

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen properti merupakan ilmu untuk mengatur, memelihara, dan melaksanakan tujuan dari *real property* dengan tujuan untuk dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin (Kyle et al., 2017). Manajemen properti memiliki peran penting dalam keberlangsungan operasi dari suatu properti sehingga supaya suatu properti dapat dimanfaatkan/digunakan dengan optimal, diperlukan pemeliharaan dan perawatan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan. Dalam era perkembangan pembangunan properti yang semakin marak ini, manajemen properti menjadi bagian yang melekat di dalamnya, dengan berfokus terhadap efisiensi (Labombang, 2008). Pembangunan properti haruslah diimbangi dengan pemeliharaan, dengan tujuan memelihara/mempertahankan nilai ekonomi dan fungsi dari suatu bangunan.

Pemeliharaan atau perawatan properti umumnya dilakukan terhadap bagian luar dan bagian dalam properti. Pemeliharaan properti, terbagi menjadi beberapa jenis, dengan menyesuaikan tujuan dan urgensi dari kegiatan pemeliharaan seperti pemeliharaan rutin, pemeliharaan yang bertujuan untuk mitigasi akan kerusakan

yang dapat terjadi di masa depan, pemeliharaan untuk perbaikan, dan pemeliharaan untuk mempercantik tampilan.

Pemeliharaan properti, diperlukan untuk diterapkan di semua jenis bangunan, salah satunya asrama mahasiswa. Asrama mahasiswa merupakan sebuah lingkungan sebagai tempat tinggal mahasiswa yang dilengkapi berbagai sarana pendukung untuk melengkapinya. Menurut De Chiara dan Callender (2001), asrama mahasiswa merupakan tempat sarana adaptasi yang menyediakan ruang bagi mahasiswa untuk bersosialisasi dengan aktif dan nyaman.

Sebagai bangunan *educational building*, pengelolaan asrama harus dilakukan dengan tujuan memenuhi aspek kenyamanan penghuni. Asrama mahasiswa harus memenuhi standar lingkungan, fasilitas, dan desain tata letak.

Mengingat asrama Politeknik Keuangan Negara STAN sebelumnya merupakan ruang perkuliahan yang dikonversi menjadi asrama, hal tersebut menjadi minat dan perhatian penulis karena membutuhkan pengelolaan khusus yang perlu mendapatkan atensi lebih dalam pengelolaannya khususnya terkait pemeliharaan dan penyediaan fasilitas, sehingga Penulis memutuskan untuk menulis KTTA dengan judul **“IMPLEMENTASI TEORI MANAJEMEN PROPERTI PADA PENGELOLAAN BANGUNAN DAN KEPUASAN PENGHUNI ASRAMA POLITEKNIK KEUANGAN NEGARA STAN.”**

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang menjadi fokus penulis adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan pemeliharaan bangunan asrama Politeknik Keuangan Negara STAN dikaitkan dengan teori manajemen properti secara umum?

2. Hambatan/kendala apa saja yang dialami dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan di asrama Politeknik Keuangan Negara STAN?
3. Apakah terdapat pengaruh pengelolaan lingkungan asrama terhadap kepuasan penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN?
4. Apakah terdapat pengaruh kualitas bangunan terhadap kepuasan penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN?
5. Apakah terdapat pengaruh fasilitas dan prasarana terhadap kepuasan penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang diharapkan dapat dicapai melalui penyusunan KTTA adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui hubungan pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan asrama Politeknik Keuangan Negara STAN dengan teori manajemen properti secara umum;
2. Mengetahui kendala yang dialami dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan bangunan asrama Politeknik Keuangan Negara STAN;
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh pengelolaan lingkungan terhadap kepuasan penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN;
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh kualitas bangunan terhadap kepuasan penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN;
5. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh fasilitas dan prasarana terhadap kepuasan penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Karya Tulis Tugas Akhir ini akan membahas mengenai manajemen pengelolaan bangunan dan kepuasan penghuni penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN, dengan lingkup pemeliharaan yang dibahas adalah pengelolaan bangunan serta pemeliharaan interior dan eksterior menggunakan parameter pemeliharaan properti berupa teori manajemen secara umum, dan dilengkapi dengan tiga variabel bebas yaitu pengelolaan lingkungan, kualitas bangunan, dan fasilitas & prasarana, serta variabel terikat berupa kepuasan penghuni asrama Politeknik Keuangan Negara STAN.

1.5 Manfaat Penulisan

Dengan adanya permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, penulis berharap karya tulis ini dapat memberikan manfaat, bagi penulis berupa sarana implementasi ilmu, bagi pembaca dan masyarakat umum sebagai tambahan ilmu terkait pengelolaan properti, dan bagi pengelola sebagai referensi dalam pengambilan kebijakan.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab I menjelaskan latar belakang Penulis mengenai topik dalam tugas akhir, rumusan masalah, tujuan yang akan dicapai, ruang lingkup pembahasan topik, manfaat dari penulisan, dan sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab II membahas mengenai gambaran konsep teori pengelolaan properti melalui pengertian manajemen, pengertian properti, pengertian manajemen properti, konsep manajemen properti asrama, konsep pengelolaan lingkungan asrama, konsep kualitas bangunan, konsep fasilitas & prasarana, dan konsep kepuasan penghuni. Selain itu, penulis juga menuliskan penelitian terdahulu yang relevan dengan bahasan KTTA.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab III menjelaskan pembahasan mengenai topik utama rumusan masalah dalam penelitian. Dalam subbab metode, penulis membahas mengenai metode pengumpulan data beserta jenis datanya dan analisis yang digunakan dalam pengolahan data primer.

BAB IV SIMPULAN

Bab IV berisikan simpulan mengenai pembahasan yang telah dibahas pada Bab III.