

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen merupakan suatu rangkaian aktivitas termasuk perencanaan dan pengambilan keputusan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan pengendalian yang diarahkan kepada sumber-sumber daya organisasi (manusia, finansial, fisik, dan informasi) dengan maksud mencapai tujuan organisasi secara efektif dan efisien (Griffin 2004). Sedangkan properti merupakan suatu hak yang dimiliki oleh seseorang atas sebuah properti. Berdasarkan uraian tersebut, secara umum manajemen properti merupakan suatu rangkaian aktivitas yang dilakukan oleh seseorang yang bertujuan untuk mengelola harta kekayaan berupa properti secara efektif dan efisien sehingga mendapatkan hasil yang optimal atas properti tersebut.

Terdapat beberapa jenis properti yaitu properti residensial, komersial, industrial, dan properti dengan tujuan khusus (Kyle, Spodek, and Braid, 2016). Adapun salah satu contoh dari properti khusus tersebut yaitu sekolah. Sekolah merupakan lembaga atau wadah untuk belajar membaca, menulis, dan berperilaku

baik. Sekolah sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan didalam kehidupan masyarakat hingga sekarang. Sekolah juga menjadi tempat atau lingkungan kedua bagi anak-anak untuk berlatih dan menumbuhkan karakter kepribadiannya (Pidarta 1997).

SMA Negeri 3 Lubuk Basung merupakan salah satu sekolah favorit di Kabupaten Agam yang berlokasi di Jalan Raya Manggopoh, Kecamatan Lubuk Basung, Kabupaten Agam, Sumatra Barat. Agar terlaksananya kegiatan belajar dan mengajar yang maksimal, sekolah membutuhkan sarana dan prasarana yang bagus disertai pengelolaan yang optimal agar dapat meningkatkan kualitas pendidikan yang sesuai dengan standar pendidikan nasional. Salah satu sarana dan prasarana yang wajib ada di lingkungan sekolah yaitu gedung. Gedung adalah wujud fisik hasil dari sebuah pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, baik sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian maupun tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Sejak resmi diumumkan pada bulan Maret 2020, kasus Covid-19 masih belum berakhir hingga saat ini. Berbagai masalah muncul ditengah-tengah masyarakat mulai dari keresahan, kekhawatiran, kepanikan hingga dilema. Bertambahnya kasus Covid-19 mengakibatkan sejumlah wilayah di Indonesia melaksanakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat atau disingkat dengan PPKM. Salah satu tujuan dilaksanakannya PPKM yaitu mengurangi

kerumunan terutama pada fasilitas umum seperti sekolah. Untuk itu pelaksanaan kegiatan belajar mengajar harus dibatasi dan dilaksanakan secara daring. Hal ini mengakibatkan minimnya aktifitas yang terjadi didalam lingkungan sekolah.

Berdasarkan uraian diatas Penulis tertarik untuk meneliti terkait dengan pelaksanaan manajemen properti pada kegiatan pemeliharaan gedung yang dilakukan oleh SMA Negeri 3 Lubuk Basung pada masa pandemi Covid-19 ini, sehingga Penulis memilih Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul “PENERAPAN TEORI MANAJEMEN PROPERTI TERHADAP PEMELIHARAAN GEDUNG SMA NEGERI 3 LUBUK BASUNG PADA MASA PANDEMI COVID-19”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah pada KTTA ini sebagai berikut.

1. Bagaimana pelaksanaan manajemen properti terhadap pemeliharaan gedung SMA Negeri 3 Lubuk Basung pada masa pandemi Covid-19?
2. Bagaimana opini nilai gedung SMA Negeri 3 Lubuk Basung pada masa pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang ingin dicapai Penulis dalam KTTA ini sebagai berikut.

1. Mengetahui pelaksanaan manajemen properti terhadap pemeliharaan gedung SMA Negeri 3 Lubuk Basung pada masa pandemi Covid-19.

2. Mengetahui opini nilai gedung SMA Negeri 3 Lubuk Basung pada masa pandemi Covid-19.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Sehubungan dengan ruang lingkup penulisan KTTA ini, Penulis memberikan batasan agar topik yang dibahas lebih terarah dan sesuai dengan pokok bahasan yang dimaksudkan. Adapun batasan-batasan dalam penulisan KTTA ini sebagai berikut.

1. Pokok utama bahasan adalah penerapan manajemen properti terhadap pemeliharaan gedung SMA Negeri 3 Lubuk Basung pada masa pandemi Covid-19.
2. Gedung yang menjadi objek penelitian KTTA atau objek penilaian terbatas pada gedung dengan kategori 4.2 (asumsi DKPB) yaitu gedung dengan karakteristik memiliki jumlah lantai maksimal empat, memiliki struktur bangunan portal bertingkat sederhana, dan memiliki ruang-ruang yang sejajar dengan luas yang relatif sama dengan masing-masing ruang dihubungkan dengan koridor.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan KTTA ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut.

1. Sebagai tambahan wawasan dan pengetahuan mengenai penerapan manajemen properti pada pemeliharaan gedung dalam dunia pendidikan.
2. Sebagai tambahan referensi dalam penelitian selanjutnya yang terkait dengan masalah ini khususnya dalam dunia pendidikan.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini Penulis akan membahas terkait uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini Penulis akan membahas terkait dasar hukum yang digunakan, definisi dari manajemen dan properti, konsep manajemen properti, konsep pemeliharaan gedung, sekolah serta konsep manajemen properti terhadap pemeliharaan dalam penilaian.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini Penulis akan membahas terkait metode penelitian yang digunakan dan gambaran objek penelitian. Penulis juga menguraikan pembahasan terkait pemeliharaan gedung sekolah sesuai dengan rumusan masalah dan ruang lingkup yang tertulis pada BAB I serta opini nilai terhadap gedung yang diteliti.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini Penulis akan membahas simpulan akhir dari hasil pembahasan pada BAB III.

1.7 Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan KTTA ini diperlukan adanya data dan fakta sesuai dengan objek penelitian. Oleh sebab itu, metode penelitian yang digunakan oleh Penulis adalah sebagai berikut.

1. Studi Literatur

Metode ini dilakukan dengan mencari sumber kepustakaan dengan melaksanakan kegiatan seperti membaca, mengkaji, dan mengutip dari buku, jurnal, artikel dan peraturan terkait dengan manajemen pemeliharaan bangunan berupa gedung.

2. Studi Lapangan

Metode ini dilakukan dengan menerapkan protokol kesehatan sesuai dengan aturan yang berlaku. Hal tersebut dikarenakan pada metode ini peneliti akan mendatangi lokasi penelitian kemudian mengumpulkan data objek penelitian baik berupa data primer maupun data sekunder.

Data primer dapat diperoleh dari pengamatan langsung atau melakukan wawancara dengan pihak yang bertanggung jawab dalam pemeliharaan gedung. Untuk data sekunder dapat diperoleh dari arsip dan dokumen SMA Negeri 3 Lubuk Basung yang berkaitan dengan manajemen pemeliharaan atau dapat diperoleh melalui internet mengenai informasi yang dibutuhkan sesuai dengan objek yang sedang diteliti.