

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwa pemanfaatan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala. Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan dan perawatan akan memberi dampak positif terhadap bangunan gedung itu sendiri, yaitu menjadikan bangunan gedung berada pada kondisi yang optimal, menekan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk perawatan bangunan gedung, serta dapat meningkatkan efektifitas dan efisiensi dari fisik bangunan gedung.

Dalam rangka pelaksanaan *good corporate governance*, terjadi peningkatan permintaan pengadaan properti pada sektor pelayanan publik. Peningkatan ini bertujuan untuk memberikan pelayanan masyarakat yang efektif dan efisien. Properti pada sektor pelayanan publik yang telah difasilitasi oleh pemerintah harus dilakukan pemeliharaan dan perawatan agar properti tidak hanya dinilai sebagai sebuah bangunan gedung saja, tetapi juga dapat memberikan manfaat untuk negara, pengguna, maupun masyarakat. Merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum

Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung menyatakan bahwa ruang lingkup dari pemeliharaan bangunan gedung terdiri atas komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar, dan tata graha, sedangkan kegiatan perawatan gedung terdiri atas kegiatan rehabilitasi, renovasi, restorasi, dan tingkat kerusakan. Jadi, dalam rangka pemeliharaan dan perawatan properti diperlukan penerapan manajemen properti yang profesional guna mewujudkan tujuan dari pembangunan properti tersebut.

Untuk memahami lebih lanjut, perlu diketahui definisi setiap unsur kata dari manajemen properti. Manajemen merupakan suatu kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengambilan keputusan, dan pengontrolan guna mencapai tujuan organisasi yang efektif dan efisien (Robbins dan Coulter, 2012), sedangkan properti menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah harta berupa tanah dan atau bangunan beserta sarana dan prasarana yang melekat di atasnya yang tidak terpisahkan. Jadi manajemen properti merupakan sebuah seni untuk mengatur sumber daya, baik manusia maupun sumber daya lainnya agar berjalan secara efektif dan efisien dalam rangka mencapai suatu tujuan tertentu (Hasibuan, 2017).

Salah satu contoh properti pada sektor pelayanan publik adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan kantor vertikal di bawah Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang bertugas dalam pelaksanaan pelayanan kekayaan negara, piutang negara, penilaian, dan lelang. Bangunan gedung KPKNL masuk pada kategori Barang Milik Negara (BMN), yang dalam siklus pengelolaannya harus dilakukan pemeliharaan rutin setiap tahun. Pemeliharaan ini

dilakukan agar pelayanan yang akan diberikan kepada masyarakat dapat dilakukan dengan optimal. Pemeliharaan dan perawatan juga memiliki tujuan agar terciptanya lingkungan kerja yang nyaman bagi pegawai. Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung KPKNL juga termasuk dalam bentuk pelaksanaan fungsi KPKNL yaitu investasi, pengadministrasian, pendayagunaan, dan pengamanan kekayaan negara. Selain itu, pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dengan menerapkan manajemen properti yang profesional diharapkan dapat menjadikan bangunan gedung KPKNL dapat dimanfaatkan oleh pihak ketiga, sehingga pemanfaatan ini dapat menjadi salah satu sumber pemasukan negara. Oleh karena itu, pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung KPKNL sesuai dengan manajemen properti yang baik menjadi hal yang sangat penting dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektifitas dari penggunaan bangunan gedung, serta memberikan manfaat dan keuntungan bagi negara.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk menulis karya tulis dengan judul **“ANALISIS ATAS PENERAPAN MANAJEMEN PROPERTI PADA PEMELIHARAAN BANGUNAN GEDUNG KPKNL KOTA BUKITTINGGI”**

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana strategi pemeliharaan bangunan gedung KPKNL Kota Bukittinggi?
2. Siapa saja pihak yang terlibat dalam pemeliharaan bangunan gedung KPKNL Kota Bukittinggi?

3. Apa saja kendala dan hambatan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung KPKNL Kota Bukittinggi?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan permasalahan yang telah diuraikan di atas, tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui strategi pemeliharaan bangunan gedung KPKNL Kota Bukittinggi.
2. Mengetahui siapa saja pihak yang terlibat dalam pemeliharaan bangunan gedung KPKNL Kota Bukittinggi.
3. Mengetahui apa saja kendala dan hambatan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung KPKNL Kota Bukittinggi.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini adalah sebagai berikut:

1. Pokok pembahasan adalah manajemen pemeliharaan bangunan gedung KPKNL Kota Bukittinggi.
2. Ruang lingkup dari pemeliharaan bangunan yang akan dibahas adalah arsitektural, mekanikal, elektrik, struktural, tata ruang luar, dan tata graha.
3. Penelitian dilakukan mulai bulan Januari 2021 s.d. bulan Juni 2022.

1.5 Manfaat Penulisan

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan, manfaat penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penulis berharap Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini dapat menambah wawasan tentang pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan bagi mahasiswa prodi D III PBB/Penilai PKN STAN.

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini dapat menambah wawasan tentang pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan bagi mahasiswa prodi D III PBB/Penilai PKN STAN.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.2 Rumusan Masalah

1.3 Tujuan Penulisan

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

1.5 Manfaat Penulisan

1.6 Sistematika Penulisan

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

2.2 Manajemen Properti

2.2.1 Definisi

2.2.2 Tujuan dan Ruang Lingkup

2.3 Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

2.3.1 Pemeliharaan Bangunan Gedung

2.3.2 Perawatan Bangunan Gedung

2.3.3 Program Kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

3.1 Metode Pengumpulan Data

3.1.1 Studi Pustaka

3.2.1 Studi Lapangan

3.2 Gambaran Umum Objek Penelitian

3.2.1 Profil Kota Bukittinggi

3.2.2 Sejarah KPKNL Kota Bukittinggi

3.2.3 Profil KPKNL Kota Bukittinggi

3.2.4 Visi dan Misi KPKNL Kota Bukittinggi

3.2.5 Struktur Organisasi KPKNL Kota Bukittinggi

3.2.6 Kondisi Umum Bangunan Gedung KPKNL Kota Bukittinggi

3.3 Pembahasan Hasil

3.3.1 Strategi Pemeliharaan Bangunan Gedung KPKNL Kota Bukittinggi

3.3.2 Pihak yang Terlibat dalam Pemeliharaan Bangunan Gedung KPKNL Kota Bukittinggi

3.3.3 Kendala dan Hambatan dalam Pemeliharaan Bangunan Gedung KPKNL Kota Bukittinggi

BAB IV SIMPULAN