

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen properti diperlukan oleh perorangan atau badan hukum, baik sektor privat maupun sektor publik yang memiliki properti dalam jumlah kecil maupun besar, untuk pengelolaan properti yang dimilikinya (Departemen Perdagangan dan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia, 1993). Manajemen properti dibutuhkan agar fisik suatu bangunan tetap terpelihara dari waktu ke waktu sehingga pemanfaatannya tetap optimal (BPPK, 2016). Manajemen properti tidak hanya tentang mengelola pemeliharaan fisik suatu bangunan. Menurut (Kyle & Baird, 1995), manajemen properti selain mengatur dan memelihara operasi tetapi juga untuk melaksanakan tujuan dari pemilik atas suatu properti. Penerapan manajemen properti bisa juga dimaksudkan untuk memastikan apakah suatu kebijakan yang telah dibuat sudah tepat dan sudah dilaksanakan sehingga keberadaan suatu properti bisa dipertahankan (Scarret, 2005).

Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kosambi sebagai properti perkantoran milik pemerintah yang pengelolaannya didasarkan atas kebijakan-

kebijakan dan untuk memenuhi tujuan tertentu, sangat perlu untuk diterapkan manajemen properti (BPPK, 2016). KPP Pratama Kosambi adalah kantor instansi pemerintah yang memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait perpajakan. Diatur pada Pasal 25 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik bahwa suatu kantor instansi pemerintah pemberi layanan kepada masyarakat dan sebagai tempat pegawai bekerja untuk mendukung proses pelayanan perlu diperhatikan fasilitas serta sarana prasarannya agar senantiasa direncanakan, dikelola, dan diawasi secara maksimal. Untuk memaksimalkannya, diperlukan manajemen yang mempertimbangkan efisiensi biaya, kesesuaian terkait peraturan, serta kebutuhan masyarakat (Pemerintah Indonesia, 2009).

Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama tunduk pada ketentuan dan regulasi dalam menunjang pelayanan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Penerapan ketentuan pada suatu kantor pemerintah dimaksudkan sebagai penyeragaman agar pelayanan melalui sarana prasarana kantor dapat teratur dan memenuhi tujuan yang telah ditentukan (KemenPANRB, 2013). Pelaksanaan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi sudah sesuai ketentuan pada beberapa aspek, tetapi di beberapa titik kantor masih belum mengikuti apa yang diatur pada ketentuan. Berdasarkan wawancara pendahuluan, beberapa titik yang belum sesuai ketentuan tersebut yaitu bangku Tempat Pelayanan Terpadu (TPT) yang bentuk dan warnanya tidak sesuai regulasi, tata letak ruang seksi pelayanan yang belum memenuhi ketentuan, hingga penerapan konsep *open space* pada tempat kerja pegawai yang juga belum sesuai ketentuan.

Berdasarkan survei pendahuluan, masalah yang ditemukan bukan hanya terkait ketidaksesuaian dengan peraturan tetapi juga terkait hubungannya dengan masyarakat. Diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 184 Tahun 2020 bahwa wilayah kerja KPP Pratama Kosambi adalah beberapa kecamatan di Kabupaten Tangerang, tetapi justru lokasinya berada di Kota Tangerang dengan jarak yang cukup jauh dari perbatasan Kabupaten Tangerang. KPP Pratama Kosambi berlokasi di tempat yang cukup jauh, ditambah letaknya berada di pinggir jalan kecil yang cukup sulit ditemukan karena tidak terdapat petunjuk fisik yang cukup jelas. KPP Pratama Kosambi tidak memiliki lahan parkir kendaraan roda dua yang memadai, sehingga masyarakat perlu memarkir kendaraan di pinggir jalan. Beberapa masalah di atas menyangkut aksesibilitas kantor, yang jika tidak segera ditemukan solusi terbaik maka akan cukup menyulitkan masyarakat.

Penulis menyadari bahwa permasalahan seperti uraian di atas berpotensi menghambat KPP Pratama Kosambi dalam memberikan pelayanan secara optimal. Oleh karena itu, penulis terdorong untuk mengkaji dan menganalisis lebih lanjut dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang berjudul “Analisis Penerapan Manajemen Properti pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kosambi”.

1.2 Rumusan Masalah

Karya Tulis ini akan membahas permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi KPP Pratama Kosambi?
2. Bagaimana penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dalam hubungannya dengan pelayanan kepada masyarakat?

3. Apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi?
4. Bagaimana KPP Pratama Kosambi mengatasi hambatan dalam pelaksanaan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi?
5. Hal apa saja yang perlu dilakukan oleh KPP Pratama Kosambi untuk meningkatkan fungsi dari propertinya?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin capai dengan Karya Tulis ini sebagai berikut.

1. Mengetahui penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi KPP Pratama Kosambi.
2. Mengetahui penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dalam hubungannya dengan pelayanan kepada Wajib Pajak.
3. Mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi.
4. Mengetahui langkah yang diambil KPP Pratama Kosambi dalam mengatasi kendala saat pelaksanaan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi.
5. Mengetahui hal apa saja yang perlu dilakukan oleh KPP Pratama Kosambi untuk meningkatkan fungsi dari propertinya.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Pengamatan dilakukan hanya terhadap penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dengan ruang lingkup yang diamati adalah aspek mekanikal, elektrik, struktural, sarana prasarana, dan luar bangunan. Penelitian dilaksanakan dari bulan Desember 2021 hingga bulan Juni 2022.

1.5 Manfaat Penulisan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, manfaat penulisan Karya Tulis ini yaitu

1. menambah wawasan bagi penulis dan pembaca mengenai manajemen properti pada gedung kantor pemerintah,
2. sebagai referensi atau bahan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya yang relevan dengan manajemen properti pada gedung kantor pemerintah, dan
3. sebagai pertimbangan pengelola gedung kantor pemerintah khususnya KPP Pratama Kosambi agar dapat mengoptimalkan penerapan manajemen properti pada gedung kantornya.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi beberapa subbab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan sebagai gambaran umum Karya Tulis Tugas Akhir yang penulis buat.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi beberapa subbab tentang teori, ketentuan, dan/atau penelitian terdahulu yang relevan dengan pembahasan dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini. Bagian ini diuraikan menjadi beberapa subbab yaitu terminologi manajemen properti, konsep manajemen properti pada bangunan gedung, serta konsep dan regulasi manajemen pemeliharaan bangunan gedung pemerintah.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi subbab mengenai metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, dan pembahasan Karya Tulis Tugas Akhir. Bagian pembahasan menguraikan data, fakta, dan analisis atas masalah yang dimuat pada rumusan masalah yang meliputi penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi KPP Pratama Kosambi, penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dalam hubungannya dengan pelayanan kepada masyarakat, kendala dalam penerapan manajemen properti pada KPP Pratama Kosambi dan penanganan yang seharusnya diaplikasikan, dan hal yang dapat dilakukan KPP Pratama Kosambi untuk meningkatkan fungsi propertinya.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil tinjauan dan analisis yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya. Kesimpulan ini akan menjawab rumusan masalah pada BAB I dan memuat simpulan dari hasil pembahasan pada BAB III.