

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan Modul Manajemen Properti oleh BPPK, manajemen merupakan gabungan dari berbagai bidang kebijakan dan administrasi serta sekumpulan orang yang melaksanakan pengawasan serta mengambil keputusan untuk melakukan tujuan bisnis pemilik sehingga dapat mencapai stabilitas serta pertumbuhan terhadap bisnisnya. Pada dasarnya manajemen mencakup perencanaan, pengorganisasian, pengoordinasian, pengarahan, serta pengawasan (James Stoner, 1996). Properti menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan harta kekayaan yang berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, dan sarana dan prasarana yang tidak bisa dipisahkan dari tanah dan bangunannya. Sedangkan manajemen properti merupakan pengelolaan properti untuk menghasilkan keuntungan namun tidak semata-mata hanya pada nilai uang saja. Fungsi manajemen properti antara lain merawat dan menjaga properti agar tetap optimal, menarik pengunjung, serta menyewakan properti dengan mengusahakan agar penyewa mendapatkan keuntungan sehingga akan terus menyewa (Evans Winata, 2019).

Secara umum manajemen properti adalah kegiatan mengelola suatu properti sehingga memiliki nilai yang lebih tinggi mulai dari masih berupa tanah kosong hingga menjadi suatu bangunan atau merupakan perawatan serta pemeliharaan terhadap bangunan yang sudah ada sehingga dapat mempertahankan fungsi properti tersebut. Perawatan dan pemeliharaan merupakan hal yang berbeda, perawatan adalah kegiatan untuk memelihara atau menjaga fasilitas, peralatan, dan lain-lainnya, serta mengadakan perbaikan atau penyesuaian supaya suatu keadaan operasi sesuai dengan apa yang direncanakan (Assauri, 2008). Untuk pemeliharaan merupakan serangkaian aktivitas untuk menjaga agar fasilitas, peralatan, dan lain-lainnya senantiasa dalam keadaan baik dan siap untuk dipakai (Harsanto, 2013). Kegiatan manajemen properti tidak lain seperti pengelolaan lahan kosong, pembangunan, perawatan, dan penjualan. Kegiatan manajemen properti bisa dilakukan diberbagai properti seperti bangunan rumah, apartemen, hotel, museum, serta kantor.

Kantor sangatlah penting dalam kegiatan pemerintahan, untuk melancarkan pelaksanaan otonomi daerah diperlukan sarana dan prasarana yaitu kantor yang representatif. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 7 Tahun 2006, bahwa ruang kantor adalah ruang tempat melaksanakan pekerjaan, dengan ukuran luas dan alat perlengkapannya disesuaikan dengan kebutuhan serta memenuhi persyaratan estetika. Kantor untuk pemerintahan tidak lain digunakan sebagai tempat berkumpulnya pegawai untuk melakukan tugas sebagaimana fungsinya, sebagai tempat untuk melayani masyarakat, dan juga sebagai identitas pemerintahan di daerah tersebut. Supaya kantor bisa berfungsi dengan baik tanpa

kendala diperlukan kegiatan manajemen pemeliharaan bangunan. Pengelolaan properti secara tepat dan pemeliharaan kondisi properti sesuai dengan spesifikasinya akan mengakibatkan fungsi dari properti tersebut dapat dipertahankan sebagaimana mestinya atau bahkan bisa ditingkatkan sesuai dengan kebutuhan. Sesuai dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2002, bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib dan diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhi administratif dan teknis bangunan gedung.

Kantor Pemerintah Kota Probolinggo merupakan wadah aktivitas penyelenggaraan pemerintahan daerah, tempat dimana para wakil rakyat menjalankan pemerintahan dan pembangunan disemua sektor kehidupan guna untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kota Probolinggo. Salah satu kantor pemerintah yang ada di Kota Probolinggo adalah Kantor Walikota Probolinggo. Kantor Walikota Probolinggo merupakan bangunan yang aktif dimana banyak kegiatan pemerintahan yang dilakukan di dalam bangunan tersebut setiap harinya. Bangunan tersebut telah berdiri selama berpuluhan tahun namun bangunan tersebut masih berdiri dengan kokoh dan megah. Untuk melancarkan kegiatan di dalam bangunan tersebut serta mempertahankan bangunan tersebut tetap kokoh diperlukan kegiatan pemeliharaan dan perawatan terhadap bangunan.

Untuk mengetahui analisis manajemen pemeliharaan bangunan dilakukan metode analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*). Analisis SWOT merupakan strategi dalam membentuk suatu rencana proyek sehingga proyek tersebut bisa berjalan dengan lancar setelah memaksimalkan kekuatan (*strengths*) dan peluang (*opportunities*) serta meminimalkan kelemahan

(*weaknesses*) dan mengantisipasi ancaman (*threats*). Jadi, analisis SWOT merupakan perbandingan antara faktor eksternal terhadap peluang dan ancaman dengan faktor internal terhadap kekuatan dan kelemahan yang sedang dihadapi. Empat aspek tersebut digunakan untuk mengetahui kekuatan manajemen pemeliharaan bangunan sehingga Kantor Walikota Probolinggo bisa tetap kokoh walaupun telah dibangun berpuluhan tahun, mengatasi kekurangan dalam manajemen pemeliharaan, peluang yang dapat membantu dalam melancarkan pemeliharaan bangunan, dan ancaman-ancaman yang dapat mempengaruhi pemeliharaan bangunan. Oleh karena itu, pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan di Kantor Walikota Probolinggo menjadi daya tarik penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap pemeliharaan bangunan di kantor tersebut.

Atas dasar uraian tersebut maka penulis ingin mengkaji lebih lanjut dalam KTTA yang berjudul “ANALISIS SWOT ATAS MANAJEMEN PEMELIHARAAN BANGUNAN PADA KANTOR WALIKOTA PROBOLINGGO”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis ingin meneliti terkait rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana standar peraturan pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada gedung Kantor Walikota Probolinggo?
2. Bagaimana pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada gedung Kantor Walikota Probolinggo?

3. Apa saja faktor internal dan eksternal yang berpengaruh pada manajemen pemeliharaan bangunan Kantor Walikota Probolinggo?
4. Bagaimana Kantor Walikota Probolinggo memaksimalkan kekuatan dan meminimalkan kekurangannya pada pemeliharaan bangunan?
5. Apakah Kantor Walikota Probolinggo mampu merespon peluang dan mengatasi ancaman pada pemeliharaan bangunan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai berikut.

1. Mengetahui standar peraturan pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada gedung Kantor Walikota Probolinggo.
2. Mengetahui pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada gedung Kantor Walikota Probolinggo.
3. Mengetahui faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi manajemen pemeliharaan bangunan Kantor Walikota Probolinggo.
4. Mengetahui cara meningkatkan kekuatan dan mengurangi kelemahan pada pemeliharaan bangunan Kantor Walikota Probolinggo.
5. Mengetahui kemampuan dalam merespon peluang dan mengatasi ancaman pada pemeliharaan bangunan Kantor Walikota Probolinggo.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Untuk mempermudah penulis dalam membahas objek penilaian dan membuat penulis lebih fokus pada rumusan masalah, maka penulis membatasi ruang lingkup

penulisan hanya dilakukan pada bagian ruang utama gedung Kantor Walikota dan ruang umum yang bisa dilakukan penelitian.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang didapatkan dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini.

1. Secara Teoritis

Hasil karya tulis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan serta sebagai sumber acuan dan informasi terkait manajemen pemeliharaan pada bangunan gedung pemerintah.

2. Secara Praktis

a. Bagi Pemerintah Kota Probolinggo

Hasil karya tulis ini diharapkan dapat dijadikan referensi untuk meningkatkan kualitas manajemen pemeliharaan gedung.

b. Bagi Masyarakat

Hasil karya tulis ini diharapkan dapat dijadikan referensi untuk mengetahui penerapan manajemen pemeliharaan gedung pemerintah.

c. Bagi Penulis

Hasil karya tulis ini diharapkan memberikan manfaat pengetahuan bagi penulis bagaimana penerapan manajemen pemeliharaan gedung pemerintah di Kota Probolinggo.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup dan pembatasan masalah, manfaat dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memuat berbagai teori yang telah diperoleh dari studi literatur yang kemudian dijadikan landasan bagi penulis untuk melakukan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat metode yang digunakan dalam penelitian serta data, fakta, dan informasi yang telah diperoleh sebelumnya oleh penulis yang nantinya akan digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk melakukan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini. Bab ini juga akan membahas tinjauan dari teori yang telah diperoleh dari studi literatur dengan penerapan teori di lapangan serta menjelaskan hambatan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan yang terjadi di lapangan.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini memuat simpulan dari hasil pembahasan pada BAB III mengenai penerapan pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan dan pemeliharaan bangunan serta hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan pemeliharaan gedung Kantor Walikota Probolinggo.