

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2016). Properti diklasifikasikan menjadi beberapa jenis yaitu properti residensial, komersial, industrial, dan properti dengan tujuan khusus (Kyle, Spodek, & Baird, 2016). Sekolah merupakan jenis bangunan dengan tujuan khusus.

Sekolah menjadi komponen utama untuk dalam menempuh pendidikan formal. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional, pendidikan formal adalah jalur pendidikan yang terstruktur dan berjenjang yang terdiri atas pendidikan dasar, pendidikan menengah, dan pendidikan tinggi. Dalam menyelenggarakan proses pendidikan, diperlukan sarana dan prasarana yang baik. Sarana dan prasarana yang secara langsung digunakan adalah gedung, ruang kelas, kursi, meja serta media yang lainnya. Agar bangunan gedung sekolah tetap terjaga kualitasnya, maka diperlukan suatu manajemen yang tepat sehingga manfaatnya dapat dirasakan secara optimal.

Pemeliharaan Gedung secara sederhana dapat dikatakan sebagai suatu upaya untuk memelihara atau memperbaiki bagian bangunan dengan menggunakan suatu standar prosedur yang baik dan benar (Adya S, 2014). Perawatan serta pemeliharaan yang baik akan meningkatkan daya tahan serta meningkatkan umur fisik bangunan. Pemeliharaan gedung sekolah menjadi penting untuk dilakukan karena terkait dengan manajemen properti. Manajemen properti menjadi kunci utama bagaimana properti tersebut dapat bekerja dengan baik.

Manajemen properti dibutuhkan untuk semua bangunan, termasuk di sebuah sekolah. Hal ini berhubungan dengan keberadaan properti untuk jangka panjang khususnya sebagai penunjang proses pembelajaran. Manajemen properti berfungsi sebagai instrumen dalam mewujudkan tujuan jangka pendek dan jangka panjang pemiliknya (Scarrett, 1995). Keberadaan manajemen properti juga dapat digunakan sebagai tolok ukur apakah kebijakan yang diterapkan sudah tepat, sehingga keberadaan dan kelangsungan suatu properti dapat dipertahankan.

Menurut Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 24 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penilaian untuk Penentuan Nilai Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan, properti/bangunan khusus adalah bangunan yang memiliki jenis konstruksi, material pembentuk, dan/ atau penggunaan khusus. Sekolah merupakan salah satu contoh properti khusus.

Sering muncul pertanyaan terkait bagaimana seharusnya pemeliharaan terhadap properti dengan tujuan khusus dilakukan. Pada dasarnya, pola pemeliharaan tiap properti berbeda, maka pola pemeliharaan terhadap suatu properti residensial tidak bisa diterapkan pada pemeliharaan properti dengan tujuan khusus, maupun

sebaliknya. Karena pemeliharaan yang tepat akan memaksimalkan fungsi atau manfaat dari suatu properti, dalam hal ini adalah bangunan sekolah.

Dalam suatu studi yang dilakukan oleh Melfalina (2021) mengungkapkan bahwa pemeliharaan dari lingkup bangunan seperti arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, dan tata ruang luar, serta jadwal pemeliharaan yang rutin dan terstruktur dapat memaksimalkan fungsi dan kemanfaatan dari bangunan sekolah. Selain itu lingkup pemeliharaan yang dilakukan juga berbeda untuk tiap level kerusakan, yaitu rehabilitasi, renovasi, serta restorasi.

Hal diatas selaras dengan yang diungkapkan oleh Mutiara (2021) bahwa untuk memaksimalkan utilitas bangunan sekolah, sekolah harus melaksanakan jenis-jenis pemeliharaan yang ada, seperti pemeliharaan preventif, pemeliharaan perbaikan, pemeliharaan terencana, dan pemeliharaan darurat. Lingkup perbaikan yang dilakukan harus meliputi semua komponen seperti arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, dan tata ruang luar. Jenis-jenis pemeliharaan ini dilakukan dengan penyesuaian terhadap komponen-komponen sarana dan prasarana serta bangunan sekolah yang ada. Setiap komponen yang dimiliki memerlukan pemeliharaan yang berbeda, bergantung pada daya tahan yang dimiliki komponen tersebut.

Penilaian terhadap properti khusus juga tidak dilakukan dengan asal-asalan. Sekolah merupakan properti yang terdiri dari beberapa jenis atau segmen bangunan. Karena tiap bangunan mempunyai fungsi yang berbeda, maka dalam penghitungan indikasi nilai properti, penentuan besaran penyusutan dan tipe penggunaan tiap segmen bangunan sekolah harus dibedakan. Oleh karena itu permasalahan muncul

ketika bagaimana cara menentukan besaran penyusutan, dan menentukan tipe penggunaan tiap segmen bangunan sekolah yang nantinya akan berpengaruh terhadap indikasi nilai properti.

Pemeliharaan bangunan sekolah sangat penting dilakukan karena berkaitan dengan manajemen properti. Pemeliharaan yang baik artinya proses manajemen properti berjalan dengan baik. Pemeliharaan properti yang baik akan memperkecil penyusutan fisik serta menghasilkan manfaat properti yang paling optimal.

SMA Negeri 1 Pati merupakan salah satu penyelenggara pendidikan menengah atas yang berada di Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah. SMA Negeri 1 Pati didirikan sejak masa awal kemerdekaan, yaitu pada tahun 1946, dan menjadi SMA tertua di Kabupaten Pati. Meskipun sudah berumur lebih dari setengah abad, namun bangunannya masih kokoh berdiri hingga sekarang. Atas uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengambil KTTA yang berjudul “IMPLEMENTASI KONSEP MANAJEMEN PROPERTI PADA PEMELIHARAAN BANGUNAN SMA NEGERI 1 PATI SAAT PANDEMI COVID-19”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, rumusan masalah dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut.

- 1) Bagaimana pelaksanaan manajemen properti pada pemeliharaan bangunan gedung SMA Negeri 1 Pati dari persepsi manajemen properti?
- 2) Bagaimana opini penilaian properti terhadap bangunan gedung SMA Negeri 1 Pati saat pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan KTTA adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui proses pelaksanaan manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan gedung SMA Negeri 1 Pati.
- 2) Mengetahui opini penilaian terhadap bangunan gedung SMA Negeri 1 Pati.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penelitian ini dilakukan dan dibatasi hanya dalam ruang lingkup manajemen properti pada pemeliharaan terhadap komponen struktural, dan utilitas bangunan yang dilakukan oleh manajemen SMA Negeri 1 Pati, serta dilakukan pada tahun 2022 saat pandemi Covid-19.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat penulisan KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Menambah wawasan penulis dan pembaca mengenai manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan di SMA Negeri 1 Pati;
- 2) Mengetahui nilai properti bangunan gedung SMA Negeri 1 Pati.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan garis besar atau gambaran umum Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang akan disusun oleh penulis yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, serta sistematika penulisan yang akan menjadi acuan dalam penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisi uraian mengenai berbagai teori yang digunakan dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini dijelaskan mengenai metode yang digunakan untuk memperoleh data masukan karya tulis tugas akhir ini. Selain itu juga dipaparkan mengenai gambaran umum objek penulisan, Pada bagian selanjutnya dilakukan pemaparan mengenai hasil survei dan wawancara yang telah dilakukan.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini berisi simpulan mengenai hasil dari pembahasan sebagaimana yang sudah dipaparkan dalam bab sebelumnya