

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen adalah suatu proses perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan pengendalian anggota organisasi dan penggunaan seluruh sumber daya organisasi lainnya demi tercapainya tujuan suatu organisasi (James Stoner, 1994). Fungsi-fungsi manajemen secara ringkas meliputi perencanaan, pengorganisasian, pengaturan personel, pengarahan, dan pengawasan (Amsyah, 2005). Kegiatan manajemen memiliki beberapa jenis yang salah satu diantaranya ialah manajemen properti.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), properti adalah kekayaan berwujud berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang melekat padanya. Maka secara umum, definisi manajemen properti adalah sekelompok orang atau organisasi yang melaksanakan fungsi manajemen atas kegiatan pengelolaan harta kekayaan barang berwujud guna mencapai tujuan suatu organisasi. Kegiatan manajemen properti tidak terlepas dari manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung. Manajemen pemeliharaan dan

perawatan bangunan gedung diperlukan untuk mempertahankan kondisi fisik aset sehingga bangunan dapat berfungsi secara optimal.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*). Salah satu tujuan dari pemeliharaan gedung ialah untuk memperpanjang usia bangunan (Supriyatna, 2011). Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung merupakan dua hal yang berbeda. Manajemen pemeliharaan adalah suatu sistem yang terdiri dari beberapa elemen terkait berupa fasilitas, penggantian komponen, biaya pemeliharaan, perencanaan kegiatan pemeliharaan, dan pelaksana pemeliharaan (Ansori, 2013). Jenis-jenis pemeliharaan bangunan meliputi pemeliharaan rutin, pemeliharaan untuk pencegahan, dan pemeliharaan untuk memperbaiki maupun memperindah bangunan.

Kantor merupakan tempat diselenggarakannya kegiatan tata usaha yang di dalamnya terdapat sekumpulan orang yang saling bergantung dan bekerjasama dalam penanganan informasi (Nuraida, 2008). Bangunan kantor yang penggunaannya optimal merupakan bangunan yang terpelihara dengan baik sehingga tercipta keamanan dan kenyamanan.

Kantor Kecamatan Gumelar merupakan suatu instansi pemerintah di bawah pemerintah kabupaten yang tugasnya menyelenggarakan urusan pemerintahan umum, pemberdayaan masyarakat, menyelenggarakan penertiban dan ketentuan

umum, memelihara prasarana dan sarana pelayanan umum, dan lain-lain. Demi terselenggaranya kegiatan pemerintahan yang efektif dan efisien, maka diperlukan fasilitas yang memadai dan dalam kondisi yang baik. Bangunan gedung kantor kecamatan memerlukan adanya manajemen pemeliharaan untuk menjaga fungsi bangunan, menjaga keselamatan, dan memperpanjang usia bangunan. Pemeliharaan bangunan juga diperlukan untuk memangkas anggaran apabila terjadi kerusakan fatal yang memerlukan biaya yang besar akibat kurangnya pemeliharaan rutin.

Kegiatan manajemen pemeliharaan yang dimaksud merupakan pemeliharaan kondisi properti secara fisik sehingga fungsi dari suatu properti dapat dipertahankan atau bahkan ditingkatkan. Gedung kantor kecamatan termasuk ke dalam kategori bangunan gedung negara yang berupa kantor dan diklasifikasikan sebagai bangunan gedung negara sederhana. Kantor Kecamatan Gumelar merupakan gedung yang menjadi pusat pemerintahan dan pelayanan bagi masyarakat Kecamatan Gumelar yang letaknya di Jalan Raya Gumelar. Bangunan Gedung ini telah mengalami renovasi secara keseluruhan pada tahun 2014, sehingga usia gedung tergolong masih sangat baru. Pada mulanya bangunan ini hanya memiliki satu lantai, namun kini telah menjadi bangunan dengan dua lantai.

Ditinjau dari segi usianya, seharusnya bangunan kantor ini masih memiliki kondisi yang sangat baik. Namun diperlukan adanya analisis terhadap penerapan kegiatan manajemen pemeliharaan bangunan tersebut untuk melihat kesesuaian antara usia bangunan dengan kondisi terkini. Analisis tersebut juga dapat memperlihatkan kesesuaian antara kegiatan manajemen pemeliharaan bangunan

yang dilaksanakan di kantor Kecamatan Gumelar dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Pemeliharaan gedung tidak hanya bertujuan untuk menciptakan keamanan dan kenyamanan, namun juga membantu mengurangi pemakaian dan penyampaian di luar batas. Oleh karena itu, penulis terdorong untuk melakukan penelitian dalam Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “ANALISIS ATAS PENERAPAN MANAJEMEN PEMELIHARAAN BANGUNAN PADA KANTOR KECAMATAN GUMELAR”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut.

1. Siapa yang melaksanakan dan bertanggung jawab atas manajemen pemeliharaan bangunan pada kantor Kecamatan Gumelar?
2. Bagaimana pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada kantor Kecamatan Gumelar?
3. Apakah pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada kantor Kecamatan Gumelar sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung?
4. Apa kendala yang dihadapi dalam manajemen pemeliharaan bangunan pada kantor Kecamatan Gumelar?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang dicapai penulis dalam pembuatan KTTA ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui pihak yang melaksanakan dan bertanggung jawab atas manajemen pemeliharaan bangunan gedung kantor Kecamatan Gumelar;
2. Mengetahui pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada kantor Kecamatan Gumelar;
3. Mengetahui kesesuaian antara pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan pada kantor Kecamatan Gumelar dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
4. Mengetahui kendala yang dihadapi dalam manajemen pemeliharaan bangunan pada kantor Kecamatan Gumelar.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Agar tujuan pembahasan KTTA lebih terarah, maka penulis membatasi ruang lingkup penulisan yaitu sebagai berikut.

1. Pengamatan dilakukan terhadap penerapan manajemen pemeliharaan pada bangunan gedung kantor Kecamatan Gumelar;
2. Membandingkan antara pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan gedung pada kantor Kecamatan Gumelar dengan Peraturan

Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;

3. Pengamatan manajemen pemeliharaan pada kantor Kecamatan Gumelar terbatas pada lingkup pemeliharaan bangunan gedung;

Pengamatan dan pengambilan data objek akan dilaksanakan pada April 2022.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan KTTA yang diharapkan penulis adalah sebagai berikut.

1. Menambah wawasan bagi penulis dan pembaca mengenai manajemen pemeliharaan bangunan gedung kantor Kecamatan Gumelar;
2. Dapat dijadikan referensi terhadap kegiatan penelitian selanjutnya mengenai manajemen properti dalam lingkup manajemen pemeliharaan bangunan gedung;
3. Dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam melaksanakan manajemen pemeliharaan bangunan gedung di kantor Kecamatan Gumelar.

.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, hingga sistematika penulisan pada Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “Analisis atas Penerapan Manajemen Pemeliharaan Bangunan pada Kantor Kecamatan Gumelar” ini.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi dasar hukum yang digunakan sebagai acuan, penulisan pengertian manajemen, manajemen properti, dan konsep manajemen pemeliharaan bangunan gedung.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III berisi metode pengumpulan data yakni berupa wawancara, observasi objek penelitian, dan studi pustaka. Selain itu, uraian mengenai gambaran umum dan gambaran kondisi lingkungan objek penelitian. Pada bab ini juga berisi pembahasan hasil dari rumusan masalah yang diuraikan pada Bab I.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisi mengenai simpulan dari pembahasan hasil terhadap manajemen pemeliharaan bangunan gedung pada kantor Kecamatan Gumelar ini.