

SKRIPSI

**STUDI MANAJEMEN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN  
GEDUNG PERUSAHAAN UMUM BADAN URUSAN  
LOGISTIK BERDASARKAN PERATURAN MENTERI  
PEKERJAAN UMUM NO. 24/PRT/M/2008 TENTANG  
PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG**



*Mencerdaskan &  
Memartabatkan Bangsa*

**YOSPITA SARI**

**5415164943**

Skripsi Ini Ditulis Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan dalam  
Memperoleh Gelar Sarjana Pendidikan

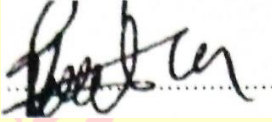
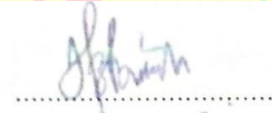
**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN TEKNIK BANGUNAN  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA**

**2020**

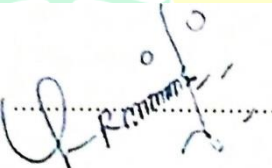

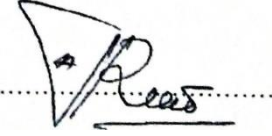
## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**STUDI MANAJEMEN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN GEDUNG  
PERUSAHAAN UMUM BADAN URUSAN LOGISTIK BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NO. 24/PRT/M/2008  
TENTANG PEDOMAN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN  
BANGUNAN GEDUNG**

**YOSPITA SARI**  
**5415164943**

NAMA DOSEN	TANDA TANGAN	TANGGAL
Drs. Prihantono, S.T., M. Eng. (Dosen Pembimbing I)		28 Agustus 2020
Prof. Dr. Henita Rahmayanti, M.Si. (Dosen Pembimbing II)		28 Agustus 2020

### **PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI**

NAMA DOSEN	TANDA TANGAN	TANGGAL
Dra. Rosmawita Saleh, M.Pd. (Ketua Penguji)		28 Agustus 2020
M. Agphin Ramadhan, M.Pd. (Dosen Penguji I)		28 Agustus 2020
Dra. Daryati, MT. (Dosen Penguji II)		28 Agustus 2020
Tanggal Lulus	: 19 Agustus 2020	

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini merupakan Karya asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Skripsi ini belum dipublikasikan, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta.

Jakarta, 10 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan



Yospita Sari

No. Reg. 5415164943



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA  
UPT PERPUSTAKAAN

Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220  
Telepon/Faksimili: 021-4894221  
Laman: [lib.unj.ac.id](http://lib.unj.ac.id)

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : YOSPITA SARI  
NIM : 5415164943  
Fakultas/Prodi : TEKNIK/ PENDIDIKAN TEKNIK BANGUNAN  
Alamat email : yospita.sari@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Skripsi     Tesis     Disertasi     Lain-lain (.....)

yang berjudul :

STUDI MANAJEMEN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN GEDUNG  
PERUSAHAAN UMUM BADAN URUSAN LOGISTIK BERDASARKAN  
PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NO. 24/PRT/M/2008 TENTANG  
PEDOMAN PEMELIHARAAN DAN PERAWATAN BANGUNAN GEDUNG

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 28 Agustus 2020

Penulis

  
( YOSPITA SARI )

## KATA PENGANTAR

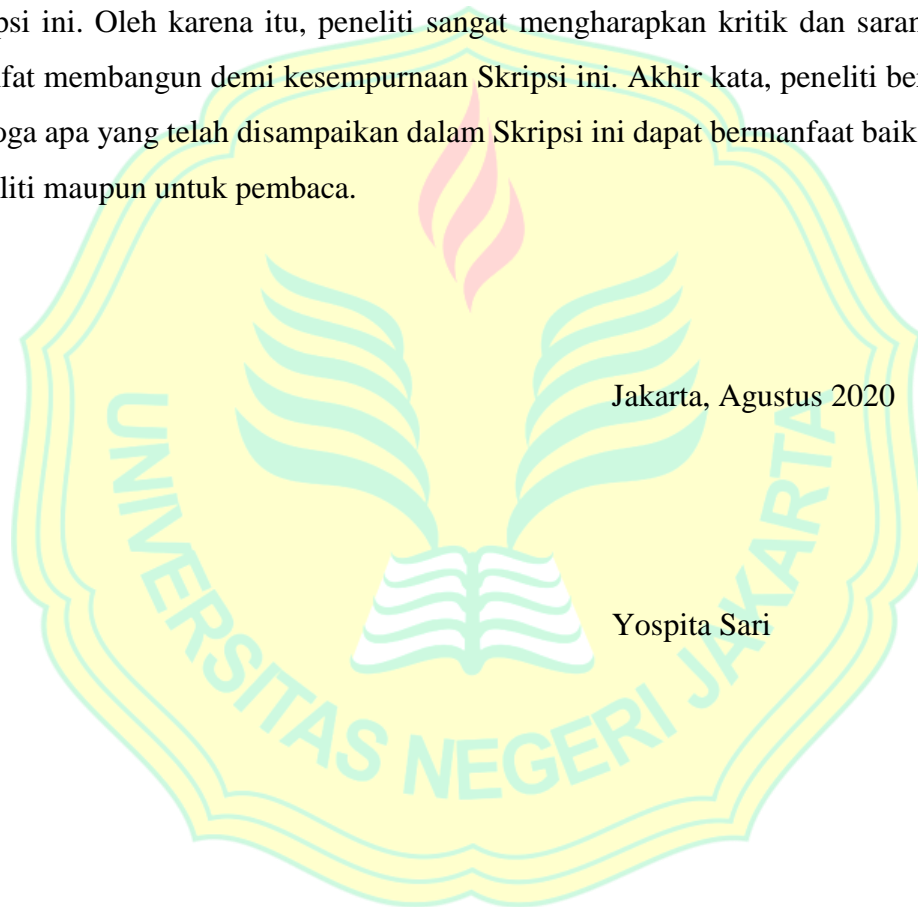
Puji dan syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan anugerah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul “Studi Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung” tepat pada waktunya.

Penyusunan Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Pendidikan di Universitas Negeri Jakarta serta sebagai sarana untuk mengimplementasikan kemampuan yang telah peneliti peroleh selama menempuh Pendidikan di bangku perkuliahan, Pada kesempatan kali ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak – pihak yang telah membantu sehingga Skripsi ini dapat tersusun dengan baik, yaitu:

1. Bapak dan Ibu serta keluarga tercinta yang dengan penuh rasa kasih sayang telah memberikan banyak doa, dukungan, serta motivasi baik itu secara materil maupun moril.
2. Ibu Anisah, MT selaku ketua Program Studi S1 Pendidikan Teknik Bangunan, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Jakarta.
3. Drs. Prihantono, ST., M.Eng selaku Dosen Pembimbing I atas waktu yang diberikan untuk membimbing dan memberikan saran dengan penuh perhatian dan kesabaran kepada peneliti selama penyusunan skripsi.
4. Prof. Dr. Henita Rahmayanti, M.Si selaku Dosen Pembimbing II atas waktu yang diberikan untuk membimbing dan memberikan saran dengan penuh perhatian dan kesabaran kepada peneliti selama penyusunan skripsi.
5. Bapak M. Imron Rosidi selaku Kepala Divisi Umum Perusahaan Badan Urusan Logistik beserta seluruh Kepala Subdivisi Umum dan karyawan yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, yang telah memberikan bimbingan, penjelasan, dan motivasi yang berarti untuk peneliti.
6. Ceila, Haryati, Sevia, Elza, Siti, Anes, Haura, Rista yang selalu menjawab setiap pertanyaan – pertanyaan peneliti.

7. Sarry Diah Pangesti dan Sheilla Karina selaku teman seperjuangan dalam penulisan Skripsi.
8. Ahmad Hartono yang selalu membantu dan menemani dalam setiap proses pembuatan Skripsi ini.
9. Teman – teman Angkatan 2016 yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, terima kasih atas bantuan dan dukungan yang diberikan kepada peneliti.

Peneliti menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan Skripsi ini. Oleh karena itu, peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan Skripsi ini. Akhir kata, peneliti berharap semoga apa yang telah disampaikan dalam Skripsi ini dapat bermanfaat baik untuk peneliti maupun untuk pembaca.



Jakarta, Agustus 2020

Yospita Sari

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui model manajemen pemeliharaan dan perawatan gedung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta mengklasifikasikan persentase biaya dominan pemeliharaan dan perawatan yang terjadi pada gedung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Teknik analisis data menggunakan model Miles & Hubberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen pengelola gedung berada di bawah Divisi Umum Subdivisi Rumah Tangga Kantor Pusat. Model manajemen pemeliharaan dan perawatan gedung berdasarkan empat fungsi manajemen yaitu planning, organizing, actuating, dan controlling. Biaya pemeliharaan dikelompokkan menjadi 3 jenis yaitu biaya pemeliharaan kebersihan, struktur maupun arsitektur, serta mekanikal & elektrikal. Kesimpulan penelitian ini adalah model manajemen pengelola gedung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik yang berdasarkan empat fungsi manajemen terlaksana dengan baik serta mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Persentase biaya dominan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung Perusahaan Umum Badan Urusan Logistik terjadi pada kegiatan kebersihan yaitu dengan persentase tertinggi pada tahun 2018 adalah sebesar 67,80 %.

*Kata Kunci: Pemeliharaan dan Perawatan, Manajemen, Biaya Pemeliharaan*



## **ABSTRACT**

*This study aims to determine the model of building maintenance management for the Public Company Logistics Agency based on the Regulation of the Minister of Public Works No. 24/PRT/M/2008 concerning Guidelines for Building Maintenance and classify the percentage of dominant maintenance costs that occur in the Public Company building of the Logistics Agency. The research method used is qualitative with a case study approach. The data analysis technique used the Miles & Hubberman model.*

*The results showed that the building management was under the General Division Head Office Household Subdivision. The building maintenance management model based on four management functions, namely planning, organizing, actuating, and controlling. Maintenance costs are grouped into three types, namely cleaning maintenance costs, structure and architecture, as well as mechanical & electrical. The conclusion of this research is the management model of building management of the Public Company Logistic Agency based on four management function is well implemented and refers to the Regulation of the Minister of Public Works No. 24/PRT/M/2008 concerning Guidelines for Building Maintenance. The percentage of the dominant costs of maintaining the buildings of the Public Company Logistics Affairs Agency occurred in cleaning activities with the highest percentage in 2018 amounting to 67,80%.*

*Keywords: Maintenance, Management, Maintenance Costs*



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	4
1.3. Pembatasan Masalah .....	4
1.4. Perumusan Masalah.....	5
1.5. Tujuan Penelitian.....	5
1.6. Kegunaan Penelitian.....	5
<b>BAB II KERANGKA TEORITIK DAN KERANGKA BERPIKIR</b> .....	7
2.1. Kerangka Teoritik.....	7
2.1.1. Pemeliharaan Bangunan.....	7
2.1.2. Perawatan Bangunan.....	12
2.1.3. Program Kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung ...	15
2.1.4. Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.....	18
2.1.5. Biaya Operasional dan Pemeliharaan.....	26
2.2. Penelitian Relevan .....	26
2.3. Kerangka Berpikir .....	29

<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	33
3.1. Tempat, Waktu, dan Subjek Penelitian .....	33
3.2. Metode dan Rancangan Penelitian .....	33
3.3. Data dan Sumber Data .....	36
3.4. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data .....	37
3.5. Prosedur Analisis Data .....	41
3.6. Pemeriksaan Keabsahan Data .....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	46
4.1. Hasil Penelitian.....	46
4.1.1. Data Dokumentasi.....	46
4.1.2. Data Wawancara .....	52
4.1.3. Data Observasi .....	53
4.2. Pembahasan .....	59
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	72
5.1. Kesimpulan.....	72
5.2. Saran.....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	74
<b>LAMPIRAN</b> .....	76
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	113

## DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Anggaran Biaya Pemeliharaan dan Perawatan Gedung Perum BULOG .....	52
Tabel 4. 2 Pengelompokan Data .....	61
Tabel 4. 3 Perbedaan Struktur Organisasi Manajemen Pengelola Gedung .....	64
Tabel 4. 4 Rencana Anggaran Biaya Renovasi Jendela.....	70



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir .....	32
Gambar 3. 1 Prosedur Penelitian.....	36
Gambar 4. 1 Luas Lahan Perum BULOG .....	47
Gambar 4. 2 Luas Bangunan Gedung Perum BULOG .....	47
Gambar 4. 3 Struktur Organisasi Divisi Umum Perum BULOG .....	48
Gambar 4. 4 Ruang Kerja Karyawan .....	53
Gambar 4. 5 Lorong Kantor dan Tangga Darurat .....	54
Gambar 4. 6 Lobby Lift dan Toilet .....	54
Gambar 4. 7 SOP Kebersihan Toilet.....	55
Gambar 4. 8 Ruang Air Handling Unit (AHU).....	55
Gambar 4. 9 Pompa AHU dan Chiller AC.....	56
Gambar 4. 10 Ruang Fire Hydrant System .....	56
Gambar 4. 11 Sewage Treatment Plant (STP) .....	57
Gambar 4. 12 Ground Water Tank dan Pompa Air Bersih .....	57
Gambar 4. 13 Genset.....	58
Gambar 4. 14 Kegiatan Cleaning .....	58
Gambar 4. 15 Perbaikan Keramik Dinding Kamar Mandi .....	59
Gambar 4. 16 Empat Fungsi Manajemen.....	62
Gambar 4. 17 Persentase Biaya Pemeliharaan dan Perawatan .....	69

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Pedoman Observasi .....	77
Lampiran 2 : Pedoman Wawancara .....	80
Lampiran 3 : Pedoman Dokumentasi.....	82
Lampiran 4 : Catatan Lapangan Hasil Observasi.....	83
Lampiran 5 : Catatan Lapangan Hasil Wawancara.....	87
Lampiran 6: Sertifikat Laik Fungsi .....	101
Lampiran 7 : Prosedur Pengajuan Perbaikan Kerusakan Sarana Mekanikal & Elektrikal (ME) dengan Swakelola .....	103
Lampiran 8 : Program Kerja Kegiatan Kebersihan.....	108
Lampiran 9 : Perhitungan Biaya Renovasi Jendela Kantor Pusat Perum BULOG .....	110
Lampiran 10: Surat Permohonan Izin Penelitian .....	111
Lampiran 11: Surat Balasan dari Perusahaan.....	112

