

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Schermerhorn (2011) manajemen adalah suatu proses yang mencakup perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pengarahan (*leading*), dan pengendalian (*controlling*) terhadap sumber daya yang dimiliki untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan properti adalah suatu hak yang dimiliki seseorang atas properti tersebut. Secara umum manajemen properti dapat diartikan sebagai suatu proses kegiatan yang bertujuan untuk mengelola sumber daya berupa properti guna mencapai tujuan yang telah direncanakan.

Penerapan manajemen properti bersifat fleksibel untuk berbagai bidang. Manajemen properti dapat diterapkan pada manajemen pemeliharaan, manajemen risiko, manajemen properti komersial, manajemen properti residensial, dan lain-lain. Dalam bangunan gedung sekolah, bidang manajemen properti utama yang digunakan adalah manajemen pemeliharaan. Manajemen pemeliharaan memiliki fokus pada pemeliharaan bangunan setelah bangunan tersebut selesai dibangun dan dipergunakan.

Salah satu penerapan teori manajemen properti yang menjadi fokus pada penelitian ini adalah manajemen pemeliharaan. Pada penelitian serupa, dijelaskan oleh Fernandi (2011) bahwa pemeliharaan merupakan kegiatan yang membutuhkan perencanaan, pembiayaan, dan kesungguhan. Kemunduran kualitas bangunan merupakan sesuatu yang tidak bisa dihindari baik pada komponen struktural maupun komponen non struktural. Laju kemunduran kualitas tersebut dapat ditekan dengan pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tepat. Sucipto (2009) menjelaskan pemeliharaan yang baik akan memberikan efek penghematan biaya dan waktu, manfaat lebih lama, serta mendukung kinerja bangunan yang lebih baik. Bangunan yang dipelihara dan dirawat akan mencapai *service life time* sesuai yang direncanakan bahkan dapat lebih dari itu.

Pada tingkat sekolah menengah atas, permasalahan yang dihadapi dalam kegiatan manajemen properti sekolah adalah pengorganisasian dan pengawasan. Fernandi (2011) menjelaskan bahwa pengorganisasian kegiatan pemeliharaan rutin sering kali tidak direncanakan secara jelas. Pengorganisasian pemeliharaan rutin berupa pemeliharaan jangka pendek, menengah, dan panjang terhadap sarana prasarana berperan penting untuk menghindari terjadinya kerusakan yang mengganggu kenyamanan siswa. Pengorganisasian pemeliharaan rutin juga berperan untuk menciptakan efisiensi biaya terhadap bangunan gedung yang cukup beragam. Fernandi (2011) menambahkan bahwa salah satu elemen penting agar manajemen properti berjalan baik dan sesuai rencana adalah kegiatan pengawasan. Namun, kegiatan pengawasan pada manajemen properti tingkat

sekolah seringkali tidak optimal karena tidak ada pihak yang berfokus dalam kegiatan tersebut.

SMAN 2 Pare merupakan salah satu sekolah yang memiliki banyak bangunan gedung. SMAN 2 Pare mulai beroperasi pada awal tahun 1974 sehingga umumnya bangunan tersebut telah berusia puluhan tahun. Untuk menjaga keandalan fungsi dan meminimalisir risiko penggunaan bangunan pihak SMAN 2 Pare melakukan pemeliharaan rutin yang membutuhkan biaya tidak sedikit pada tiap tahunnya. Selain itu, untuk menciptakan kualitas sarana prasarana yang nyaman untuk kegiatan pembelajaran perlu adanya pengorganisasian dan pengawasan yang tepat. Maka dari itu perlu dilakukan tinjauan seberapa besar kepuasan siswa melakukan kegiatan pembelajaran di lingkungan SMAN 2 Pare. Atas uraian tersebut penulis tertarik untuk membuat Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS PENGARUH MANAJEMEN PROPERTI TERHADAP KEPUASAN SISWA DI SMAN 2 PARE”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana kondisi pemeliharaan bangunan gedung yang sedang berlangsung di SMAN 2 Pare?
2. Bagaimana pengaruh faktor pemeliharaan bangunan gedung di SMAN 2 Pare terhadap kepuasan siswa dalam kegiatan pembelajaran?
3. Faktor pemeliharaan apa yang memiliki pengaruh paling besar terhadap kepuasan siswa dalam kegiatan pembelajaran?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui kondisi pemeliharaan bangunan gedung yang sedang berlangsung pada saat ini.
2. Mengetahui tingkat pengaruh faktor-faktor pemeliharaan bangunan gedung di SMAN 2 Pare terhadap kepuasan siswa dalam kegiatan pembelajaran.
3. Mengetahui faktor pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki pengaruh paling besar terhadap kepuasan siswa dalam kegiatan pembelajaran.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penelitian ini terbatas pada pelaksanaan manajemen properti terkait pemeliharaan bangunan gedung di SMAN 2 Pare yang berhubungan langsung dengan kegiatan pembelajaran siswa, seperti gedung kelas dan laboratorium dalam 3-5 tahun terakhir. Untuk mengetahui pengaruh manajemen properti terhadap kepuasan siswa, penelitian ini menggunakan 5 variabel bebas yang terdiri dari pemeliharaan langit-langit, pemeliharaan ventilasi, pemeliharaan sistem penyejuk ruangan, pemeliharaan furnitur (mebel), dan pemeliharaan kebersihan ruangan. Sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah kepuasan siswa.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan gambaran mengenai pemeliharaan bangunan gedung di SMAN 2 Pare. Selain itu,

hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi atau masukan bagi pihak SMAN 2 Pare agar kepuasan berupa kenyamanan siswa dalam kegiatan pembelajaran dapat terjaga.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi data, fakta, dan informasi terkait dengan penelitian yang telah diperoleh oleh penulis dan nantinya akan digunakan sebagai dasar pertimbangan penelitian. Beberapa uraian pada bab ini adalah dasar hukum, konsep dasar manajemen properti, konsep dasar bangunan gedung, pemeliharaan bangunan gedung, manajemen properti sekolah dan indikator keberhasilan.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, sifat penelitian, lokasi penelitian, waktu penelitian, sampel penelitian, aspek pengukuran dan uji statistik yang digunakan. Selain itu, bab ini menjelaskan gambaran umum objek penelitian, analisis data, serta pembahasan hasil penelitian.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan dari hasil penelitian mengenai pelaksanaan pemeliharaan bangunan dan faktor-faktor yang mempengaruhi kepuasan siswa di SMAN 2 Pare.