

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Rokan Hulu, merupakan sebuah kabupaten hasil pemekaran Kabupaten Kampar, yang berdiri pada tanggal 12 Oktober 1999 berdasarkan kepada UU Nomor 53 tahun 1999 dan UU No 11 tahun 2003 tentang perubahan UU RI No 53 tahun 1999, yang diperkuat dengan Keputusan Mahkamah Konstitusi No. 010/PUU-1/2004, tanggal 26 Agustus 2004.

Sebagai suatu kabupaten muda di propinsi Riau, Kabupaten Rokan Hulu menata pemerintahan dalam peningkatan performa sebagai indikator dari aktivitas pemerintahan di Rokan Hulu dibutuhkan bangunan gedung dengan berbagai fasilitas dimana estetika dan kelengkapan fasilitas bangunannya merupakan representasi dari aktivitas pemerintah daerah setempat yang diwujudkan dengan sentralisasi bangunan pemerintahan ditandai dengan dibangunnya Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Bina Praja.

Disamping *performance* bangunan, kenyamanan dan keselamatan Bangunan (*Building Comfort*) secara keseluruhan merupakan tolak ukur keberhasilan desain bangunan yang ada di komplek Bina Praja, juga pemanfaatannya diharapkan bangunan gedung kantor Bina Praja *survive* dalam waktu yang lama terhindar dari kerusakan dimana pengguna dapat menggunakan fasilitas sampai akhir umur rencana, tanpa kegagalan, dimana kunci utamanya adalah pemeliharaan bangunan.

Pemeliharaan atau *maintenance* bangunan secara konsisten sudah menjadi persyaratan yang harus dipenuhi, apalagi bagi bangunan yang merupakan aset daerah. Penerapan sistem pemeliharaan bangunan gedung kantor dalam prakteknya di Bina Praja terlaksana berdasarkan urutan kepentingan dengan mengedepankan alasan klise yaitu masalah anggaran. Juga terkendala disebabkan pemeliharaan bangunan tidak terorganisir. Pemeliharaan yang minimal dan perawatan yang ditunda mengakibatkan komponen bangunan mengalami kerusakan sehingga mengeluarkan biaya perbaikan besar dikemudian hari serta mengakibatkan produktifitas dan aktifitas pengguna menjadi berkurang yang seharusnya dalam pengelolaan harus mendapatkan perhatian yang lebih serius. Untuk itu diperlukan penelitian mengenai penilaian kondisi fisik gedung kantor Bina Praja, juga penerapan pemeliharaan gedung kantor Bina Praja terhadap kinerja pengelola dan kepuasan pengguna gedung/ *user*.

1.2 Tujuan dan Manfaat

1.2.1 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah:

- a) Mengetahui gambaran teknis Bina Praja dari segi arsitektur, mekanikal dan elektrikal yang telah diterapkan saat ini sesuai dengan standar evaluasi teknis bangunan gedung.
- b) Mengevaluasi sistem pemeliharaan Bina Praja yang dilakukan pengelola dalam memberikan pelayanan kepada para pengguna gedung Bina Praja.
- c) Menilai tingkat kepuasan pengguna gedung terhadap kinerja pengelola dalam mempertahankan kualitas Bina Praja agar tetap layak.

1.2.2 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat khususnya secara internal pada Komplek Pemda Bina Praja, yaitu memberi sudut pandang yang berbeda pemerintah Kabupaten Rokan Hulu dalam pengambilan kebijakan, meningkatkan pelayanan satu atap dalam pengelolaan sarana dan prasarana yang berkaitan dengan pemeliharaan bangunan gedung.

1.3 Batasan Masalah

Penelitian ini dibatasi oleh :

- a) Lokasi objek penelitian adalah Dinas Cipta Karya, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Pendapatan Daerah, Dinas Pertanian Ketahanan Pangan dan Holtikultura, Dinas Perkebunan dan Kehutanan, dan Inspektorat.
- b) Evaluasi teknis akan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006, tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung dan Pedoman Pemeliharaan Bangunan Gedung Nomor: 24/PRT/M/2008.
- c) Prasarana fisik yang diteliti adalah bangunan teknis dari segi arsitektur, mekanikal dan elektrik, serta utilitas dan fasilitas lingkungan.
- d) Subyek penelitian adalah pihak pengelola dan pengguna gedung kantor Bina Praja.

1.4 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Bab I PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan tentang informasi secara keseluruhan dari penelitian ini, yang meliputi latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, batasan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

b) Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini disajikan tentang studi literatur penelitian terdahulu dan kajian pustaka yang berkaitan regulasi dan hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini.

c) Bab III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini dikemukakan tentang pendekatan dari teori yang kemudian diuraikan menjadi suatu usulan pemecahan masalah. Adapun langkah-langkah pemecahannya meliputi antara lain: pendekatan penelitian, teknik pengumpulan data, struktur pengumpulan data dan teknik analisa yang dilakukan pada penelitian.

d) Bab IV PROSEDUR DAN RENCANA KERJA

Pada bab diuraikan prosedur kerja di lapangan dalam rangka pengumpulan data sekunder dan data primer, penentuan sampel, variabel-variabel penelitian, indikator-indikator penelitian, pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan pada saat survey, serta rancangan metoda sistem pendukung keputusan yang dikembangkan.

e) Bab V ANALISA DAN PEMBAHASAN

Bab ini dikemukakan mengenai kajian atas hasil dari pengolahan data pada informasi yang diperoleh serta hasil analisis dari pengolahan data yang dimaksud.

f) Bab VI Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang dapat ditarik dari hasil penelitian berdasarkan hasil analisis yang dilakukan pada bab sebelumnya dan memberikan usulan rekomendasi perbaikan untuk penelitian yang akan datang.

