

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Stoner (1993), manajemen merupakan sebuah proses perencanaan, pengkoordinasian, pengorganisasian, pengarahan, pengontrolan kepada manusia dan sumber daya dengan maksud mencapai tujuan dari organisasi. Sedangkan, properti diartikan sebagai sesuatu yang dimengerti sebagai suatu entitas yang kaitannya mengenai kepemilikan seseorang ataupun sekelompok orang atas hak eksklusif. Dapat diartikan manajemen properti adalah pengoperasian properti sebagai bisnis, termasuk persewaan, pengumpulan sewa, pemeliharaan dan perbaikan, dll oleh sekelompok orang atau kelompok dengan tujuan mengelola harta kekayaan berwujud properti dengan maksud mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Implementasi tujuan manajemen properti mempunyai bermacam-macam bentuk, seperti untuk mewakili kepentingan pemilik, memelihara fisik bangunan, mengelola investasi suatu properti, mengelola dan melaksanakan kegiatan lingkungan properti agar hasil optimal, dll. Implementasi yang menjadi fokus penulis dalam tugas akhir ini adalah pemeliharaan bangunan.

Pemeliharaan merupakan usaha untuk menjaga, memperbaiki, memperindah kualitas layanan dan fasilitas terhadap suatu objek properti tertentu secara berkala. Pemeliharaan ini dilaksanakan dengan penyesuaian terkait kondisi properti dan tujuan properti tersebut. Untuk jenis pemeliharaan sendiri terdapat 4 macam, pertama pemeliharaan untuk pencegahan, kedua pemeliharaan rutin, ketiga pemeliharaan untuk memperbaiki, keempat pemeliharaan untuk mempercantik tampilan.

Sekolah merupakan tempat untuk para siswa mendapatkan pelajaran di bawah pengawasan guru. Bangunan sekolah (Peraturan Menteri Pendidikan Nasional No.24 Th 2007) adalah gedung yang berada di atas suatu lahan, yang memiliki fungsi sebagai tempat untuk melakukan pembelajaran pada pendidikan formal. Bangunan sekolah yang digunakan dalam jangka panjang dan terus-menerus memerlukan manajemen pemeliharaan yang optimal untuk menjaga serta meningkatkan kualitas bangunan untuk mendukung kegiatan pendidikan yang berlangsung.

SMA Negeri 5 Yogyakarta merupakan salah satu sekolah yang berlokasi di Kecamatan Kotagede, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta. Sejak berdiri pada tahun 1949, bangunan SMA N 5 Yogyakarta masih terbangun dengan kokoh dan berkembang lebih baik dari tahun ke tahun. Letak geografis, lingkungan, akreditasi SMA tersebut merupakan salah satu faktor yang menyebabkan SMA N 5 Yogyakarta menjadi unggulan di kalangan masyarakat Kecamatan Kotagede. Sehingga, penulis tertarik membuat Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) dengan judul

“PENERAPAN TEORI MANAJEMEN PROPERTI PADA PEMELIHARAAN BANGUNAN SMA N 5 YOGYAKARTA SAAT PANDEMI COVID-19”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, dalam penulisan KTTA ini penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan di SMA N 5 Yogyakarta menurut persepsi manajemen properti secara umum saat pandemi Covid-19?
2. Bagaimana opini penilaian terhadap bangunan dan tanah SMA N 5 Yogyakarta saat pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dari Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui penerapan manajemen pemeliharaan pada bangunan SMA N 5 Yogyakarta pada saat Pandemi Covid-19
2. Mengetahui opini penilaian terhadap bangunan dan tanah SMA N 5 Yogyakarta saat Pandemi Covid-19

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Sehubungan dengan ruang lingkup penulisan yang akan dibahas dalam KTTA ini, penulis memberikan batasan sebagai berikut :

1. Pokok pembahasan adalah penerapan teori manajemen properti dalam pemeliharaan bangunan di SMAN 5 Yogyakarta saat Pandemi Covid-19

2. Opini penilaian terbatas pada bangunan dan tanah yang digunakan dalam kegiatan pembelajaran (ruang kelas) di SMA N 5 Yogyakarta.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan yang diharapkan dan topik bahasan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah :

1. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis dan bagi pembaca pada umumnya, mengenai penerapan manajemen pemeliharaan bangunan
2. Menjadi tambahan referensi bagi pihak sekolah mengenai manajemen properti khususnya manajemen pemeliharaan dalam bangunan sekolah
3. Mengetahui opini penilaian terhadap bangunan dan tanah SMA N 5 Yogyakarta

1.6 Metode Pengumpulan Data

Dalam memperoleh data yang diperlukan, metode penelitian yang digunakan dalam penulisan KTTA ini meliputi :

1. Metode Studi Literatur

Metode studi literatur adalah salah satu teknik dalam proses pengumpulan data sekunder dengan melakukan studi pengkajian dan kutipan terhadap buku, literatur, catatan, laporan, dan hasil penelitian yang berhubungan dengan topik objek penelitian yang dibahas. Studi literatur merupakan studi yang dimanfaatkan dalam melakukan pengumpulan data dan informasi menggunakan layanan berbagai jenis material yang tersedia di perpustakaan, meliputi buku, majalah, dokumen, kisah sejarah, dan lain-lainnya.

2. Metode Studi Lapangan

Studi lapangan adalah teknik untuk mengumpulkan data secara langsung dengan cara melakukan pengamatan, wawancara, atau pencatatan poin-poin yang dianggap penting. Selain itu, studi lapangan dapat didefinisikan sebuah metode yang dilaksanakan peneliti dengan melakukan pengamatan secara langsung objek penelitian atau kegiatan yang dilakukan oleh suatu objek. Karena penulis pada metode ini akan mengumpulkan data primer dan sekunder, dengan cara sebagai berikut :

a. Wawancara

Wawancara didefinisikan sebagai teknik pengumpulan informasi untuk tujuan sebuah penelitian melalui proses tanya jawab secara tatap muka antara peneliti dan narasumber, dengan menggunakan petunjuk seperti pertanyaan wawancara.

b. Observasi

Observasi merupakan kegiatan seseorang menggunakan panca inderanya untuk melakukan pengamatan yang berhubungan langsung dengan objek yang dijadikan penelitian. Observasi ini dapat dilakukan dengan mencatat serta pengamatan secara sistematis terkait pokok masalah pada objek penelitian

1.7 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika terkait penulisan KTTA sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab I berisi tentang penjelasan latar belakang penulisan KTTA, manfaat dan tujuan dari penulisan, ruang lingkup pembahasan, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penulisan KTTA ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II berisi informasi yang berhubungan dengan pembahasan dalam KTTA ini, yaitu berkaitan tentang konsep manajemen properti yang mengarah ke pemeliharaan properti.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III ini membahas metode pengumpulan data sekaligus mengkaji data, fakta, dan informasi yang diterima oleh penulis. Pokok pembahasan meliputi gambaran umum SMA N 5 Yogyakarta, penerapan manajemen properti dalam pemeliharaan bangunan SMA N 5 Yogyakarta, dan memberikan opini penilaian pada bangunan SMA N 5 Yogyakarta.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisi ringkasan atas pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya dan menjawab permasalahan atas topik yang dikaji dalam KTTA ini.