

Manajemen Pemeliharaan Rumah Kos dari Pihak Pemilik dan Pengelola: Survey

Monik Karlina^a, Katharina Priyatiningih^b

^a Program Studi Manajemen Aset, Politeknik Negeri Bandung, Indonesia

^b Program Studi Manajemen Aset, Politeknik Negeri Bandung, Indonesia

Corresponding Author:

Monik Karlina

Program Studi Manajemen Aset,
Politeknik Negeri Bandung,
Bandung, Jawa Barat, Indonesia

Email: monikkarlina17@gmail.com

Keywords:

Manajemen Aset, Properti,
Pemeliharaan Rumah Kos

Abstract: A survey was conducted of 12 boarding houses spread across Ciwaruga, West Bandung Regency to investigate their current maintenance practices and property management functions. This finding highlights the policies of boarding house managers and owners regarding boarding house management planning; the extent of planning for budgeting; how to promote boarding rooms; by what means the rent is collected; a good relationship with the tenant; boarding house operational costs incurred; and the use of preventive/routine/deferred/emergency maintenance. Owners and managers of boarding houses should be aware of the concerns of tenants and they should also make designers aware of these issues; Building performance is likely to be improved if boarding house owners and managers take action in the design and operation phases in response to tenants' concerns.

Copyright © 2022 POTENSI-UNDIP

1. PENDAHULUAN

Dewasa ini dengan berkembangnya pendidikan di Indonesia, pendidikan tinggi pun ikut berkembang. Hampir di setiap daerah di seluruh Indonesia memiliki perguruan tinggi, baik berstatus negeri maupun swasta. Akan tetapi, pelajar yang belajar di setiap perguruan tinggi bukan berasal dari satu daerah melainkan datang berbondong-bondong dari berbagai daerah yang bukan berdomisili sama dengan perguruan tingginya untuk belajar meraih cita-cita yang diharapkan. Hal ini menjadikan suatu peluang bagi masyarakat di sekitar perguruan tinggi tersebut untuk mendirikan bisnis yang beragam misalnya rumah kos. Rumah kos sangat diperlukan bagi pelajar yang tempat tinggalnya jauh dari kampus. Dengan menyewa atau mengontrak kamar kos tersebut dapat dijadikan sebagai tempat beristirahat dan melakukan aktivitas lainnya.

Setiap penghuni mengharapkan rumah kos yang memiliki fasilitas lengkap, lingkungan yang bersih dan nyaman. Tetapi itu sulit didapatkan khususnya kamar kost di daerah-daerah yang sedikit terpencil bahkan terpencil yang kurang mendapatkan informasi mengenai pengelolaan rumah kos. Rumah kos di daerah yang sedikit terpencil bahkan terpencil tersebut masih menggunakan metode tradisional yang hanya melakukan transaksi dengan bukti sebuah kwitansi. Sehingga banyak sekali kamar kost yang sudah berpenghuni tetapi kurang peduli untuk memeliharanya, dan kamar kos terlihat kurang nyaman untuk dihuni. Hal tersebut berkaitan dengan ketidakjelasan kewajiban yang dibebankan dan hak yang diperoleh setiap pihak karena tidak ada perjanjian sewa ataupun perjanjian kontrak yang disepakati.

Sebuah aset memiliki siklus atau daur hidup yang dapat digunakan untuk pengelolaan aset secara efektif dan efisien. Aset yang baik adalah aset yang dapat digunakan secara optimal dan berkepanjangan. Siklus aset tersebut dimulai dari perencanaan kebutuhan aset, pengadaan aset, inventarisasi aset, audit aspek legal aset, penilaian aset, pengoperasian dan pemeliharaan aset hingga aset tersebut dialihkan atau dimusnahkan (Sugiama, 2013). Penilaian aset pada siklus aset diperlukan untuk mengetahui bagaimana kinerja aset rumah kos terutama kondisi fisik, fungsional, dan utilitas masih perlu ditingkatkan (Priyatiningih, 2018)

Dalam siklus aset tersebut pemeliharaan merupakan hal yang sangat penting dilakukan karena menyangkut dengan kelangsungan hidup dari sebuah aset. Pemeliharaan adalah suatu cara atau teknik yang tepat untuk menjaga kondisi atau komponen bangunan agar selalu dalam keadaan prima sesuai fungsinya (Mulyandari & Saputra, 2011). Sedangkan menurut Sugiama (2013) pemeliharaan aset adalah kegiatan memperbaiki seluruh aset agar berfungsi seperti semula. Pemeliharaan properti

rumah kos sangat diperlukan untuk menjaga kelangsungan operasi sistemnya sehingga dapat berfungsi secara efektif dan efisien. Dengan berfungsi secara efisien maka biaya yang dikeluarkan untuk pemeliharaan rumah kos rendah, itu artinya laba yang didapatkan oleh pemilik dari hasil pengumpulan uang sewa akan optimal.

Pemeliharaan rumah kos bertujuan untuk memperpanjang umur penggunaan rumah kos, menjamin ketersediaan optimum rumah kos agar diperoleh laba yang maksimum, menjaga nama baik dan memperkecil tingkat kerusakan rumah kos. Selain itu, pemeliharaan rumah kos dapat menjamin keselamatan dan kenyamanan penyewa rumah kos, menjaga kondisi rumah kos sebaik mungkin untuk mempertahankan kenyamanan, serta menjamin kesiapan rumah kos untuk digunakan penyewa secara optimum.

2. DATA DAN METODE

Pemeliharaan sangat penting untuk menjaga sebuah aset tetap dalam keadaan prima. Menurut Komite Pemeliharaan Bangunan Departemen Lingkungan Hidup, dalam laporannya yang diterbitkan pada tahun 1972, didasarkan pada definisi yang terkandung dalam BS 3811: 1964 (dalam Scarret, 1995) pemeliharaan bangunan adalah pekerjaan yang dilakukan untuk menjaga, memulihkan, atau meningkatkan setiap fasilitas, yaitu setiap bagian bangunan, layanan, dan sekitarnya, dengan standar yang saat ini diterima dan untuk mempertahankan utilitas dan nilai fasilitas. Komite menambahkan kata 'meningkatkan' untuk mencerminkan fakta bahwa sebagian besar bangunan memiliki harapan hidup yang panjang dan standar kemudahan dan kinerja yang dapat meningkat secara substansial selama masa hidup. Menurut Mulyandari & Saputra (201) jenis kegiatan pemeliharaan terdiri dari pemeliharaan terencana seperti *perpentive maintenance*, *predictive maintenance*, *corrective maintenance*, sedangkan pemeliharaan tidak terencana seperti *breakdown maintenance*.

Dalam sebuah aset atau properti memiliki sebuah fungsi dari adanya manajemen properti. Fungsi-fungsi dari manajemen properti adalah sebagai berikut yaitu membuat perencanaan manajemen dari suatu properti, membuat suatu anggaran kerja dari properti tersebut, memamerkan dan menyewakan ruangan, mengumpulkan uang sewa, mengutamakan hubungan baik dengan penyewa, membayar biaya-biaya operasional perusahaan dan menyimpan catatan-catatan, membuat jadwal pemeliharaan, menghemat energi, menyediakan keamanan, mengawasi karyawan, dan mengasuransikan properti. Rumah kos merupakan sebuah properti jenis real estate yang harus melakukan fungsi manajemen properti, agar rumah kost dapat menghasilkan laba yang maksimum dari hasil pembayaran sewa.

Angket penelitian dirancang untuk mempelajari praktik pemeliharaan rumah kos di daerah Ciwaruga, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat. Angket tersebut di jawab oleh pemilik atau pengelola rumah kos. Hanya 12 rumah kost yang merespon angket penelitian tersebut dengan total kamar kos mencapai 145 kamar kos. Penyedia kamar paling banyak adalah 30 kamar dan penyedia kamar paling sedikit adalah 5 kamar dari satu rumah kos.

Kuesioner mencakup pertanyaan mengenai perencanaan manajemen rumah kos; sejauh mana perencanaan pembuatan anggaran; bagaimana cara mempromosikan kamar kos; dengan cara apa pengumpulan uang sewa; adanya hubungan baik dengan penyewa; biaya operasional rumah kos yang dikeluarkan; dan penggunaan pemeliharaan preventif / rutin / tangguhan / darurat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dengan melakukan wawancara kepada pemilik dan/atau pengelola rumah kos dan melakukan pengisian angket penelitian yang ditujukan kepada pemilik dan pengelola kamar kos maka hasilnya dapat diketahui bahwa pemeliharaan rumah kos sudah dilakukan akan tetapi belum secara rinci terkelola. Dari pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam angket penelitian berdasarkan fungsi-fungsi manajemen properti dapat disimpulkan bahwa pengelolaan rumah kos di daerah Ciwaruga, Kabupaten Bandung Barat belum sepenuhnya dilakukan secara rinci. Dapat diketahui dari hasil penyebaran angket penelitian terkait fungsi manajemen properti dengan terkhususkan pemeliharaan rumah kost dapat dideskripsikan sebagai berikut :

a. Perencanaan manajemen

Perencanaan Rumah Kos telah dilakukan oleh pemilik dengan sebaik-baiknya. Dari 12 rumah kos yang mengisi angket penelitian perbandingan rumah kos yang dibangun dari bata merah dan batako adalah 9 : 3, ini berarti 75% rumah kos dibangun dari bata merah dan 25% rumah kos dibangun dari batako. Sedangkan untuk pembangunan rumah kos 91,7 % dibangun sendiri tanpa

melibatkan kontraktor dan 8,3% dibangun melibatkan kontraktor. Maka dari itu kebanyakan pembangunan rumah kos di daerah Ciwaruga masih bersifat tradisional oleh pemilik tanpa ada campur tangan dari pihak ke tiga seperti kontraktor.

Fasilitas yang disediakan oleh pemilik meliputi kamar mandi dalam kamar/luar kamar, tempat parkir, ruang tamu, dapur, mesin cuci, jemuran, dan wifi. Perbandingan fasilitas yang disediakan pemilik antara kamar mandi dalam kamar dan luar kamar adalah 3 : 7, ini berarti kebanyakan dari pemilik rumah kos menyediakan kamar mandi luar kamar. Fasilitas tempat parkir dan jemuran disediakan disetiap rumah kos, akan tetapi ruang tamu tidak disediakan disetiap kamar kos hanya 41,7% rumah kos yang menyediakan ruang tamu. Selain itu fasilitas dapur yang terdapat di 3 rumah kos, fasilitas mesin cuci hanya ada di 1 rumah kamar kos, dan fasilitas wifi disediakan di 50% rumah kos.

Luas tanah yang dimiliki oleh pemilik rumah kos di Daerah ciwaruga bervariasi antara lain luas tanahnya sekitar sekitar 70 - 420 meter² sedangkan luas bangunan rumah kos sekitar 50 - 280 meter². Untuk luas kamar kos yang disediakan rata-rata memiliki luas 9 m².

b. Membuat anggaran

Perencanaan pembuatan anggaran ditujukan untuk merencanakan pengeluaran biaya anggaran dalam seatu periode. Dalam hal pembuatan perencanaan anggaran untuk perbaikan bangunan 33,3% responden membuat perencanaan anggaran untuk perbaikan bangunan dan 83,3% responden membuat perencanaan anggaran untuk fasilitas yang rusak. Akan tetapi tidak ada responden atau pemilik rumah kos yang membuat perencanaan anggaran untuk fasilitas yang baru karena pelaksanaannya dikalukan sesuai situasi.

c. Mempromosikan kamar kos

Promosi yang dilakukan oleh pemilik kamar kos di daerah Ciwaruga seperti promosi dalam bentuk blosur, promosi yang melibatkan agen atau perantara, dan promosi oleh penghuni melalui mulut ke mulut. Responden yang melakukan promosi dalam bentuk blosur adalah 16,7%. Sedangkan 50% dari responden mempromosikan rumah kos dengan melibatkan agen/perantara dan untuk semua rumah kos di daerah ciwaruga melakukan promosi yang dilakukan oleh penghuni melalui mulut ke mulut seperti mengajak teman penyewa sebelumnya untuk menyewa rumah kos bersama.

d. Mengumpulkan uang sewa

Pengumpulan uang sewa dilakukan oleh pemilik kamar kos dalam periode tahunan, bulanan, atau tahunan dan bulanan. Dari hasil jawaban responden dapat disimpulkan bahwa semua rumah kos melakukan pengumpulan uang sewa dalam periode tahunan, akan tetapi 16,7% rumah kos melakukan pengumpulan uang sewa dalam periode tahunan dan bulanan. Untuk pengumpulannya dilakukan secara tunai dan transfer dengan perbandingan 7 : 3.

e. Hubungan baik dengan penyewa

Semua pemilik dan pengelola melakukan hubungan baik dengan penyewa/ penghuni kamar kos. Hal tersebut dilakukan untuk menciptakan ke harmonisan antara pemilik dan penyewa. Selain itu, untuk memberikan rasa nyaman dan tentram untuk penghuni/penyewa.

f. Biaya operasional rumah kos

Biaya operasional rumah kos meliputi biaya penggunaan listrik, air, wifi, gas, pengangkutan sampah yang dibayarkan oleh pemilik kepada petugas, dan pajak bumi dan bangunan. Dari akumulasi jawaban 100% responden membayar biaya penggunaan listrik, air, pengangkutan sampah, dan pajak bumi dan bangunan. Sedangkan 50% responden membayar biaya penggunaan wifi dan 8,3% responden membayar biaya penggunaan gas. Hal tersebut berjalan lurus dengan fasilitas yang disediakan oleh pemilik rumah kos.

g. Masalah pemeliharaan

Pemeliharaan rumah kos dilakukan oleh pemilik/pengelola dengan berbagai kegiatan. Pemeliharaan kebersihan rumah kos dan fasilitas rumah kos dilakukan setiap hari. Jika kebersihan kamar dilakukan oleh penghuni disediakan peralatan kebersihan oleh pemilik rumah kos responden yang menjawab ya adalah 33,3%. Sedangkan untuk pemeliharaan lainnya seperti pengecatan dilakukan sekitar 1-2 tahun sekali tergantung dari permintaan dari penyewa/penghuni. Semua rumah kos melakukan perbaikan pengecatan dilakukan dengan cara pengosongan kamar kos terlebih dahulu. Dari hasil responden pemilik dan pengelola rumah kos hanya 16,7% responden yang membuat catatan periodik untuk melakukan pemeliharaan sisanya 83,3% tidak membuat catatan periodik untuk melakukan pemeliharaan.

Disetiap rumah kos menyediakan tempat sampah disetiap kamar dan penghuni diperbolehkan melakukan pemakuan pada tembok kamar. Akan tetapi pemakuan pada tembok kamar sebaiknya tidak boleh dilakukan karena akan mengurangi nilai aset properti rumah kos tersebut. Cara mencegah pemakuan tersebut dengan membuat surat perjanjian kontrak sewa dari kedua belah pihak. Dari perjanjian tersebut disebutkan bahwa penyewa tidak boleh memaku ditembok. Dari hasil survey lapangan hanya 33,3% rumah kos yang membuat surat kontrak sewa, akan tetapi isi perjanjiannya tidak memuat perjanjian tidak diperbolehkan memaku ditembok kamar.

Sebanyak 91,6% responden memberikan tulisan pengingat agar tidak membuang sampah didalam kloset dan tulisan peringatan untuk menghemat air dengan mematikan jika tidak digunakan. Hal tersebut dilakukan sebagai wujud penghematan energi, akan tetapi 8,3% responden tidak melakukan hal tersebut karena pengelolaan sepenuhnya dilakukan oleh penyewa/penghuni. Sedangkan perbandingan untuk responden yang memberikan tulisan peringatan untuk menghemat listrik dengan mematikan jika tidak digunakan adalah 3:1, ini berarti 33,3% responden tidak memberikan tulisan peringatan untuk menghemat listrik dengan mematikan jika tidak digunakan.

Pemilik rumah kos melakukan pemelihara dengan pengecekan atap yang bocor sekitar 6-12 bulan sekali tergantung situasi dan musim. Penyedotan septi-tank belum pernah dilakukan oleh pemilik/pengelola rumah kos karena kapasitas dari septi-tanknya sendiri memenuhi volume tampungan. Untuk memperbaiki fungsi bangunan (renovasi) pemilik rumah kos dilakukan situasional tergantung anggaran yang terkumpulkan dan rencana penambahan fasilitas.

Dari hasil jawaban responden semua rumah kos tidak melakukan pemeliharaan menggunakan sponsor (untuk pemilik) mis, pengecatan dari merek tertentu yang digunakan dan tidak ada pekerjaan pemeliharaan yang ditanggihkan pelaksanaannya. Akan tetapi 58,3% rumah kos melakukan pemeliharaan darurat seperti fogging untuk mencegah penyakit karena nyamuk.

4. KESIMPULAN

Sebuah survei dilakukan terhadap 12 rumah kos yang tersebar di Ciwaruga Kabupaten Bandung Barat untuk menyelidiki praktik pemeliharaan dan fungsi manajemen properti. Pemeliharaan dan fungsi manajemen properti kamar kos bertujuan untuk mengelola rumah kos agar berjalan secara efektif dan efisien sehingga menghasilkan laba yang maksimum. Dalam fungsi manajemen properti, perencanaan manajemen dilakukan disetiap rumah kos di daerah Ciwaruga oleh pemilik dan pengelola. Tetapi dalam perencanaan pembuatan anggaran tidak dilakukan sepenuhnya oleh pemilik maupun pengelola rumah kos. Dalam hal mempromosikan rumah kos pemilik dan pengelola mengandalkan promosi mulut ke mulut, sebagian rumah kos menggunakan blosur dan perantara/agen sebagai bantuan dalam mempromosikannya. Pengumpulan uang sewa rumah kos dilakukan berdasarkan periode tahunan, bulanan, atau tahunan dan bulanan tergantung keputusan dari masing-masing pemilik rumah kos.

Kepuasan penyewa, reputasi baik, operasi paling ekonomis, dan laba maksimum adalah tujuan paling penting dari sebagian besar pemilik dan pengelola rumah kos. Kepuasan penyewa/penghuni dan reputasi yang baik dapat diperoleh dengan berkomunikasi secara baik dengan penyewa seperti menyapa, menanyakan kabar dan berbincang-bincang ringan. Tetapi dari hasil wawancara yang dilakukan menunjukkan bahwa responden tidak secara teratur menjadwalkan pertemuan dengan penyewa. Dalam pengoperasian suatu aset dalam hal ini properti rumah kos pasti ada biaya yang dikeluarkan untuk berjalannya. Biaya tersebut meliputi biaya penggunaan listrik, air, wifi dan biaya pengumpulan sampah yang dilakukan dibayarkan kepada petugas. Selain itu, biaya pembayaran PBB merupakan biaya operasional yang dibayar setiap tahunnya. Sementara kekhawatiran tentang pemeliharaan rumah kos tampaknya menjadi salah satu perhatian utama untuk penyewa. Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan preventif sebagian besar dilakukan pemilik dan pengelola rumah kos.

Pemeliharaan dilakukan dengan membersihkan fasilitas yang ada, melakukan pengecekan atap yang bocor, pemeliharaan pengecatan rumah kos, dan lain sebagainya. Akan tetapi sebagian besar pemilik dan penyewa rumah kos tidak membuat catatan periodik untuk melakukan pemeliharaan. Penanganan pemeliharaan tidak pernah dilakukan oleh responden. Sebagian responden melakukan pemeliharaan darurat seperti fogging untuk mencegah penyakit karena nyamuk. Dengan berjalannya

fungsi manajemen properti khususnya pemeliharaan yang baik di rumah kos akan memberikan dampak baik seperti memperpanjang umur penggunaan rumah kos, menjamin ketersediaan optimum rumah kos agar diperoleh laba yang maksimum, menjaga nama baik dan memperkecil tingkat kerusakan rumah kos, menjamin keselamatan dan kenyamanan penyewa rumah kos, menjaga kondisi rumah kos sebaik mungkin untuk mempertahankan kenyamanan, dan menjamin kesiapan rumah kos untuk digunakan penyewa secara optimum

UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih kepada pemilik dan pengelola rumah kos di daerah Ciwaruga yang telah menjadi responden dalam penelitian ini.

REFERENSI

- Mulyandari, Hestin dan Rully Adi Saputra. (2011). Pemeliharaan Bangunan: Basic Skill Facility Management. Andi. Yogyakarta
- Scarret, Douglass. (1995). Property Asset Management. E & FN Spon. London
- Sugjama, A Gima. 2013. Manajemen Aset Pariwisata. Guardaya Intimarta. Bandung
- Priyatningsih, Katharina, Iwan Mulyawan dan Rosma Pakpahan,. (2018). Pengelolaan Properti Rukos Berbasis Pada Kinerja Aset. Jurnal Difusi Politeknik Negeri Bandung, Januari 2018, hal 20 – 31