

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I	
PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Permasalahan	2
1.3 Maksud dan Tujuan	3
1.4 Ruang Lingkup dan Batasan Masalah	3
1.5 Metodologi Pembahasan	4
1.6 Sistematika Penulisan	6
BAB II	
MANAJEMEN PERAWATAN GEDUNG	
2.1 Pengertian Manajemen	9
2.2 Manajemen Perawatan Gedung	13
2.3 Konsep Dasar Perawatan Bangunan	13
2.4 Sistikm Pendukung Perawatan	15
2.5 Manfaat Perawatan Bangunan Gedung	18



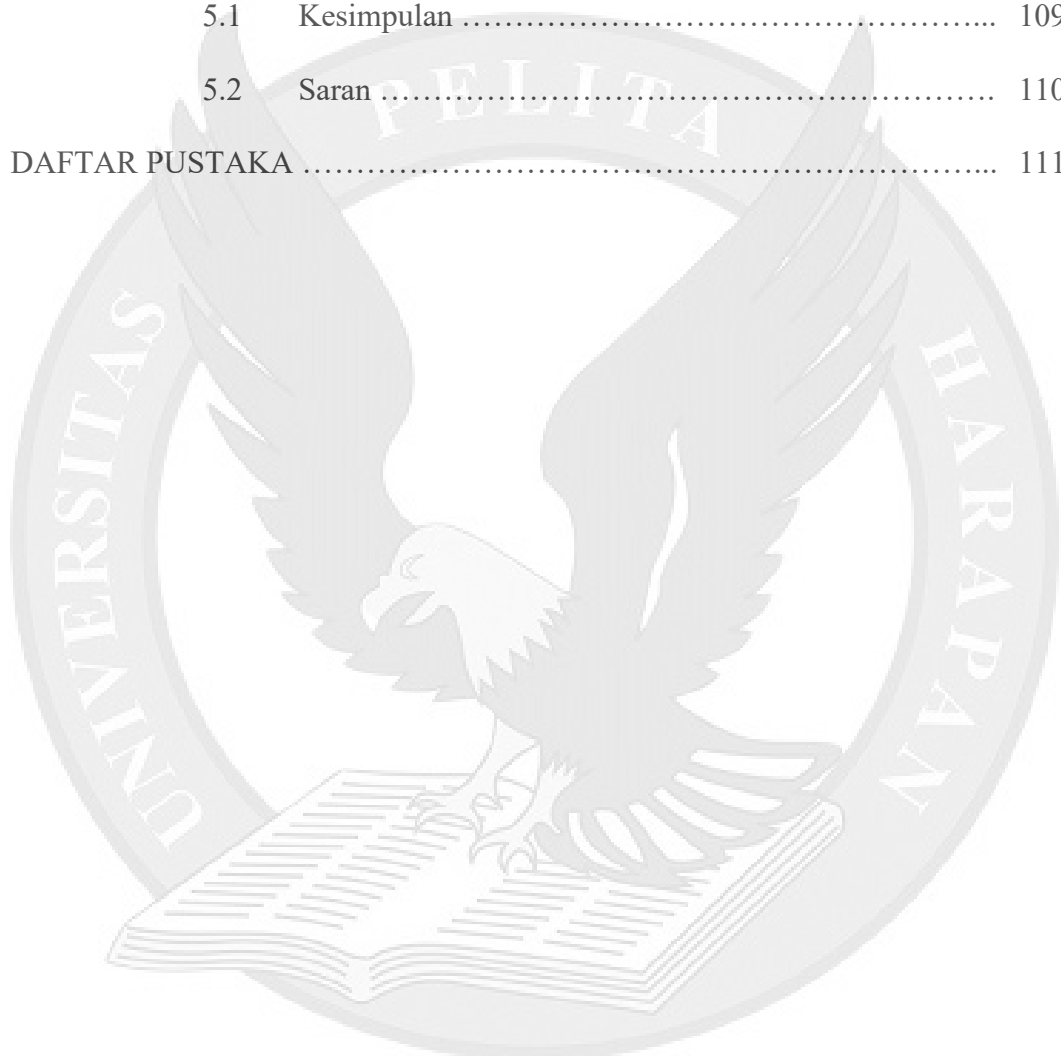
2.6	Sistim Perawatan Bangunan Gedung	19
2.6.1	Perawatan Terencana	20
2.6.1.1	Perawatan Pencegahan	21
2.6.1.2	Perawatan Perbaikan	21
2.6.1.3	Perawatan Rutin	22
2.6.2	Perawatan Tak Terencana	22
2.7	Perencanaan Perawatan Bangunan Gedung	23
2.7.1	Sistim Kerja Terjadwal	24
2.7.2	Sistim Kerja Tak Terjadwal	25
2.8	Program Pekerjaan Perawatan Bangunan Gedung	26
2.8.1	Program Jangka Panjang	26
2.8.2	Program Jangka Menengah	27
2.8.3	Program Jangka Pendek	28
2.9	Inspeksi	29
2.10	Struktur Organisasi Perawatan	31
2.11	Sumber Daya Manusia	34
2.12	Perintah Kerja (<i>Work Order</i>)	37
2.13	Struktur Biaya Perawatan Bangunan	38
2.13.1	Perkiraan Biaya Perawatan Gedung	39
2.13.2	Teori Ekonomi Teknik	41

2.14	Komponen – Komponen Gedung dan Cara Perawatannya	42
2.15	Penilaian Perawatan Pada Komponen – Komponen Gedung	47
2.16	Alokasi Biaya untuk Biaya Perawatan Gedung	53
BAB III		
PELAKSANAAN MANAJEMEN PERAWATAN PADA GEDUNG A UNIVERSITAS PELITA HARAPAN		
3.1	Deskripsi Gedung A Universitas Pelita Harapan	54
3.2	Struktur Organisasi	56
3.3	Tugas dan Wewenang	57
3.4	Sistim Perawatan Gedung A Universitas Pelita Harapan	59
3.5	Pelaksanaan Pekerjaan Perawatan Komponen – Komponen Gedung A Universitas Pelita Harapan	61
3.5.1	Bidang Sipil dan Arsitektur	61
3.5.1.1	Lantai	61
3.5.1.2	Dinding	62
3.5.1.3	Kusen, Pintu dan Jendela	63
3.5.1.4	Langit – langit atau Plafon	63
3.5.1.5	Penutup Atap	64
3.5.2	Bidang Mekanikal dan Elektrikal	64

3.5.2.1	<i>AC System</i>	64
3.5.2.2	<i>Lift</i>	67
3.5.2.3	Distribusi Listrik	68
3.5.2.4	Penerangan	68
3.5.2.5	Sistim Pencegah dan Penanggulangan Kebakaran	69
3.5.2.6	Penangkal Petir	74
3.5.2.7	Pompa Air Bersih	75
3.5.3	Sanitasi dan <i>Plumbing</i>	77
3.5.3.1	Sanitasi	77
3.5.3.2	<i>Plumbing</i>	79
3.5.3.3	STP (<i>Sewage Treatment Plant</i>)	80
3.6	Prosedur Penanganan Masalah atau Permintaan Penyewa Gedung A Universitas Pelita Harapan	80
3.7	Penyusunan Anggaran Biaya Perawatan Gedung A Universitas Pelita Harapan	83
3.8	Biaya Perawatan Gedung A Universitas Pelita Harapan	85
 BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN		
4.1	Pengantar	86
4.2	Analisis Pekerjaan Perawatan Komponen – Komponen Gedung A Universitas Pelita Harapan	86

4.2.1	Perawatan Atap	86
4.2.2	Perawatan Langit – Langit	87
4.2.3	Perawatan Dinding	88
4.2.4	Perawatan Kusen, Pintu dan Jendela	88
4.2.5	Perawatan Lantai Keramik, Karpas, Beton	89
4.2.6	Perawatan <i>AC System</i>	90
4.2.7	Perawatan Lift	90
4.2.8	Distribusi Listrik	90
4.2.9	Perawatan Penerangan	91
4.2.10	Perawatan Penangkal Petir	91
4.2.11	Perawatan <i>Fire Fighting System</i>	92
4.2.12	Perawatan Sanitasi	92
4.2.13	Perawatan <i>Plumbing</i>	93
4.2.14	Perawatan STP (<i>Sewage Treatment Plant</i>)	93
4.3	Hasil Evaluasi dan Penilaian Terhadap Perawatan Gedung A Universitas Pelita Harapan	94
4.4	Biaya – Biaya Pengeluaran Gedung A Universitas Pelita Harapan	98
4.5	Perencanaan Anggaran Biaya Perawatan	102
4.6	Analisa Dengan Memperhitungkan Depresiasi Rupiah Terhadap US\$	103

4.7	Analisa Biaya Perawatan Gedung A UPH	107
4.8	Analisa Struktur Organisasi Gedung A UPH	108
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		
5.1	Kesimpulan	109
5.2	Saran	110
DAFTAR PUSTAKA		111



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Struktur Organisasi UPH	L1
2. <i>Maintenance Schedule 2005</i>	L2
3. <i>Schedule of Anticipated Overtime</i>	L3
4. <i>Schedule Kerja Mingguan</i>	L4
5. Rencana Kerja Bulanan	L5
6. Lembar Periksa Peralatan M/E	L6
7. Lembar Keterangan Kerusakan Janitorial	L7
8. Lembar Keterangan Kerusakan M&E	L8
9. <i>Lease Company Name</i>	L9
10. <i>Leasing Report</i>	L10
11. <i>Income Statement and Statement of Cash Flow</i>	L11
12. <i>Cooling Tower Single</i>	L12
13. <i>Cooling Tower Double</i>	L13
14. Genset	L14
15. Bahan Bakar Untuk Genset	L15
16. Trafo	L16
17. Pompa Air	L17

18. Kerusakan Pada Lantai Beton	L18
19. Kerusakan Pada Lantai Karpet	L19
20. Kerusakan Pada Lantai Keramik	L20



DAFTAR GAMBAR

Gambar		Halaman
2.1	Daur Hidup Proyek	12
2.2	Tahapan Dalam Merancang Konsep Perawatan	14
2.3	Jenis Kegiatan Perawatan	20
2.4	Bagan Struktur Organisasi	33
2.5	Pengelompokan Pekerjaan Perawatan	43
3.1	Struktur Organisasi Pengelola Gedung A UPH	56
3.2	Tahap Pekerjaan Perawatan	59
3.3	Proses Permintaan Kerja	81
3.4	Proses Perintah Kerja	82

DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
2.1	Prosedur Perawatan Konstruksi dan Hasil Yang Diharapkan	44
2.2	Daftar Isian Untuk Mutu Pemeliharaan	47
2.3	Daftar Isian Untuk Kondisi Bangunan	48
2.4	Teknik Pembobotan Pada Tiap Pekerjaan Perawatan	51
3.1	Standar Kebersihan Yang Ingin Dicapai Untuk Toilet	78
3.2	Kerusakan Rata – Rata Komponen Gedung A Universitas Pelita Harapan	84
3.3	Rencana Anggaran Biaya Perawatan 2004	85
4.1	Bobot Nilai Mutu Pemeliharaan Gedung	94
4.2	Nilai Untuk Mutu Pemeliharaan Gedung	95
4.3	Bobot Nilai Kondisi Gedung	96
4.4	Nilai Untuk Kondisi Gedung	97