

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manajemen Properti merupakan serangkaian kegiatan pengoperasian, pengendalian, pemeliharaan, dan pengawasan fisik suatu bangunan (Mcelroy, 2014). Dalam praktiknya, Manajemen Properti menerapkan fungsi-fungsi yang ada pada ilmu manajemen, yaitu *planning*, *organizing*, *leading*, dan *controlling*. Fungsi tersebut membantu pengelolaan dalam Manajemen Properti berjalan lebih efisien dan efektif untuk mencapai tujuan organisasi (Robbins & Coulter, 2018, p. 44).

Dalam praktik Manajemen Properti, kegiatan pemeliharaan merupakan bagian penting yang dibutuhkan untuk memperpanjang umur serta kegunaan dari properti. Suatu properti perlu dipelihara agar tidak muncul kerusakan parah yang justru akan menimbulkan biaya yang banyak untuk melakukan perbaikan. Penerapan Manajemen Properti meliputi kegiatan pemeliharaan rutin, perbaikan, pemeliharaan konstruksi baru, dan pemeliharaan yang ditangguhkan (Kyle, 2016, pp. 218-220).

Manajemen Properti di masa pandemi memiliki pokok bahasan yang lebih menitikberatkan pada aspek kesehatan. Kegiatan pencegahan serta

penanggulangan perlu dilakukan dalam kehidupan sehari-hari tak terkecuali dalam kegiatan beribadah. Pemerintah, melalui Majelis Ulama Indonesia pada tahun 2020 mengeluarkan Fatwa Nomor 14 Tahun 2020 tentang penyelenggaraan ibadah dalam situasi wabah Covid-19. Fatwa tersebut bertujuan untuk menjaga kesehatan dan menjauhkan diri dari hal-hal yang dapat menyebabkan terjangkitnya suatu penyakit.

Masjid sebagai bangunan yang digunakan umat muslim untuk beribadah, melakukan pemeliharaan tempat ibadah yang mengedepankan aspek kesehatan. Menurut Nasution dan Wijaya (2020), pemeliharaan yang bisa dilakukan masjid di masa pandemi seperti mengubah struktur pengurus masjid dengan menambahkan satuan tugas penanganan Covid-19. Selain struktur kepengurusan, tempat ibadah juga harus menyediakan fasilitas kesehatan seperti bak cuci tangan, penempelan stiker imbauan jaga jarak, penyediaan peralatan penunjang kesehatan seperti masker dan lap, serta penyemprotan disinfektan.

Dalam suatu studi yang dilakukan oleh Wulandari et al., (2021) di terhadap 90 tempat ibadah di Kota Pontianak yang diambil secara acak, menunjukkan hasil persentase masjid yang menyediakan fasilitas kesehatan. Rincian tersebut antara lain: 96,7% menyediakan bak cuci tangan; 94,4% melakukan penyemprotan disinfektan; 47,8% mewajibkan penggunaan masker; 25,6% menyediakan hand sanitizer; 8,9% menerapkan pembatasan jarak; dan 4,4% melakukan pengecekan suhu badan. Hal ini selaras dengan pendapat Nasution dan Wijaya terkait hal-hal yang bisa dilakukan oleh pengurus masjid dalam penerapan manajemen tempat

ibadah. Di masa pandemi yang menekankan unsur kesehatan, penyediaan fasilitas penunjang kesehatan merupakan hal penting yang harus dilakukan.

Dari penelitian yang ada tersebut, penulis mencoba mencari tahu bagaimana upaya pemeliharaan masjid yang dilakukan oleh pengurus Masjid Jami' Al-Istiqomah Sidoharjo Tuban untuk mencegah penularan penyakit.

Selain pemeliharaan masjid yang menekankan pada aspek kesehatan untuk pencegahan penularan penyakit, praktik manajemen properti yang dilakukan di Masjid Jami' Al-Istiqomah Sidoharjo Tuban adalah pemeliharaan rutin dan pemeliharaan konstruksi baru. Pemeliharaan rutin yang dilakukan bertujuan menjaga kebersihan dan memelihara fasilitas masjid. Kegiatan pemeliharaan rutin meliputi memelihara, menjaga, dan menyimpan properti yang ada di masjid agar tidak cepat rusak dan aman. (Mannuhung et al., 2018).

Masjid Jami' Al-Istiqomah Sidoharjo Tuban yang berdiri sejak tahun 1961 hanya pernah melakukan renovasi satu kali pada tahun 2000 berupa penggantian komponen tiang bangunan. Masjid yang sudah berumur 57 tahun ini memiliki kondisi fisik yang usang dan memerlukan pemugaran. Sehingga, sejak tahun 2018, pengurus masjid memulai kegiatan pemeliharaan konstruksi baru agar bangunan masjid menjadi lebih kokoh. Selain kondisi bangunan, kegiatan konstruksi ini disebabkan karena perlunya perluasan masjid agar bisa menampung jamaah yang lebih banyak. Adanya praktik Manajemen Properti berupa pemeliharaan konstruksi baru dapat meningkatkan nilai properti dan mencegah laju penyusutan atau rusaknya bangunan. Sehingga, dalam penelitian ini, properti masjid berupa tanah dan bangunan akan dihitung Nilai Pasar pada saat tanggal

penilaian menggunakan Pendekatan Data Pasar untuk tanah dan Pendekatan Biaya untuk bangunan.

Penelitian ini akan menjabarkan bagaimana pemeliharaan bangunan dan penyediaan fasilitas kesehatan yang berlangsung di Masjid Jami' Al-Istiqomah Senori Tuban serta penentuan opini nilai pasar properti berupa tanah dan bangunan. Hal ini menjadi topik yang penulis coba sajikan dalam Karya Tulis Tugas Akhir dengan judul "PENERAPAN MANAJEMEN PROPERTI TERHADAP PEMELIHARAAN BANGUNAN MASJID JAMI' AL-ISTIQOMAH SIDOHARJO TUBAN SAAT PANDEMI COVID-19".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, rumusan masalah yang akan diangkat dalam karya tulis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan Masjid Jami' Al- Istiqomah Sidoharjo Tuban saat pandemi Covid-19?
2. Opini penilaian terhadap bangunan Masjid Jami' Al- Istiqomah Tuban Sidoharjo saat pandemi Covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui penerapan manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan Masjid Jami' Al- Istiqomah Sidoharjo Tuban saat pandemi Covid-19.

2. Mengetahui opini penilaian terhadap bangunan Masjid Jami' Al-Istiqomah Sidoharjo Tuban saat pandemi Covid-19.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penelitian ini dilaksanakan dalam ruang lingkup manajemen properti terhadap pemeliharaan bangunan dan opini penilaian bangunan terhadap Masjid Jami' Al-Istiqomah yang berlokasi di Desa Sidoharjo saat pandemi Covid-19.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat dari penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut:

1. Menambah pengetahuan penulis dan pihak lain di lingkungan PKN STAN tentang manajemen properti pemeliharaan bangunan.
2. Mengetahui opini penilaian terhadap bangunan Masjid Al-Istiqomah Sidoharjo Tuban.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisi tentang penjelasan teori, konsep berkaitan dengan topik yang dibahas.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri atas metode dalam pengumpulan data yang diperlukan dalam penulisan, pembahasan hasil, dan hal lain terkait penerapan manajemen property pada objek.

BAB IV SIMPULAN

Berisi simpulan dan saran yang berasal pengolahan data yang dilakukan pada penulisan bab-bab sebelumnya.