

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Secara umum manajemen properti adalah kegiatan mengelola harta kekayaan berupa properti untuk bisa memperoleh hasil yang optimal. Manajemen properti menurut Douglass Street (Hariyono, 2003) memiliki tujuan untuk mengawasi suatu properti dalam kaitan kepemilikan properti tersebut; seperti aktifitas sewa-menyewa, negosiasi harga sewa dan menilai kembali harga sewa serta perpanjangan sewa-menyewa saat jangka waktu sudah habis, meneliti pemeliharaan gedung secara fisik, melibatkan pada kegiatan perluasan (*upgrading*), dan kepekaan untuk melihat adanya peluang pengembangan.

Berdasarkan data yang diperoleh dari bps, jumlah SMA baik negeri maupun swasta yang ada di Indonesia adalah 13.853 pada tahun 2020/2021 dan jumlah siswa SMA di Indonesia adalah sebanyak 5.061.558 pada tahun 2020/2021. Banyaknya siswa SMA di Indonesia mengharuskan pihak sekolah untuk memperhatikan kualitas dan pemeliharaan terkait bangunan dan fasilitas sekolah.

Menurut Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 24 Tahun 2007 mengenai Standar Sarana dan Prasarana Untuk Sekolah Dasar/Madrasah Ibtidaiyah (SD/MI), Sekolah Menengah Pertama/Madrasah Tsanawiyah (SMP/MTsN), dan

Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah (SMA/MA) mengatur bahwa bangunan gedung SMA/MA harus memenuhi standar kriteria minimum sarana dan kriteria minimum prasarana.

Bangunan yang menjadi fokus penulis adalah kegiatan manajemen properti terhadap pemeliharaan pada bangunan SMA Negeri 2 Binjai. SMA Negeri 2 Binjai telah didirikan sejak tahun 1978 dan merupakan sekolah tertua kedua di Kota Binjai. Meskipun umur bangunan sudah tua, bangunan sekolah ini tetap kokoh dan terawat.

Mengenai hal itu, penulis tertarik untuk mengkaji pelaksanaan manajemen properti terhadap pemeliharaan pada bangunan SMA Negeri 2 Binjai, yang menjadikan penulis untuk membuat Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “PENERAPAN TEORI MANAJEMEN PROPERTI PADA PEMELIHARAAN BANGUNAN SMA NEGERI 2 BINJAI SAAT PANDEMI COVID-19”.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, dapat dirumuskan permasalahan seperti berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan manajemen properti pada pemeliharaan bangunan di SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19?
2. Bagaimana opini penilaian terhadap bangunan SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui pelaksanaan manajemen properti pada pemeliharaan bangunan di SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19.

2. Memberikan opini penilaian terhadap bangunan SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penulisan KTTA ini memiliki ruang lingkup sebagai berikut :

1. Pokok pembahasan adalah manajemen properti pada pemeliharaan bangunan di SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19.
2. Opini penilaian atas bangunan SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penelitian yang dibahas dalam KTTA ini sebagai berikut:

1. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis dan bagi pembaca pada umumnya mengenai penerapan manajemen pemeliharaan bangunan.
2. Dapat menjadi referensi bagi pihak sekolah mengenai manajemen properti yang tepat khususnya dalam manajemen pemeliharaan bangunan.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan KTTA ini meliputi :

1. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah metode pengumpulan data pustaka, membaca, mencatat, dan mengolah bahan penelitian yang berasal dari buku, jurnal, karya ilmiah yang terdahulu, *website*, peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan referensi lain yang berhubungan dengan topik penulisan untuk memperoleh data sekunder.

2. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan menerapkan proses sesuai dengan aturan yang berlaku. Karena pada metode ini penulis akan mengunjungi langsung ke objek bangunan SMA Negeri 2 Binjai untuk mengumpulkan data primer. Penulis akan melakukan observasi lapangan dan wawancara dengan pihak sekolah, dan data sekunder melalui dokumen SMA Negeri 2 Binjai.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab I berisi gambaran umum atau garis besar permasalahan dalam KTTA yang diangkat penulis meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II berisi tentang informasi, data, dan teori-teori dasar mengenai manajemen properti yang berkaitan dengan pembahasan dalam KTTA ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi mengenai metode penelitian yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam penyusunan KTTA. Bagian ini juga membahas tentang gambaran umum objek penelitian, yaitu SMA Negeri 2 Binjai. Lalu mengenai penerapan manajemen properti pada pemeliharaan bangunan SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19, dan memberikan opini penilaian terhadap bangunan SMA Negeri 2 Binjai saat pandemi Covid-19.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisi tentang kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya.