

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kantor merupakan sarana bagi suatu sistem terutama sebuah instansi untuk melaksanakan kegiatan operasional guna mencapai sasaran yang dituju. Menurut Moekijat, (1997), Kantor adalah setiap tempat yang dipergunakan untuk melakukan pekerjaan tata usaha, dengan nama apa pun juga mungkin tempat tersebut diberikan. Selain itu, menurut Nuraida, (2008), Kantor merupakan tempat untuk menyelenggarakan kegiatan tata usaha dimana terdapat ketergantungan segala komponennya antara lain pekerja, teknologi dan prosedur secara sistematis untuk mengolah informasi dan data seperti menerima, mengumpulkan, mengolah data, menyimpan data hingga menyalurkan data. Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kantor adalah suatu tempat untuk melaksanakan kegiatan penatausahaan data dan informasi mulai dari penerimaan hingga penyaluran data terlepas dari nama apa pun tempat tersebut diberikan.

Untuk menciptakan lingkungan kantor yang kondusif serta kelangsungan sistem perkantoran maka perlunya komponen penunjang perkantoran tersebut terutama bangunan gedung perkantoran. Agar bangunan gedung kantor dapat

berfungsi dengan baik, perlu diperhatikan kekuatan konstruksinya, termasuk kondisi fasilitas dalam bangunan gedung tersebut. Untuk itu diperlukan suatu pemeliharaan yang tepat dan sesuai dengan spesifikasi dari elemen-elemen tersebut sehingga semua komponen dapat berfungsi dengan baik. Manajemen pemeliharaan bangunan merupakan dasar untuk menjadi acuan dalam kegiatan pemeliharaan gedung termasuk gedung perkantoran.

Manajemen pemeliharaan bangunan adalah suatu upaya untuk menangani fasilitas secara tepat, menyeluruh dan terpadu dengan maksud bahwa semua tindakan yang dilakukan adalah untuk mempertahankan dan memulihkan kondisi bangunan sesuai dengan spesifikasi semula sehingga diperoleh umur ekonomis bangunan yang maksimal serta fasilitas dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Setiap instansi tentunya harus dapat menjalankan manajemen pemeliharaan bangunan terhadap gedung perkantoran agar menunjang kelangsungan kegiatan menjadi efektif dan efisien. Terutama bagi lembaga pemerintah agar mampu mengalokasikan pengeluaran untuk perawatan gedung perkantoran dengan efisien dan efektif. Salah satu lembaga yang melaksanakan manajemen pemeliharaan yaitu Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat yang berlokasi di Jalan Taman Siswa no. 1, Kota Padang. Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang merupakan instansi dibawah Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Serta merupakan transformasi dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Sumatra Barat. Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat mempunyai tugas membantu Gubernur melaksanakan urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum dan

Penataan Ruang yang menjadi kewenangan provinsi serta tugas pembantuan yang ditugaskan kepada provinsi. Sehingga unit instansi ini berada di pemerintahan daerah provinsi Sumatra Barat dan bertanggung jawab kepada Gubernur.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, maka Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat melaksanakan pemeliharaan bangunan sesuai dengan peraturan tersebut yaitu kegiatan untuk menjaga kekuatan bangunan gedung serta sarana dan prasarannya supaya bangunan gedung selalu layak fungsi.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, Penulis memilih Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat karena Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang merupakan *upgrading* dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Sumatra Barat serta bangunan gedung tersebut direkonstruksi pada tahun 2019. Selain itu adanya pandemi covid-19 sejak kuartal pertama tahun 2020 pastinya berdampak terhadap pemanfaatan bangunan gedung dan rencana pemeliharaan gedung sebelumnya. Oleh karena itu, penulis terdorong untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam penyusunan KTTA yang berjudul “ANALISIS PENERAPAN PEMELIHARAAN GEDUNG DINAS BINA MARGA CIPTA KARYA DAN TATA RUANG PEMERINTAH PROVINSI SUMATRA BARAT”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, rumusan masalah dari penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Bagaimana pengaplikasian teori manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan pada bangunan Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat?
2. Apa kendala yang ditemui serta hambatan dalam manajemen pemeliharaan bangunan Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat?
3. Bagaimana strategi Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat dalam melakukan manajemen pemeliharaan bangunan?
4. Apakah adanya pandemi *Covid-19* berdampak terhadap manajemen pemeliharaan bangunan di Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat?

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat menjawab rumusan masalah yang sudah disampaikan, yaitu:

1. Mengetahui pengaplikasian teori manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan pada bangunan Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat.
2. Mengidentifikasi kendala dan hambatan dalam manajemen pemeliharaan bangunan Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat.

3. Meninjau strategi Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat dalam melakukan manajemen pemeliharaan bangunan
4. Mengetahui dampak pandemi *Covid-19* terhadap manajemen pemeliharaan bangunan di Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan topik dan fokus penelitian. Penulis memiliki batas dalam menulis KTTA dengan memerhatikan hal-hal berikut:

1. Kegiatan berfokus pada kegiatan pemeliharaan bangunan di Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat.
2. Objek penelitian terbatas pada gedung serta bangunan Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat.
3. Subjek penelitian adalah pihak yang melakukan pemeliharaan bangunan di Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat.
4. Parameter yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori manajemen properti secara umum.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penyusunan karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut.

- 1) Sebagai dasar dalam menganalisis mengenai manajemen properti yang baik dalam pemeliharaan gedung yang baik bagi penilai.

- 2) Menjadi referensi untuk melakukan pelaksanaan pemeliharaan gedung Dinas Bina Marga Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah Provinsi Sumatra Barat.
- 3) Sebagai dasar bahan pertimbangan dalam pelaksanaan peningkatan pemeliharaan objek terkait.
- 4) Sebagai masukan bagi penulis lain yang melaksanakan pengkajian pada bidang yang sama yaitu manajemen pemeliharaan bangunan.