

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen properti adalah suatu kegiatan mengatur, memelihara operasi dan melaksanakan tujuan dari real properti (Kyle, 1995). Secara umum, manajemen properti memiliki empat tujuan, yaitu memelihara fisik bangunan, mengelola, dan melaksanakan kegiatan aspek lingkungan properti, mewakili kepentingan pemilik, dan mengelola investasi. Manajemen properti berfungsi untuk mewujudkan tujuan jangka pendek maupun jangka panjang pemilik properti (Scarret, 1983).

Keberadaan manajemen properti menjadi penting untuk memastikan kesesuaian antara kebijakan dan penerapannya, sehingga keberadaan dari properti dapat dipertahankan. Pemeliharaan gedung adalah salah satu aspek penting dalam manajemen properti. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008, pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.

Kantor Kepala Desa adalah bangunan yang dikuasai oleh desa/kelurahan, diperuntukkan secara khusus untuk kegiatan operasional pemerintah desa/kelurahan. Sebagai salah satu instansi pemerintah yang melakukan pelayanan

terhadap masyarakat, khususnya terkait kependudukan, administrasi dan lain-lain. Kantor Kepala Desa Tegalmade berlokasi di Desa Tegalmade, Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah. Hampir seluruh kegiatan yang berkaitan dengan masyarakat di Desa Tegalmade diselenggarakan di kantor desa. Hal ini dikarenakan terdapat balai desa yang cukup luas sebagai tempat diselenggarakannya kegiatan masyarakat tersebut. Oleh karena itu, pihak kantor Desa Tegalmade melaksanakan manajemen pemeliharaan gedung. Prioritas utamanya adalah menjaga kebersihan gedung dan memberi kenyamanan terhadap masyarakat agar pelayanan yang diberikan maksimal.

Pandemi Covid-19 telah berlangsung selama lebih dari 1 tahun. Kasus pertama dikonfirmasi pada 2 Maret 2020 lalu. Sejak kasus tersebut, terdapat banyak penyesuaian dan adaptasi yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari. Pada sektor perkantoran, pegawai harus melakukan skema bekerja dari rumah (Work From Home/WFH). Selain itu, setiap gedung kantor diwajibkan untuk menyelenggarakan protokol kesehatan. Perubahan yang terjadi ini sebagai salah satu bentuk adaptasi dalam upaya pencegahan Covid-19.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menganalisis kondisi tersebut dengan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang berjudul “ANALISIS PENERAPAN MANAJEMEN PROPERTI TERHADAP PEMELIHARAAN GEDUNG KANTOR DESA TEGALMADE KABUPATEN SUKOHARJO PROVINSI JAWA TENGAH SAAT PANDEMI COVID-19”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dari penulisan KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana penerapan manajemen properti terhadap pemeliharaan gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah saat pandemi Covid-19?
- 2) Bagaimana opini penilaian properti terhadap gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah Tahun 2022?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dari penulisan KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui dan menganalisis penerapan manajemen properti terhadap pemeliharaan gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah saat pandemi Covid-19.
- 2) Memberikan opini penilaian properti gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah tahun 2022.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dari KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Pokok pembahasan adalah manajemen properti terhadap pemeliharaan gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah saat pandemi Covid-19
- 2) Objek penilaian terbatas pada gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah.
- 3) Pemberian opini penilaian dilakukan pada tahun 2022.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penulisan KTTA ini adalah:

- 1) Menambah wawasan bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya, mengenai penerapan manajemen pemeliharaan gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah.
- 2) Bahan penelitian selanjutnya terkait topik manajemen properti.
- 3) Mengetahui opini penilaian gedung Kantor Desa Tegalmade Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan KTTA ini, penulis menggunakan dua metode untuk mengumpulkan data dalam penulisan KTTA, meliputi:

1) Studi Literatur

Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan informasi terkait dengan topik penelitian dari berbagai sumber kepustakaan meliputi peraturan-peraturan, buku, jurnal ilmiah, dan karya tulis yang terkait dengan manajemen pemeliharaan bangunan.

2) Studi Lapangan

Metode ini dilakukan dengan menerapkan protokol kesehatan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penulis mengunjungi Kantor Desa Tegalmade untuk mengumpulkan data mengenai objek penelitian, baik data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara terhadap pihak Kantor Desa Tegalmade dan pengamatan langsung ke objek penelitian. Data sekunder diperoleh dari arsip dan dokumen Kantor Desa Tegalmade yang terkait dengan manajemen pemeliharaan bangunan.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi hal-hal terkait pendahuluan dari KTTA ini, yaitu uraian tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini memuat teori-teori yang digunakan sebagai landasan penyusunan hingga pengolahan data yang didapatkan dari berbagai sumber referensi yang sesuai dengan tema sebagai dasar penulisan KTTA.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat metode yang digunakan dalam penulisan KTTA dan data-data yang diperoleh penulis sesuai dengan tujuan penelitian. Bab ini akan membahas analisis penerapan teori manajemen properti terhadap pemeliharaan di lapangan dibandingkan dengan teori yang diperoleh dari studi literatur dan pemberian opini penilaian terhadap gedung Kantor Desa Tegalmade tahun 2022.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini memuat simpulan dari hasil pembahasan pada Bab III mengenai penerapan manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan saat pandemi Covid-19 dan pemberian opini penilaian terhadap gedung Kantor Desa Tegalmade tahun 2022.