0	3	3
		0%	0%	0%	0%	100%	100%
21	Penggunaan desinfektan untuk membunuh bakteri pada lantai atau dinding kamar mandi/WC dilakukan minimal setiap 2 bulan.	0	0	0	2	1	3
		0%	0%	0%	66,7%	33,36%	100%
22	Pembersihan lantai karpet dengan penghisap debu dilakukan setiap hari.	0	0	0	0	3	3
		0%	0%	0%	0%	100%	100%
Tata Ruang Luar							
23	Pembersihan terbuka air kotor pada sekitar bangunan dilakukan setiap 1 bulan.	0	0	0	2	1	3
		0%	0%	0%	66,67%	33,33%	100%

No	Pernyataan	Tidak Sesuai	Kurang Sesuai	Cukup Sesuai	Sesuai	Sangat Sesuai	Total
24	Pengecatan luar bangunan dilakukan setiap 5 tahun.	0	0	0	1	2	3
		0%	0%	0%	33,33%	66,67%	100%

Sumber: Hasil Perhitungan

Deskriptif Variabel Pelaksanaan Pemeliharaan Bangunan Gedung *The Royal Idi Hotel*

Untuk mengetahui penilaian pengguna gedung tentang pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel*, dengan penyebaran kuisioner yang telah dibagikan kepada 55 responden yang merupakan pengguna bangunan gedung *The Royal Idi Hotel*.

Tabel 2: Hasil Jawaban Responden Variabel pengguna Bangunan Gedung *The Royal Idi Hotel*.

No	Pertanyaan	Tidak Sesuai	Kurang Sesuai	Cukup Sesuai	Sesuai	Sangat Sesuai	Total	Mean	Ket.
1.	Bagaimana kebersihan lobi menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	3	28	24	55	4,38	Sangat Baik
		0%	0%	5,45%	50,91%	43,64%	100%		
2.	Bagaimana kebersihan dan kenyamanan kamar hotel menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	1	4	30	20	55	4,25	Sangat Baik
		0%	1,82%	7,27%	54,55%	36,36%	100%		
3.	Bagaimana kebersihan ruang makan menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	4	34	17	55	4,24	Baik
		0%	0%	7,27%	61,82%	30,91%	100%		
4.	Bagaimana kondisi pintu menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	1	2	37	15	55	4,20	Baik
		0%	1,82%	3,64%	67,27%	27,27%	100%		
5.	Bagaimana kebersihan wastafel, kloset duduk, kloset jongkok, urinal menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	5	39	11	55	4,11	Baik
		0%	0%	9,09%	70,91%	20,00%	100%		
6.	Bagaimana kualitas AC menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	8	33	14	55	4,11	Baik
		0%	0%	14,55%	60,00%	25,45%	100%		
7.	Bagaimana kebersihan kamar mandi menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	7	36	12	55	4,09	Baik
		0%	0%	12,73%	65,45%	21,82%	100%		
8.	Bagaimana kebersihan permukaan lantai/karpet menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	9	32	14	55	4,09	Baik
		0%	0%	16,36%	58,18%	24,45%	100%		

No	Pertanyaan	Tidak Sesuai	Kurang Sesuai	Cukup Sesuai	Sesuai	Sangat Sesuai	Total	Mean	Ket.
9.	Bagaimana kondisi kran air menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	7	37	11	55	4,07	Baik
		0%	0%	12,73%	67,27%	20,00%	100%		
10.	Bagaimana kebersihan dinding kamar mandi Menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	7	38	10	55	4,05	Baik
		0%	0%	12,73%	69,09%	18,18%	100%		
11.	Bagaimanakondisikusen menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	6	40	9	55	4,05	Baik
		0%	0%	10,91%	72,73%	16,36%	100%		
12	Bagaimana kualitas lift menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	1	5	39	10	55	4,05	Baik
		0%	1,82%	9,09%	70,91%	18,18%	100%		
13.	Bagaimana kebersihan saluran air kotor pada sekitar bangunan menurut	0	1	10	34	10	55	3,96	Baik
		0%	1,82%	18,18%	61,82%	18,18%	100%		
14	Bagaimana kebersihan tirai gordyn menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	1	9	37	8	55	3,95	Baik
		0%	1,82%	16,36%	67,27%	14,55%	100%		
15	Bagaimana kebersihan kaca jendela menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	0	9	40	6	55	3,95	Baik
		0%	0%	16,36%	72,73%	10,91%	100%		
16	Bagaimana kondisi plafond menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	1	8	40	6	55	3,93	Baik
		0%	1,82%	14,55%	72,73%	10,91%	100%		
17	Bagaimana kebersihan dinding kaca menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	1	12	37	5	55	3,84	Baik
		0%	1,82%	21,82%	67,27%	9,01%	100%		
18	Bagaimana kondisi cat bagian luar bangunan menurut bapak/ibu/saudara/i?	0	4	17	29	5	55	3,64	Baik
		0%	7,27%	30,91%	52,73%	9,09%	100%		
Jumlah								72,96	
Rata – rata skor								4,05	Baik

Sumber: Hasil Perhitungan

Tabel 1 menunjukkan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung hotel yang memperoleh nilai persentase 100% yang terdapat diitem pernyataan komponen arsitektur nomor 6, pernyataan komponen mekanikal nomor 13, pernyataan komponen mekanikal nomor 14 tentang, pernyataan komponen *housekeeping*(kebersihan gedung) nomor 15 dan 22. Dengan besarnya derajat pencapaian pada variabel

bagian pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* adalah DP = 92,78%. Artinya, pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung hotel termasuk dalam kategori “sangat baik” dan sudah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung.

Sedangkan untuk Tabel 2 menunjukkan bahwa penilaian pengguna gedung terhadap pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* sudah termasuk dalam kategori “baik”. Hal ini bisa dilihat dari total rata-rata skor yang diperoleh sebesar 4,05 dari keseluruhan hasil jawaban responden yang terdiri dari 18 pertanyaan. Dengan besarnya derajat pencapaian pada variabel bagian pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* adalah DP = 81,87%. Artinya, penilaian pengguna bangunan gedung *The Royal Idi Hotel* termasuk dalam kategori “baik”.

4. SIMPULAN

Hasil penelitian pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung hotel saat ini sudah baik dan sesuai dengan standar operasional pelaksana (SOP) yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung, dengan nilai derajat pencapaian sebesar 92,78%. sedangkan hasil penilaian pengguna bangunan gedung *the royal idi hotel* penilaian memperoleh nilai rata-rata total sebesar 4.05, artinya bahwa pengguna langsung menilai bahwa pemeliharaan *the royal idi hotel* masuk dalam kategori baik. Dengan nilai derajat pencapaian sebesar 81,87%.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Adeswastoto, H., & Islah, M. (2019). *Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung Universitas Pahlawan. Artikel Teknik Sipil, 1(2)*, 74–79.
- Fernandi, I. (2011). *Kajian Pengaruh Faktor-Faktor Pemeliharaan Bangunan Gedung Perkuliahan Terhadap Kenyamanan Kegiatan Perkuliahan*.
- Irika Widiyanti & R. Eka Murti Nugraha. (2017). *Kajian Pengelolaan Pemeliharaan Dan Perawatan Gedung Perguruan Tinggi: Studi Kasus Universitas Negeri Jakarta. Jurnal Teknologi Rekayasa 1 (1)*, 41-46, 2017
- Johannes, A. D. (2011). *Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta* (Doctoral dissertation, UAJY).
- Mawardi, E., Samsunan, S., & Fathurrahman, F. (2020). *Kajian Pemeliharaan Rutin Pada Gedung Rektorat Universitas Teuku Umar. TERAS JURNAL-Jurnal Teknik Sipil, 10(1)*, 100–109.
- Miko, W. R. (2017). *Analisis Pemeliharaan Bangunan Gedung Biro Pusat Administrasi Universitas Sumatera Utara*.
- Mulyandari, H., & Saputra, R. A. (2010). *Pemeliharaan Bangunan: Basic Skill Facility Management. Penerbit Andi, Yogyakarta*.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan Dan*

Perawatan Bangunan Gedung

Setiawan, T. H. (2012). *Manajemen Pemeliharaan Pusat Belanja (Studi Kasus Cihampelas Walk Bandung)*. *Jurnal Teknik Sipil*, 12(1), 40-50.

Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Penerbit Alfabeta.

Supriyatna, Y. (2011). *Estimasi Biaya Pemeliharaan Bangunan Gedung*. *Majalah Ilmiah UNIKOM*.