

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pendidikan merupakan salah satu kebutuhan manusia, dimana pendidikan dapat menjadikan seorang manusia menjadi makhluk yang sempurna dengan kecerdasan intelektual dan spiritualnya. Untuk mencapai kesempurnaan itu tentu diperlukan sebuah sistem pendidikan yang berkualitas agar menghasilkan sumber daya manusia yang berkualitas dan dapat bersaing di dunia. Dalam usaha meningkatkan kualitas pendidikan tentu juga diimbangi dengan fasilitas pendidikan yang memadai. Kota Kediri adalah salah satu kota di Indonesia yang menarik perhatian khusus pada pendidikan.

Kota Kediri merupakan sebuah kota yang terletak di Provinsi Jawa Timur. Secara geografis Kota Kediri berada ditengah Kabupaten Kediri, dimana Kota Kediri berbatasan dengan Kecamatan Gampeng Rejo dan Kecamatan Grogol di sebelah utara, Kecamatan Kandat dan Kecamatan Ngadiluwih di sebelah selatan, Kecamatan Wates dan Kecamatan Gurah di sebelah timur dan Kecamatan Semen di sebelah barat.

Dengan kondisi geografis yang sangat strategis seperti ini sangat memungkinkan bila Kota Kediri menjadi tujuan para orang tua untuk

menyekolahkan anaknya di Kota Kediri. Terlebih berdasarkan pengamatan penulis terdapat persepsi di masyarakat bahwa kualitas pendidikan di Kota Kediri lebih baik daripada Kabupaten Kediri.

Untuk mendukung terlaksananya pendidikan yang berkualitas diperlukan sarana dan prasarana yang sesuai dengan standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan. Dimana dalam peraturan tersebut diatur standar kualitas bangunan minimal pada satuan pendidikan menengah adalah kelas B. Pemeliharaan sarana dan prasarananya merupakan tanggung jawab satuan pendidikan yang bersangkutan serta harus dilakukan secara berkala. Standar tersebut mengacu pada ketetapan Menteri yang menangani urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.

Dalam pemenuhan standar tersebut tentu setiap sekolah akan berlomba untuk melakukan perawatan dan pemeliharaan properti yang sesuai standar, guna menciptakan suasana pembelajaran yang nyaman dan aman. Dalam proses perawatan dan pemeliharaan properti pada bangunan sekolah, pemerintah memberikan pedoman untuk sekolah agar bisa menciptakan suasana yang aman dan nyaman. Melalui Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 24 Tahun 2007 tentang Standar Sarana dan Prasarana Untuk Sekolah Dasar/Madrasah Ibtidaiyah (SD/MI), Sekolah Menengah Pertama/Madrasah Tsanawiyah (SMP/MTs), dan Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah (SMA/MA) diharapkan instansi pendidikan yang ada di Indonesia mampu menciptakan bangunan gedung yang sesuai dengan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan keamanan.

Namun dengan adanya pandemi Covid-19 pada awal tahun 2020 yang merebak di Indonesia cukup mempengaruhi proses perawatan dan pemeliharaan properti, dengan adanya musibah pandemi ini pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan yang memaksa masyarakat untuk mengurangi kegiatan di luar rumah, tak terkecuali pada instansi pendidikan di Indonesia. Dengan adanya kebijakan tersebut memaksa semua sekolah di Indonesia melakukan kegiatan pembelajaran jarak jauh (PJJ). Dengan kondisi ini tentu peran dari kegiatan perawatan dan pemeliharaan bangunan sangat diperlukan untuk tetap menjaga kelayakan dan keutuhan dari bangunan sekolah beserta sarana dan prasarannya. Menurut Olanrewaju Abdul Lateef (2009) dalam jurnalnya yang berjudul “Building Maintenance Management in Malaysia” dijelaskan bahwa *“the value of the strength of a building depends on the quality of its maintenance”*. Hal ini membuktikan bahwa kelayakan sebuah bangunan sangat ditentukan dengan proses perawatan dan pemeliharaan bangunan.

Salah satu sekolah yang ada di Kota Kediri adalah Sekolah Menengah Atas 1 Kediri. SMAN 1 Kediri merupakan sekolah tingkat menengah atas yang berlokasi di Kecamatan Mojoroto Kota Kediri. SMAN 1 Kediri salah satu sekolah yang mendapat predikat “sekolah favorit” dari masyarakat yang ada di Kota Kediri. Dengan adanya reputasi “sekolah favorit” yang dimiliki oleh SMAN 1 Kediri, tentu pihak sekolah akan berusaha semaksimal mungkin untuk menjaga reputasi tersebut dengan berbagai macam usaha, salah satunya adalah dengan melakukan perawatan dan pemeliharaan bangunan guna menjaga segala keutuhan bangunan dan fasilitas yang dimiliki SMAN 1 Kediri meskipun sedang dalam masa pandemi.

Berdasarkan uraian yang penulis jelaskan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian bagaimana implementasi manajemen properti SMAN 1 Kediri pada masa pandemi Covid-19. Oleh karena itu penulis, membuat karya tulis tugas akhir dengan judul “IMPLEMENTASI MANAJEMEN PROPERTI TERKAIT PERAWATAN DAN PEMELIHARAAN BANGUNAN SMAN 1 KEDIRI SAAT PANDEMI COVID-19”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pelaksanaan pemeliharaan dan perawatan properti pada SMAN 1 Kediri menurut persepsi manajemen properti saat pandemi covid-19?
2. Opini penilaian properti yang digunakan sebagai SMAN 1 Kediri saat pandemi Covid-19?
3. Apa saja kendala yang dihadapi pada proses pemeliharaan dan perawatan properti di SMAN 1 Kediri

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, tujuan penulisan KTTA adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui proses pelaksanaan manajemen properti terhadap pemeliharaan dan perawatan properti di SMAN 1 Kediri
2. Memberikan opini penilaian properti terhadap bangunan yang digunakan di SMAN 1 Kediri
3. Mengetahui kendala apa saja yang dihadapi oleh pihak SMAN 1 Kediri

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Untuk mempermudah fokus pembahasan kttta, maka penulis memberikan Batasan ruang lingkup sebagai berikut.

1. Pokok bahasan adalah mekanisme pemeliharaan dan perawatan properti pada SMAN 1 Kediri dari persepsi manajemen properti.
2. Objek penelitian terbatas pada bangunan kelas dan bangunan fasilitas sekolah yang ada di SMAN 1 Kediri
3. Waktu penelitian dilakukan pada bulan desember 2021 sampai dengan bulan Mei 2022

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan karya tulis terkait topik yan penulis bawaan diarpakan memberikan manfaat antara lain

1. Dapat memberikan pengetahuan kepada pembaca mengenai mekanisme perawatan dan pemeliharaan properti
2. Dapat dijadikan referensi penelitian selanjutnya terkait mekanisme perawatan dan pemeliharaan properti
3. Untuk mengetahui nilai properti SMAN 1 Kediri yang bisa digunakan oleh pihak SMAN 1 Kediri untuk kepentingan instansi.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memeparkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan Karya Tulis Tugas Akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memaparkan mengenai teori-teori yang berkaitan dengan manajemen, pengelolaan, hingga pemeliharaan mengenai properti

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pemaparan atas rumusan masalah dengan mengolah data sekunder beserta primer sebagai pendukung analisis mengenai manajemen properti.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan atas analisis dari pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya.

1.7 Metode Pengumpulan Data

Dalam penyusunan karya tulis tugas akhir ini, metode pengumpulan data yang akan penulis gunakan adalah sebagai berikut

1. Metode Studi Literatur

Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber pustaka seperti buku, artikel, karya tulis, peraturan perundang-undangan, jurnal, dan sebagainya.

2. Metode Studi Lapangan

Pada pelaksanaan metode ini dilakukan dengan menerapkan proses sesuai peraturan yang berlaku. Karena pada metode ini penulis melakukan pengumpulan data dengan observasi lapangan atau datang langsung ke lokasi objek penelitian. Teknik pengumpulan data yang akan dilakukan adalah observasi (dalam hal ini mengamati langsung keadaan properti objek) dan wawancara kepada pihak yang bersangkutan yaitu bagian prasarana di SMAN 1 Kediri.