

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Asas demokrasi adalah hal yang mendasari berdirinya negara Indonesia. Atas dasar asas demokrasi maka para pendiri bangsa mampu menyatukan rakyat Indonesia. Sistem pemerintahan rakyat mulai dibentuk agar rakyat Indonesia dapat merasakan keamanan, kenyamanan, serta ketentraman. Kemudian berkembang dengan dibentuknya lembaga-lembaga yang mempunyai tugas dan berfokus kepada rakyat itu sendiri yaitu Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Dewan Perwakilan Rakyat yang berperan sebagai pusat lembaga legislatif itu sendiri harus memiliki perpanjangan tangan untuk mengurus permasalahan yang ada di daerah-daerah di seluruh penjuru Indonesia. Maka dibentuklah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD). DPRD menjadi salah satu pengatur pengawas dan pengemban amanah rakyat daerah. Para anggota DPRD terpilih setelah dilaksanakannya pemilu (pemilihan umum) yang dilaksanakan pada suatu daerah secara serentak dan sesuai dengan asas demokrasi.

Untuk mendukung kinerja DPRD, maka para anggotanya difasilitasi dengan Gedung. Bangunan gedung DPRD dapat dikategorikan sebagai Bangunan Negara. Bangunan Negara memiliki berbagai macam dan bentuk, untuk fokus saat ini Gedung DPRD dipergunakan untuk keperluan pelaksanaan tugas dinas yang berada di provinsi. Pelaksanaan dan perancangan Bangunan Negara harus sesuai tujuan dan kegunaannya serta sesuai dengan aturan kesehatan, kenyamanan,

keselamatan, juga efisiensi sumber daya. Pembangunan Gedung DPRD di provinsi Kepulauan Riau tepatnya di Kota Tanjungpinang memakan waktu yang cukup lama yaitu dimulai pada tahun 2007 sampai dengan 2012. Saat ini Gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau sudah beroperasi penuh untuk kegiatan pemerintahan. Pemeliharaan Gedung DPRD terus dilakukan secara rutin dan diurus oleh Subag Rumah Tangga, Perlengkapan dan Protokol dimana biaya pemeliharaan diajukan sebagai pengeluaran APBD provinsi Kepulauan Riau.

Pemeliharaan bangunan khususnya bangunan gedung didefinisikan sebagai kegiatan yang dilakukan untuk menjaga bangunan termasuk prasarana dan sarananya supaya gedung selalu dalam kondisi layak fungsi. Sesuai dengan peraturan Kementrian PU pasal 24 tahun 2008 definisi pemeliharaan gedung yaitu “Perawatan bangunan gedung adalah kegiatan memperbaiki dan atau penggantian bagian bangunan, gedung, komponen, bahan bangunan, dan atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi (Permen PU 24, 2008).

Dari berbagai macam metode, terdapat metode yang bisa digunakan yaitu *Life Cycle Cost* (LCC) yang digunakan untuk menganalisa nilai ekonomis bangunan gedung dimana metode ini mempertimbangkan biaya operasional dengan jangka waktu yang digunakan adalah unsur bangunan gedung tersebut. Metode *Life Cycle Cost* sudah diketahui sejak tahun 1970 dan sudah digunakan oleh banyak negara, selain itu beberapa perusahaan-perusahaan yang mengerjakan berbagai macam mega proyek juga sering kali menggunakan metode ini, dikarenakan metode ini dapat mempertimbangkan posisi/lokasi perencanaan teknik dan arsitektur,

pengaturan, pengoperasian, hingga pembuangan serta penggantian komponen / sistem sepanjang umur bangunan tersebut (Kamagi, 2013).

Perencanaan analisis dengan metode *Life Cycle Cost* bangunan gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau memerlukan identifikasi umur layan (*service life*) secara keseluruhan yaitu seluruh komponen bangunan yang berada pada gedung objek yang digunakan. Sehingga penelitian ini diharapkan dapat membantu Subag Rumah Tangga, Perlengkapan, dan Protokol untuk mengidentifikasi dan mengontrol umur layan dari komponen yang kemudian mempermudah perhitungan biaya perawatan dan penggantian apabila diperlukan dimasa mendatang.

1.2 Rumusan Masalah

Setelah penjelasan yang telah dijabarkan di atas, dirumuskan permasalahan untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana memperkirakan *Life Cycle Cost* (LCC) Gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau sampai dengan 25 tahun mendatang?

1.3 Batasan Masalah

Penelitian yang dilakukan pada laporan ini memiliki batasan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian dilakukan pada bangunan Gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau di kota Tanjungpinang
2. Responden penelitian adalah pihak Subag Rumah Tangga, Perlengkapan dan Protokol.
3. Pengumpulan data primer yang berupa Resume Surat Perintah Kerja untuk Belanja Pemeliharaan Gedung Kantor DPRD Kepulauan Riau.
4. Pengumpulan data sekunder berupa hasil kuisisioner dari umur layan komponen bangunan.
5. Menggunakan future value yang besaran bunganya setiap tahun dianggap sama yaitu pada angka 6%. Data yang didapatkan adalah data di tahun 2019, suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia pada tahun 2019 adalah 6%.

1.4 Keaslian Tugas Akhir

Dari hasil penelitian yang penulis laksanakan sudah ada beberapa penelitian yang berfokus pada analisa *Life Cycle Cost* untuk proyek, khususnya konstruksi gedung. Namun untuk penelitian yang dilakukan pada gedung kantor DPRD provinsi Kepulauan Riau belum pernah dilakukan. Maka dari itu, penulis melaksanakan penlitian ini yang diberi judul : Analisis Biaya Pemeliharaan Gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau dengan Metode *Life Cycle Cost*.

1.5 Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Merencanakan *life cycle cost* pada Gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau hingga 25 tahun kedepan dengan suku bunga 6%.

1.6 Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang dilakukan maka manfaat yang akan diperoleh adalah :

1. Dapat merencanakan rancangan perkiraan pengeluaran yang dibutuhkan oleh Subag Rumah Tangga, Perlengkapan dan Protokol untuk pemeliharaan Gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau.
2. Mendapat pengetahuan tambahan tentang umur layan komponen bangunan yang menggunakan metode *Life Cycle Cost (LCC)* Gedung DPRD provinsi Kepulauan Riau.
3. Memberi referensi bagi pembaca serta pihak Subag Rumah Tangga, Perlengkapan dan Protokol tentang Analisis *Life Cycle Cost (LCC)*.