

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

*Covid-19* merupakan sebuah penyakit yang disebabkan oleh virus korona. Virus ini pertama kali ditemukan di Kota Wuhan, Hubei, Tiongkok pada tanggal 13 Desember 2019. Setelah itu, virus korona masuk ke Indonesia pada tanggal 2 Maret 2020, tepatnya di wilayah Depok yang merupakan tempat ditemukannya kasus pertama *covid-19* di Indonesia. Pada tanggal 9 Maret 2020, WHO (*World Health Organization*) menetapkan virus korona sebagai pandemi (Wikipedia, 2021). Akibat kemunculan virus ini, seluruh masyarakat harus menerapkan protokol kesehatan 5M (Menjauhi Kerumunan, Menjaga Jarak, Mencuci tangan, Memakai Masker, Membatasi Mobilitas). Hal tersebut akan membatasi dan menghambat aktivitas masyarakat.

Siswa-siswi merupakan salah satu dari bagian masyarakat yang harus menerapkan protokol kesehatan. Pembelajaran yang sebelumnya dilakukan secara tatap muka harus dilakukan secara daring di rumah masing-masing siswa akibat adanya pandemi. Terdapat sebuah jurnal penelitian terkait dampak pembelajaran jarak jauh bagi siswa yang menyebabkan *learning loss*. Menurut Archi dan rekan

(2021) dalam jurnal penelitiannya, *learning loss* merupakan salah satu konsep yang didefinisikan sebagai adanya ketidakmaksimalan proses pembelajaran yang dilaksanakan di sekolah.

SMA Negeri 3 Cimahi adalah sekolah negeri yang terletak di Jalan Pesantren No.161 Kelurahan Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat. Sekolah ini berdiri pada tanggal 22 November 1985 serta memiliki luas tanah 8559 m<sup>2</sup>. Sekolah ini memiliki fasilitas lengkap yang digunakan untuk berbagai kegiatan siswa.

Setelah keadaan pandemi mulai membaik, SMA Negeri 3 Cimahi dan sekolah lainnya diperbolehkan untuk melakukan kegiatan pembelajaran secara tatap muka dengan kapasitas 50% serta memperhatikan protokol kesehatan. Dengan dimulainya pembelajaran tatap muka, terdapat transisi sistem pembelajaran yang memperlihatkan fasilitas properti sekolah menjadi media bagi pembelajaran siswa SMA Negeri 3 Cimahi.

Menurut buku *Property Management Fourth Edition* (2010), Manajemen properti merupakan pengawasan terhadap properti yang bertujuan untuk mempertahankan atau meningkatkan nilai aset *real estate* dengan menghasilkan pendapatan untuk pemiliknya.

Secara umum Manajemen Properti dapat diterjemahkan sebagai berikut:

1. Pengelolaan harta kekayaan. Dalam hal ini ruang lingkupnya dipersempit terbatas untuk barang berwujud (*tangible assets*).
2. Suatu cabang usaha *real estate* yang meliputi penyewaan, pengawasan, penagihan sewa, perawatan dan pengelolaan real estat untuk pihak lain.

Selain itu, terdapat tujuan pelaksanaan manajemen properti sebagai berikut:

1. Mengelola properti sebagai investasi/bisnis, yaitu bertujuan memaksimalkan pendapatan dan modal investor.
2. Mengelola dan melaksanakan aspek fisik secara efektif dan efisien, guna mendapatkan hasil yang optimal.

Fasilitas properti SMA Negeri 3 Cimahi memerlukan peran manajemen properti dalam pengelolaan dan perawatannya agar fasilitas properti mampu digunakan sesuai dengan fungsi dan tujuannya sehingga fasilitas properti SMA Negeri 3 Cimahi mampu dipertahankan nilainya atau bahkan ditingkatkan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan manajemen properti di SMA Negeri 3 Cimahi?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam melaksanakan manajemen properti?
3. Bagaimana pengaruh manajemen properti SMA Negeri 3 Cimahi terhadap kualitas belajar siswa?
4. Apakah manajemen properti mengatasi permasalahan *learning loss*?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penulisan KTTA ini yaitu:

1. Mengetahui mekanisme & pihak terkait dalam pelaksanaan manajemen properti SMA Negeri 3 Cimahi.
2. Mengetahui jenis kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan manajemen properti.
3. Mengetahui tingkat pengaruh manajemen properti terhadap kualitas belajar siswa.
4. Mengetahui apakah *learning loss* bisa diatasi dengan tersedianya manajemen properti?

### 1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam penulisan KTTA ini dijelaskan sebagai berikut:

1. Pokok pembahasan yaitu mekanisme manajemen properti SMA Negeri 3 Cimahi dan kualitas pembelajaran yang dirasakan siswa.
2. Objek yang diteliti merupakan properti yang berkaitan dengan proses pembelajaran siswa-siswi serta manfaat manajemen properti yang bersifat subyektif oleh para siswa-siswi.
3. Mekanisme manajemen properti terbatas pada pengelolaan dan perawatan fisik bangunan karena properti SMA Negeri 3 Cimahi merupakan Barang Milik Daerah (BMD) yang tidak bertujuan untuk menghasilkan pendapatan.
4. Perawatan fisik bangunan terbatas pada bagian eksterior dan interior.

5. Data manajemen properti terkait penulisan ini hanya berlaku pada lingkup SMA Negeri 3 Cimahi.

### **1.5 Manfaat Penulisan**

Dengan dihasilkan KTTA ini, penulis mengharapkan manfaat sebagai berikut:

1. Menjadi suatu tambahan ilmu pengetahuan terkait manajemen properti bagi penulis dan pembaca.
2. Memberikan jawaban terhadap permasalahan yang terjadi sehingga dapat menjadi referensi untuk bahan kebijakan sekolah.
3. Menjadi bahan penelitian selanjutnya untuk penulisan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan ini.

### **1.6 Sistematika Penulisan KTTA**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab I berisikan tentang latar belakang penulis mengambil topik dalam tugas akhir, rumusan masalah, tujuan dari penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat karya tulis, dan sistematika penulisan KTTA.

#### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab II berisikan tentang teori-teori yang relevan sebagai landasan dalam pembahasan masalah. Teori yang dibahas antara lain mengenai konsep dasar

manajemen, properti, manajemen properti, pemeliharaan bangunan, perawatan bangunan, standar sarana bangunan, pembelajaran jarak jauh, dan *learning loss*.

### BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III berisikan pembahasan secara rinci mengenai topik utama pada karya tulis ini yaitu analisis pengaruh manajemen properti terhadap kualitas belajar siswa di SMA Negeri 3 Cimahi. Terdapat 4 subbab pembahasan pada bab ini, yaitu subbab pertama membahas terkait metode pengumpulan data. Lalu, subbab kedua membahas terkait gambaran umum SMA Negeri 3 Cimahi. Lalu, subbab ketiga membahas tinjauan manajemen properti di SMA Negeri 3 Cimahi. Terakhir, subbab keempat membahas tentang analisis regresi antara variabel manajemen properti dan variabel kualitas belajar.

### BAB IV SIMPULAN

Bab IV mengandung simpulan mengenai pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya.