

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Robbins dan Coulter (2010), manajemen merupakan aktivitas-aktivitas koordinasi serta pengawasan terhadap pekerjaan orang lain agar suatu pekerjaan dapat selesai dengan efektif dan efisien. Manajemen merupakan suatu proses yang sistematis berkaitan dengan pengorganisasian, perencanaan, pengkoordinasian, pengarahan, serta pengendalian atau pengawasan (Stoner & D. R., 1994). Sedangkan manajemen properti berkaitan dengan pengelolaan gedung yang membutuhkan keahlian khusus, teknologi, pengembangan tujuan dari bangunan tersebut, serta kualitas sumber daya manusia. Manajemen properti merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mengelola suatu harta berupa properti dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditentukan dan mendapatkan hasil yang optimal.

Kegiatan manajemen properti antara lain mempersiapkan kontrak manajemen, menyusun rencana manajemen properti, memelihara serta mengelola bangunan, melakukan pemasaran dan negosiasi, mengatur sistem pengelolaan, mengatur sistem keuangan dan manajemen sistem informasi. Pada umumnya manajemen properti diimplementasikan ke berbagai bidang, seperti manajemen

pemeliharaan, manajemen risiko, manajemen properti komersial, manajemen properti residensial, manajemen properti perkantoran, dan sebagainya. Pada karya tulis ini, penulis memfokuskan pada bidang manajemen pemeliharaan yang merupakan implementasi dari teori manajemen properti. Menurut Supandi (1995), manajemen pemeliharaan adalah pengorganisasian perawatan tujuannya untuk memberikan gambaran umum mengenai perawatan fasilitas produksi.

Pemeliharaan merupakan suatu kegiatan rutin yang dilakukan untuk menjaga suatu aset agar aset tersebut tetap dapat digunakan secara efektif dan efisien sesuai standar yang ada. Terdapat dua jenis pemeliharaan yaitu pemeliharaan rutin dan pemeliharaan untuk pencegahan. Pemeliharaan rutin merupakan pekerjaan rutin harian seperti membersihkan kamar mandi, menyapu teras, membersihkan ruangan, dan lainnya. Sedangkan pemeliharaan untuk pencegahan merupakan kegiatan pemeliharaan untuk mencegah kerusakan seperti inspeksi rutin bangunan dan/atau peralatan sesuai jadwal. Terdapat dua kategori pemeliharaan atau perawatan yaitu pemeliharaan interior (bagian dalam) dan eksterior (bagian luar). Pemeliharaan interior meliputi pemeliharaan pada sistem keamanan pada pintu-pintu, lantai, sistem kelistrikan, lift, pendingin ruangan, pemanas air, lorong-lorong, lobi, sistem air bersih, pembuangan air, jaringan pipa, wastafel, tangga, dan lainnya. Sedangkan pemeliharaan eksterior meliputi pemeliharaan pada teras depan, pintu masuk, atap, tangga serta pegangan tangga, dinding sisi luar, jendela, dan lainnya.

Pemeliharaan bangunan khususnya bangunan sebagai barang milik negara telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang

Pengelolaan Barang Milik Negara yang selanjutnya tertuang pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 115/PMK.06/2020 Pasal 2 yang berbunyi “*Peraturan Menteri ini bertujuan untuk terselenggaranya pemanfaatan BMN yang tertib, terarah, adil, dan akuntabel guna mewujudkan pengelolaan BMN yang efisien, efektif, dan optimal*”. Pada Pasal 46 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tercantum bahwa pengelola barang, pengguna barang, atau kuasa pengguna barang bertanggung jawab atas pemeliharaan Barang Milik Negara/Daerah yang berada di bawah penguasaannya.

Pandemi Covid-19 telah melanda Indonesia selama kurang lebih 2 tahun. Pandemi merupakan suatu kondisi dimana wabah penyakit menjangkit secara serempak meliputi daerah geografis yang luas (Purwanto & dkk, 2020). Pandemi merupakan epidemi yang menyebar hampir ke seluruh negara ataupun benua dan biasanya mengenai banyak orang. Peningkatan angka penyakit diatas normal yang biasanya terjadi. Selama terjadinya pandemi ini, banyak kantor instansi pemerintahan yang menerapkan pembatasan interaksi antarpekerja saat bekerja. Hal ini dimaksudkan untuk meminimalkan penyebaran virus Covid-19. Objek karya tulis ini adalah bangunan Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) yang terletak di jalan Raya Garum No.KM.4, Garum, Kabupaten Blitar. Bangunan pemerintahan seperti KPPN tetap membutuhkan perawatan atau pemeliharaan selama diberlakukannya sistem *Work From Home (WFH)*. Pemeliharaan bangunan KPPN pada saat pandemi perlu diperhatikan agar bangunan tersebut dapat berfungsi dengan baik di kemudian hari. Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut

melalui KTTA yang berjudul “IMPLEMENTASI PEMELIHARAAN BANGUNAN KPPN BLITAR DI MASA PANDEMI”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah berdasarkan uraian latar belakang Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Bagaimana manajemen pemeliharaan bangunan KPPN Blitar di masa pandemi?
2. Apakah pemeliharaan bangunan KPPN Blitar selama pandemi sudah diimplementasikan sesuai dengan teori manajemen properti?
3. Apa saja hambatan serta solusi selama pandemi dalam pemeliharaan bangunan KPPN Blitar ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulis dari penulisan dari Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Untuk mengetahui manajemen pemeliharaan bangunan KPPN Blitar di masa pandemi.
2. Untuk mengetahui kesesuaian dalam pengimplementasian teori manajemen properti pada bangunan KPPN Blitar di masa pandemi.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan serta solusi yang dilakukan selama pandemi dalam pemeliharaan bangunan KPPN Blitar.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini penulis memberikan batasan terkait permasalahan yang akan dibahas untuk mempermudah pembahasan lebih terarah

dan sesuai dengan pokok bahasan yang dimaksud oleh penulis. Batasan-batasan permasalahan tersebut sebagai berikut:

1. Fokus utama dalam pembahasan adalah kegiatan manajemen pemeliharaan bangunan KPPN Blitar pada masa pandemi.
2. Objek penelitian terbatas pada bangunan KPPN Blitar.
3. Subjek penelitian yaitu pihak-pihak yang melakukan kegiatan pemeliharaan bangunan KPPN Blitar.
4. Parameter yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori manajemen properti secara umum.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penelitian Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai berikut:

1. Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis serta pembaca mengenai penerapan manajemen pemeliharaan bangunan yang sesuai dengan teori manajemen properti;
2. Menjadi referensi bagi pihak KPPN Blitar dalam pemeliharaan bangunan yang tepat sesuai dengan teori manajemen properti;
3. Sebagai masukan bagi penulis lain dalam mengkaji bidang yang sama.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab I ini membahas tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup atau pembatasan masalah, manfaat penelitian, dan

sistematika penulisan pada KTTA yang berjudul “IMPLEMENTASI PEMELIHARAAN BANGUNAN KPPN BLITAR DI MASA PANDEMI”

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II ini berisi tentang dasar hukum yang mendasari Penulis untuk melakukan tinjauan serta terdapat juga uraian teori-teori tentang manajemen properti, manajemen pemeliharaan, dan konsep penilaian yang berkaitan dengan pemeliharaan bangunan.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan oleh Penulis dengan tujuan untuk mengumpulkan data penelitian selama penyusunan KTTA ini. Pada bab ini juga berisi tentang gambaran objek penelitian, lingkungan sekitar objek penelitian, dan menguraikan pembahasan tentang pemeliharaan dan perawatan bangunan sesuai dengan rumusan masalah.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab IV ini berisi tentang simpulan dari pembahasan pada bab III dari Penulis terkait kendala dan hambatan, serta permasalahan dalam menerapkan manajemen pemeliharaan.