

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sandang, pangan, dan papan merupakan kebutuhan primer manusia yang harus terpenuhi sebelum manusia memenuhi kebutuhan sekunder serta tersiernya (Pandesia et al., 2017). Semua kalangan membutuhkan rumah, namun tidak semuanya mampu memilikinya sehingga sewa menjadi solusinya. Harga rumah yang selalu meningkat (Bank Indonesia, 2021) tidak diikuti meningkatnya kemampuan masyarakat utamanya kelas sosial C2¹ kebawah (Lambert & Moy, n.d.). Hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya warga yang memilih tinggal di pinggiran rel kereta api, sungai, dan sejenisnya agar tidak perlu membeli rumah.

Pemerintah menawarkan solusi berupa penggantian atau relokasi ke permukiman sekitar untuk mengatasi masalah warga yang tinggal di tempat yang bukan semestinya. Di Kabupaten Purwakarta misalnya, warga yang tinggal di pinggiran rel kereta api di atas tanah PT KAI diberi kompensasi berupa relokasi ke Rusunawa Ciseureuh. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang dibangun

¹ Kelas Sosial C2 kebawah termasuk kelas D dan E yang diklasifikasikan oleh National Readership Survey-Britania Raya. Kelas C2, D, E terdiri dari mandor, petani, tukang, pekerja kasar dengan dan tanpa keterampilan, pelayan, pensiunan, hingga buruh penghasilan rendah.

pemerintah tidak bertujuan mencari keuntungan sehingga tarif dipatok tidak tinggi. Tarif Rusunawa haruslah optimal agar tidak membebani penyewa dan pihak manajemennya (Isdaryanti, 2017).

Manajemen memiliki arti proses melakukan koordinasi dan melakukan pengawasan atas kinerja sehingga tujuan tercapai secara efisien dan efektif (Robbins, S. y Coulter, 2012). Menurut Standar Penilaian Indonesia, properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan (Yusuf et al., 2018). Secara umum tujuan manajemen properti adalah untuk mengelola dan melaksanakan perawatan terhadap fisik properti yang bertujuan agar properti tetap berfungsi sebagaimana mestinya (Syahputra, 2019). Beberapa karakteristik yang melekat pada rusun dan mempengaruhi kepuasan adalah tarif sewa, kualitas bangunan, pengelolaan oleh manajemen, dan kualitas lokasi (Setiadi, 2015).

Rusunawa Ciseureuh terletak di Kampung Poponcol, Kelurahan Ciseureuh sebenarnya hanya berjarak 200 m dari Jalan Ipik Gandamanah yang merupakan jalan utama, namun terpaksa harus memutar menuju Jalan Veteran sejauh 2 km karena aksesibilitas yang belum memadai. Tarif sewa pada Rusunawa Ciseureuh diketahui belum dipungut secara resmi dan hanya berupa iuran inisiatif penghuni rusun sehingga pengelolaan oleh manajemen belum dapat dikatakan berjalan baik. Hal tersebut berpengaruh kepada kualitas bangunan yang mengalami kerusakan seperti atap yang bocor, jamur pada tembok, hingga keramik yang retak.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berkeinginan untuk mengangkat apa saja yang telah dilakukan manajer properti pada Rusunawa Ciseureuh. Sehingga penulis

memilih Karya Tulis Tugas Akhir berjudul “ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN PROPERTI PADA RUSUNAWA CISEUREUH DI KABUPATEN PURWAKARTA”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan pada latar belakang tersebut, berikut permasalahan yang penulis angkat dalam karya tulis tugas akhir:

1. Bagaimana pelaksanaan manajemen properti di Rusunawa Ciseureuh selama ini?
2. Apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan manajemen properti di Rusunawa Ciseureuh?
3. Hal-hal apa saja yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan manajemen properti di Rusunawa Ciseureuh agar menjadi lebih baik?

1.3 Tujuan Penulisan

Dari rumusan masalah tersebut, tujuan penulisan yang ingin dicapai adalah:

1. Mengetahui pelaksanaan manajemen properti di Rusunawa Ciseureuh;
2. Mengetahui kendala dalam pelaksanaan manajemen properti di Rusunawa Ciseureuh;
3. Mengetahui hal-hal yang perlu dilakukan dalam pelaksanaan manajemen properti di Rusunawa Ciseureuh agar menjadi lebih baik.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam karya tulis ini adalah pembahasan mengenai manajemen properti di Rumah Susun Sederhana Sewa Ciseureuh, Kabupaten Purwakarta.

1.5 Manfaat Penulisan

Karya tulis ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Ilmu pengetahuan

- a. Menambah wawasan bagi penulis dan pembaca;
- b. Memberi kontribusi wawasan keilmuan pada bidang manajemen properti khususnya Rusunawa.

2. Bagi pengelola properti

- a. Mengetahui kelebihan dan kekurangan manajemen properti rusunawa;
- b. Dapat digunakan sebagai tambahan pedoman manajemen properti properti rusunawa; dan
- c. Mengevaluasi kinerja manajemen properti rusunawa.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

BAB IV SIMPULAN