

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surabaya merupakan ibukota Provinsi Jawa Timur. Surabaya memiliki luas wilayah 326,36 km² dan jumlah penduduk 2.904.751 jiwa sehingga menduduki kota terbesar kedua di Indonesia. Kota Surabaya memiliki letak yang sangat strategis yang berbatasan langsung dengan Selat Madura di sisi utara, Selat Madura di sisi timur, Kabupaten Gresik di sisi barat, dan Kabupaten Sidoarjo di sisi selatan. Hal ini membuat Kota Surabaya sebagai pusat perkembangan di Provinsi Jawa Timur.

Sumber daya manusia berkualitas merupakan salah satu faktor pendukung perkembangan Kota Surabaya. Sumber daya manusia yang berkualitas dihasilkan dari sistem pendidikan terintegrasi dengan baik. Tyler (1977) menyatakan pendidikan bisa meningkatkan pendapatan seseorang karena peningkatan produktivitas kerjanya. Peningkatan pendapatan berpengaruh pada kenaikan pendapatan nasional sehingga dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat berpenghasilan rendah.

Sebagai kota yang dijuluki sebagai Kota Pahlawan, Surabaya memiliki kualitas pendidikan yang sangat baik. Kualitas pendidikan Kota Surabaya

dibuktikan dengan berbagai penghargaan yang didapatkan oleh Kota Surabaya, salah satunya Anugerah Kita Harus Belajar (Kihajar) yang merupakan penghargaan dari Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Surabaya memiliki beberapa kampus perguruan tinggi ternama seperti Universitas Surabaya (UNESA), Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Universitas Airlangga (UNAIR), UPN Jawa Timur dan lain-lain. Keberadaan perguruan tinggi di Surabaya menjadikan kota ini incaran bagi para pelajar untuk menuntut ilmu.

Selain perguruan tinggi, Sekolah Menengah Atas (SMA) menjadi salah satu penunjang utama suksesnya Kota Surabaya di bidang pendidikan. Surabaya memiliki kurang lebih 275 Sekolah Menengah Atas (SMA) sederajat baik yang dikelola pemerintah (SMA Negeri) dan dikelola swasta. SMA/sederajat yang dimiliki kota Surabaya jumlahnya lebih banyak jika dibandingkan Kabupaten Sidoarjo yang hanya berjumlah sekitar 187 sekolah.

SMA memiliki peran penting bagi pendidikan tingkat lanjut. Pelajar akan menemukan jati diri, *passion*, dan tujuan pendidikan mereka selanjutnya di tingkat SMA. Oleh karena itu, pendidikan masa SMA diperlukan manajemen khusus dalam pembelajarannya. Manajemen di sini tidak hanya dari segi kurikulum, namun juga bangunan serta fasilitas sekolah.

Manajemen adalah proses perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organising*), pengkoordinasian (*coordinating*), pengarahan (*leading*), dan pengontrolan (*controlling*) pada manusia agar mencapai tujuan dari organisasi (James Stoner). Robbins dan Coulter (2012) menjelaskan fungsi manajemen adalah *planning, organizing, leading* dan *controlling* untuk mencapai tujuan organisasi.

Manajemen memiliki peran penting dalam sebuah organisasi untuk mencapai tujuannya.

Salah satu cabang dari ilmu manajemen adalah manajemen properti. Manajemen properti adalah suatu pengelolaan harta kekayaan dan cabang real estat yang meliputi penyewaan, pengawasan, penagihan sewa, perawatan, pengelolaan real estat bagi pihak lain. Manajemen properti tidak hanya diterapkan di dunia swasta, tetapi juga di instansi pemerintah, salah satunya bidang pendidikan.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 pasal 1 ayat 8 menjelaskan bahwa standar sarana dan prasarana merupakan standar minimal mengenai ruang belajar, tempat berolahraga, tempat beribadah, perpustakaan, laboratorium, bengkel kerja, tempat bermain, tempat berkreasi dan berekreasi, serta sumber belajar lain, yang digunakan untuk menunjang pembelajaran termasuk sarana telekomunikasi. Kemudian, pasal 46 ayat 3 menjelaskan bahwa bagi sekolah dasar dan menengah minimal kualitas bangunan adalah kelas B. Adanya standar minimal kualitas bangunan diharapkan dapat memberikan nilai guna yang optimal, efektif, dan efisien sehingga menghemat waktu dan tenaga.

Pemeliharaan adalah salah satu bentuk dari kegiatan manajemen properti. Kyle dan Bairad (1995) menjelaskan bahwa manajemen properti merupakan cabang dari profesi real estat yang melakukan pemeliharaan atau peningkatan nilai investasi properti untuk menambah penghasilan bagi pemilik. Pemeliharaan sarana dan prasarana yang baik dapat memberikan kesuksesan dalam pembelajaran di kelas. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Suranto (2012) yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan sarana prasarana belajar

terhadap prestasi belajar siswa. Pengaruh ini dibuktikan dengan variabel sarana prasarana memberikan sumbangan relatif (SR) 33,51% dan sumbangan efektif (SE) 20,47%.

Namun, praktik manajemen properti masih belum maksimal penerapannya di lapangan. Susilawati (2020) menyatakan hambatan dalam pemanfaatan sarana dan prasarana adalah membutuhkan dana yang besar dalam perbaikan atau pembangunan serta kurangnya tenaga ahli khusus. Oleh karena itu, manajemen pemeliharaan sarana dan prasarana yang baik diperlukan untuk mencegah pembengkakan anggaran. Hidayah (2018) menjelaskan hambatan pemeliharaan properti berupa tidak adanya jadwal khusus dalam pelaksanaannya. Perawatan sarana dan prasarana yang tidak optimal dapat menimbulkan kerusakan yang lebih cepat sehingga menyebabkan pembengkakan anggaran perbaikan.

Penelitian di atas menunjukkan adanya permasalahan dalam pemeliharaan sarana prasarana di sekolah. Oleh karena itu, penulis tertarik melakukan penelitian terkait pemeliharaan sarana prasarana di SMAN 15 Surabaya. SMAN 15 Surabaya dipilih menjadi objek penelitian karena sejauh pengetahuan penulis belum ada penelitian tentang pemanfaatan sarana prasarana. SMAN 15 Surabaya merupakan salah satu sekolah favorit di Kota Surabaya yang terkenal dengan sistem pembelajaran berkualitas. Pembelajaran berkualitas di SMAN 15 Surabaya ditunjang dengan sarana prasarana yang mendukung mulai dari laboratorium, perpustakaan, tempat ibadah, lapangan olahraga, dan lain-lain. SMAN 15 Surabaya memiliki kerja sama dengan Negara Jerman sehingga setiap tahun selalu ada kunjungan dan pertukaran pelajar dari Negara Jerman. Oleh karena itu, SMAN 15

Surabaya memerlukan manajemen sarana prasarana yang baik agar mendukung pembelajaran serta menjaga *image* pada khalayak umum.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan analisis dengan KTTA yang berjudul **“Analisis Mekanisme Pemeliharaan Sarana Prasarana Terhadap Pembelajaran di SMAN 15 SURABAYA”**.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah berdasarkan latar belakang di atas adalah sebagai berikut:

1. siapa pihak yang terlibat dalam pelaksanaan manajemen properti di SMAN 15 Surabaya ?
2. bagaimana proses perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi manajemen pemeliharaan di SMAN 15 Surabaya ?
3. apa kendala dalam pelaksanaan manajemen properti di SMAN 15 Surabaya?
4. bagaimana penilaian siswa/siswi terhadap sarana prasarana di SMAN 15 Surabaya ?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan KTTA berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan adalah sebagai berikut:

1. mengetahui pihak yang melaksanakan manajemen properti di SMAN 15 Surabaya;
2. mengetahui proses perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi manajemen pemeliharaan sarana prasarana di SMAN 15 Surabaya;

3. mengetahui kendala dalam pelaksanaan manajemen properti di SMAN 15 Surabaya;
4. mengetahui penilaian siswa/siswi terhadap sarana prasarana di SMAN 15 Surabaya.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam penulisan KTTA ini sebagai berikut:

1. pokok pembahasan adalah manajemen properti berupa sarana dan prasarana di SMAN 15 Surabaya;
2. objek penelitian terbatas pada sarana dan prasarana berhubungan dengan kegiatan pembelajaran.
3. waktu penelitian dilakukan pada bulan Januari 2021 s.d. selesai.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan KTTA ini adalah:

1. sebagai penambah wawasan bagi penulis dan pembaca tentang pentingnya manajemen pemeliharaan sarana prasarana.
2. sebagai bahan evaluasi SMAN 15 Surabaya dalam melakukan manajemen pemeliharaan sarana dan prasarana.

1.6 Sistematika Penulisan

. BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan akan berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan serta sistematika KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan dijelaskan landasan teori yang mendasari kajian analisis yang dibuat serta terdapat penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penulisan KTTA ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dijelaskan metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam memperoleh informasi terkait penelitian. Di bab ini juga akan dilakukan pembahasan dan kajian dari data-data yang telah diolah oleh penulis.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini akan diberikan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis tentang manajemen properti di SMAN 15 Surabaya serta pengaruhnya terhadap pembelajaran di SMAN 15 Surabaya.