

Identifikasi Kualifikasi Tenaga Pengelola Gedung Terstandar Dalam Peningkatan Nilai Gedung Tinggi di Jawa Timur

Oleh :

Lexi Pranata Budidharmanto Limbing

Faculty of Tourism, Universitas Ciputra
UC Town Citraland, Surabaya 60219
Email: llimbing@ciputra.ac.id

Abstract

The growth of high-rise buildings in East Java is increasing rapidly. High-rise building which has stood for a long time have to compete with the new high-rise building in improving occupancy and resale value of the asset. Maintenance and facility management are important key factors in improving occupancy and the sale value of the asset. The diversity of the success rate of high-rise building in the competition is determined by the ability of the property manager or general manager in planning and effective implementation of his or her maintenance programs, and financial, technical, resources management, and leadership to the team. The sharpness intuition which property manager or general manager have in seeing opportunities and market direction of high-rise buildings become a supporting but important factor, where the mindset of entrepreneurship is taking the part in.

This is justified by the recognition of practitioners and experts are now actively working in the field of building management in the interview (descriptive) and recorded in a questionnaire that can be measured by a percentage (quantitative), as result entirely agree that standardization competence, educational background and the lack of entrepreneurship mindset the only cause and needs to be invested to improve the competitiveness of a building practitioners, especially now we are facing the Asean Economic Community (AEC).

Key words: *entrepreneurship, standardization, competency, building, highrise*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan bisnis properti di Indonesia sejak tahun 2008 sangat menarik, bahkan terbaik di seluruh dunia sesuai analisa Irman Zahruddin, Direktur Consumer Banking BTN, hal tersebut sangat dipengaruhi oleh kondisi bunga bank yang semakin rendah. Pertumbuhan properti ini diproyeksikan meningkat hingga 2017 seiring dengan peningkatan pendapatan per kapita (Gross Domestic Product) antara 60%-80% dari 5,8% di tahun 2013 dan kenaikan upah minimum rata-rata 13% per tahun.

Pernyataan ini didukung oleh beberapa data tentang tingkat pertumbuhan properti yaitu 20% di tahun 2012, 30% di tahun 2013, dan diperkirakan menjadi 10%-25% di tahun 2014 sedikit pesimis atas beberapa faktor khususnya disebabkan oleh kondisi politik namun masih diatas tingkat inflasi yang diperkirakan dikisaran 7%-8%.

Faktor pertumbuhan penduduk yang terus meningkat hingga hampir mencapai 250 juta di akhir tahun 2013, kebutuhan akan tempat tinggal, dan turunnya angka pengangguran

mendorong pembangunan proyek properti baru dimana lebih dari 50% tujuan pembelian adalah untuk memiliki sendiri aset tersebut sehingga dapat disimpulkan bahwa *demand* terhadap properti sangatlah tinggi.

Terbatasnya dan makin minimnya ketersediaan lahan kosong untuk dibangun proyek properti dan tingginya harga lahan tanah, pengembang tidak dapat lagi melakukan pengembangan secara horisontal dan dipaksa untuk mengembangkan secara vertikal yaitu membangun gedung tinggi (*high rise building*) supaya harga jualnya dapat dijangkau oleh pasar yang dibidik.

Jenis gedung tinggi yang berkembang cukup beragam baik dalam hal peruntukan atau fungsinya, ukuran gedung (*building size*), tipe kepemilikan, dan tingkat keramahan suatu gedung terhadap lingkungannya (*green building*) yang masing-masing memiliki karakter dan tingkat kesulitannya sendiri-sendiri dalam pengelolaannya, belum lagi bilamana mengkombinasikan lebih dari satu karakter diatas menjadi kompleks gedung (*mix used building*).

Jenis gedung yang dimaksud antara lain yaitu gedung pemukiman (*residential*) baik jangka pendek (hotel) dan jangka panjang (apartemen), gedung perbelanjaan (*retail*), gedung perkantoran (*office*), gedung industri, dan jenis gedung lainnya seperti gedung pendidikan, gedung kesehatan, gedung serbaguna (*multi function hall*), gedung olahraga, gedung kesenian (*entertainment*) atau museum, gedung ibadah, dan masih banyak lagi. Sedangkan dalam hal kepemilikannya hanya terbagai atas sewa (*lease*) dan hak milik sebagian (*strata title*).

Pengembang dan pemilik gedung memiliki tujuan yang sama ketika melakukan pembangunan atau pembelian sebuah aset yaitu meningkatkan nilai kepemilikannya, dan untuk memastikan hal tersebut tercapai maka selain faktor kepastian penyelesaian proyek tepat waktu sesuai yang dijanjikan saat pemasaran dan faktor tingkat hunian atau keramaian, faktor penting berikutnya adalah perawatan gedung tersebut pada saat penggunaan atau pengoperasiannya. Gedung yang terawat dengan baik dapat dipastikan

akan membuat penghuni atau pengunjung di dalamnya merasa nyaman dan pada akhirnya nilai pasarnya akan meningkat dari waktu ke waktu.

Pelaksana perawatan gedung dilakukan oleh sebuah tim operasional yang sering disebut sebagai badan pengelola, yang berasal dari gedung tersebut (*in house*) dan dari pihak luar (*outsourc*) berupa instansi profesional, yang dikepalai oleh seorang Manajer Gedung (*Building Manager*) atau *General Manager* dan di dukung oleh tim keuangan, tim pemasaran dan acara (*event*), tim teknisi dan sipil, tim personalia dan urusan umum (*general affair*), dan tim *customer service* atau *tenancy*, bahkan ada pula yang memiliki tim hukum.

Seorang Manajer Gedung dapat diangkat dari kepala tim yang berprestasi atau bahkan dapat berasal dari manajer yang ikut membangun proyek tersebut sebelumnya, sehingga dapat dipastikan bahwa latar belakang pendidikan dan pengetahuannya bukanlah berasal dari sebuah disiplin keilmuan yang khusus untuk merawat atau mengelola sebuah gedung. Melihat faktor karakter dan tingkat kesulitan gedung serta keragaman tim, maka seorang Manajer Gedung wajib memiliki pengetahuan yang banyak (*multi dicipline*) selain wawasan yang luas sehingga tidak sedikit yang memperdalam ilmu di bidang lainnya melalui jenjang pendidikan tinggi, kursus, sertifikasi, workshop, seminar, atau melalui pelatihan internal perusahaan yang memperkerjakan serta melalui belajar mandiri.

Diluar dari pelatihan internal perusahaan, di Indonesia belum ada jenjang pendidikan dan buku yang fokus atau khusus kepada hal-hal penting dan *critical* yang wajib diketahui oleh seorang Manajer Gedung dalam melaksanakan tugas, kewenangannya, dan menegakkan etika pekerjaannya sehingga dia harus mampu menterjemahkan dan mengimplementasikan sendiri hasil pendidikan yang telah diambilnya sesuai kebutuhannya di dunia pekerjaan.

Perawatan atau pengelolaan gedung tidak semata-mata hanya pada benda mati, tetap diperlukan tim pemasaran dan acara (*event*) yang bertugas mendatangkan penghuni atau pengunjung untuk menghuni dan meramaikan

gedung dan tim *customer service* atau *tenancy* yang bertugas meningkatkan kepuasan penghuni dan pengunjung yang telah ada dan datang ke gedung tersebut. Selain dari faktor mengetahui kebutuhan penghuni dan pengunjung, semua anggota tim wajib memiliki keramahan dalam melayani dan hal tersebut bukan hanya tugas dari dua tim saja.

Peningkatan nilai aset gedung hanya dapat dipahami oleh seluruh tim badan pengelola bilamana memiliki pemahaman tentang cara berpikir sebagai seorang pengembang dan pemilik gedung yang harus memiliki wawasan luas tentang kebutuhan pasar serta memiliki pengetahuan mendalam tentang hal yang dikerjakan (*entrepreneurship*), serta kemampuan untuk mengarahkan diri dan orang lain untuk bersama-sama mencapai tujuan. Namun status seluruh tim badan pengelola adalah seorang profesional yang bekerja secara tim di sebuah institusi, sehingga perwujudan dalam cara berpikir untuk peningkatan nilai dari sebuah aset pada status profesional mutlak dibutuhkan bahkan sebagai acuan dasar.

“Hotels, motels, clubs, resort, nursing home, theaters, schools, colleges, government institutions and place of worship are considered special – purpose property. Their common denominator is the fact that the activity in these buldings is a special business or organizational undertaking that dictates the design and operation of the buildings themselves. Thus, management of these properties usually provide internally by members of the particular business or organization. These individual must be skilled in the techniques of profesional property management and knowledgeable in their specific fields of endeavor” (Robert C. Kyle,2000:09).

Belum ada pendidikan akademis yang formal dan sertifikasi profesi tingkat nasional dan internasional yang diselenggarakan di Indonesia menyebabkan banyak sekali gedung tinggi yang tidak terkelola secara baik secara teknis maupun manajemennya sehingga banyak gedung tinggi yang nilai jualnya menurun dibandingkan dengan harga jual perdananya. Hal ini dapat dibuktikan dengan rendahnya tingkat hunian bagi gedung hunian

atau pembelanjaan, menurunnya kualitas gedung (termasuk aspek keselamatannya) setelah digunakan atau beroperasi karena rendahnya perawatan gedung dan instalasinya, dan beralih fungsinya beberapa jenis gedung tinggi, bahkan ada beberapa yang tidak digunakan.

Bagi pengembang dan pemilik gedung kemampuan pengelola gedung menjadi aspek utama dan terpenting untuk menghindarkan terjadinya penurunan nilai aset, sehingga tidak jarang bilamana banyak sekali *General Manager* yang diimpor dari luar negeri atas dasar pengetahuan dan kemampuannya.

Tenaga kerja Indonesia perlu memperlengkapi diri dengan lebih lagi menjelang era Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) di 2015 yang akan membuka persaingan kerja dengan lebih ketat.

Rumusan Masalah

Manajer Properti menyadari bahwa ada tantangan di depan dalam kemajuan karir mereka, khususnya dalam menghadapi keterbukaan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) antara lain:

1. Bagaimana tingkat kemampuan manajer properti dalam mengelola gedung?
2. Aspek kemampuan apa saja yang diperlukan dalam mengelola gedung?
3. Bagaimana tanggapan manajer properti dalam mengembangkan dirinya dan sampai pada tingkat pendidikan yang seberapa tinggi?

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui tingkat kemampuan manajer properti dalam mengelola gedung.
2. Mengetahui aspek kemampuan yang diperlukan oleh manajer properti dalam mengelola gedung.
3. Mengetahui tanggapan manajer properti dalam mengembangkan dirinya dan sampai di tingkat pendidikan yang seberapa tinggi.

KAJIAN PUSTAKA

High Rise Building

“Kompleks gedung tinggi atau taman kantor (juga disebut taman bisnis). Bangunan perkantoran terletak di area komersial pusat kota maupun di pinggiran kota, keberhasilannya ditentukan oleh lokasi yang relatif dijangkau terhadap calon tenaga kerja, sarana transportasi dan layanan bisnis lainnya”. Dari definisi tersebut dapat dilihat saat ini pembangunan gedung tinggi tidak hanya terpusat di kota besar namun juga dapat berkembang di kota lainnya tergantung pada akses jangkauannya dan bisnis penunjang lainnya. Perkembangan ini tidak hanya terjadi di Kota Surabaya, namun juga sudah mulai berkembang di kota lain seperti Malang, Kediri, Madiun, dan Lamongan.

Manajemen Properti dan Fasilitas

Manajemen properti dan fasilitas merupakan suatu organisasi yang bekerja untuk memantau dan memelihara kegiatan dalam sebuah bangunan yang saling berkaitan antara manusia, lingkungan sekitar, maupun teknologi yang digunakan; khususnya dibutuhkan seseorang yang memiliki keterampilan dan pengetahuan khusus guna memantau desain, kondisi gedung, perawatan gedung, serta kegiatan operasional didalamnya.

Sumber Daya Manusia

Perencanaan sumber daya manusia (SDM) yang efektif mampu meramalkan tuntutan keterampilan tertentu serta menentukan persediaan keterampilan tersebut. Karena sumber daya manusia bagi sebuah perusahaan memiliki peranan yang penting dalam menentukan kemajuan perusahaan itu sendiri. Faktor penentu sumber daya manusia bukan dilihat dari sisi kuantitas melainkan kualitasnya sebagai individu.

Sumber daya manusia yang baik dan berkualitas akan menunjang kinerja perusahaan serta dapat menjadi penentu apakah sebuah perusahaan akan mengalami kemajuan ataupun sebaliknya perusahaan tidak dapat bersaing di pasar dan kemudian mengalami kebangkrutan. Dalam konteks ini kebangkrutan yang dimaksudkan adalah penu-

runan nilai gedung maupun nilai investasi secara fisik yang juga berdampak pada penurunan nilai secara bisnis.

Tugas Manajer Properti dan Fasilitas

Menjadi seorang manajer properti harus memahami dan memperhitungkan finansial perusahaan, mampu mewujudkan cerminan ide dari pemilik lahan dan gedung, serta mampu menerapkan sikap ramah tamah ketika menjadi perantar antara hubungan dengan pelanggan dan suplier dalam operasional perusahaan agar kegiatan bisnis didalamnya berjalan dengan baik. Seorang properti manajer bersikap dan bertindak layaknya seorang pemilik gedung, memiliki jiwa *entrepreneursip* yang diterapkan dalam setiap pekerjaannya, serta tidak hanya mampu mempertahankan nilai properti namun juga kegiatan bisnis didalamnya.

Pendidikan Manajer Properti dan Fasilitas

Saat ini banyak orang berprofesi sebagai manajer properti, namun mereka tidak berasal dari bidang pendidikan *fasilities management*. Sebaliknya, mereka cenderung memiliki latar belakang karir yang berasal dari bidang *real estate* atau hal lain yang berkaitan dengan konstruksi dan arsitek. Bagi sebagian banyak orang, menjadi seorang properti manajer dapat dikatakan sebagai peluang baru yang diperlukan dalam perubahan dunia yang cepat, mereka yang tidak memiliki latar belakang pendidikan di bidang *fasilities management* bukan berarti tidak dapat bekerja dengan baik bahkan bisa setara dengan orang – orang yang berasal dari dunia nyata arsitektur. Dalam sebuah penelitian, menyarankan bahwa ada tiga hal utama yang dicari oleh properti manajer dalam mendapatkan seorang pegawai yakni integritas, keterampilan dalam berkomunikasi dan organisasi.

Seorang manajer di bidang properti dan fasilitas yang sukses berasal dari pemahaman proses, organisasi dan anggotanya. Serta dijelaskan pula bahwa seorang arsitek tidak dapat menjadikan manajer properti dan fasilitas menjadi berkerja dengan baik karena seorang arsitek berperan dalam memahami bagaimana sebuah

bangunan bekerja dengan baik dan efisien, sedangkan manajer properti dan fasilitas bekerja untuk memastikan bahwa bangunan tersebut aman, nyaman, menyenangkan bagi pelanggan yang datang.

Banyak organisasi dan universitas yang melihat peluang bahwa manajemen properti dan fasilitas dapat dijadikan sebagai subjek studi sarjana dan pascasarjana, dengan memberikan dasar – dasar studi manajemen properti dan fasilitas yang baik serta relevan dengan kebutuhan bisnis di masyarakat pada umumnya. Saat ini dibutuhkannya dukungan dari universitas dan praktisi membuat semakin banyak orang tertarik untuk mengikuti bidang studi tersebut. Hal ini merupakan langkah awal dengan akses terbuka dalam memenuhi kebutuhan bagi orang – orang yang akan maupun telah terjun dalam profesi manajemen properti dan fasilitas.

Pendidikan dasar sangat dibutuhkan baik dengan belajar paruh waktu atau penuh, dengan kegiatan tersebut seorang properti manajer dapat berbagi maupun membandingkan pengalaman sesama siswa. Sebagai lembaga pendidikan, universitas berperan aktif dalam penelitian dan konsultasi, serta memastikan bahwa universitas mengikuti perkembangan terbaru dan terus mengembangkan program studi tersebut.

Pelatihan

Pelatihan adalah suatu proses dimana orang-orang mencapai kemampuan tertentu untuk membantu mencapai tujuan sebuah organisasi, oleh karena itu proses ini terikat dengan berbagai tujuan organisasi. Pelatihan dapat dipandang secara sempit maupun luas. Secara sempit, pelatihan menyediakan para pegawai dengan pengetahuan yang spesifik dan dapat diketahui serta keterampilan yang digunakan dalam pekerjaan mereka saat ini. Terdapat batasan yang ditarik antara pelatihan dengan pengembangan, dengan pengembangan yang bersifat lebih luas dalam cakupan serta memfokuskan kepada individu untuk mencapai kemampuan baru yang berguna baik bagi pekerjaannya saat ini maupun di masa mendatang.

Pelatihan juga merupakan bagian dari investasi sumber daya manusia (SDM) dalam meningkatkan kemampuan dan keterampilan kerja, dan dengan demikian meningkatkan kinerja pegawai. Hal tersebut biasanya dilakukan dengan kurikulum yang disesuaikan dengan kebutuhan jabatan, diberikan dalam waktu yang relatif pendek untuk membekali seseorang dengan keterampilan kerja. (Mathis, 2002; Payaman Simanjuntak, 2005; Ivancevich, 2008).

Berdasarkan definisi diatas yang telah dibahas oleh beberapa sumber dapat diketahui bahwa proses pelatihan terhadap sumber daya manusia memiliki peranan penting dalam mengubah perilaku kerja seseorang / kelompok dalam usaha meningkatkan kinerja sebuah organisasi. Dalam hal ini, untuk memenuhi kebutuhan *skill* / keterampilan dalam pengelolaan gedung diperlukan adanya pelatihan yang berorientasi ke masa sekarang dan membantu para pekerja untuk menguasai keterampilan dan kompetensi yang spesifik untuk berhasil dalam pekerjaannya baik secara manajemen maupun dalam peningkatan nilai gedung.

Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian adalah manajer properti yang masih aktif bekerja mengelola gedung-gedung tinggi di wilayah Jawa Timur. Sampel penelitian adalah 100 Manager Properti dan ahli bangunan di Jawa Timur

Variabel

Variabel yang digunakan di dalam penelitian ini secara umum digolongkan ke dalam 3 (tiga) variabel yaitu Kemampuan Manajer Properti, Tingkat Pendidikan, dan Peningkatan Nilai Gedung.

Kemampuan diukur melalui aspek manajemen, teknik, Sumber Daya Manusia (SDM), dan keuangan.

Tingkat pendidikan diukur dari tingkatan sertifikasi profesi baik ditingkat nasional dan internasional dan tingkatan akademis dari tingkat diploma sampai dengan sarjana strata satu dan dua.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif, dengan sumber data primer melalui kuesioner dan wawancara yang ditujukan kepada Manager Properti dan ahli di 100 bangunan di Jawa Timur.

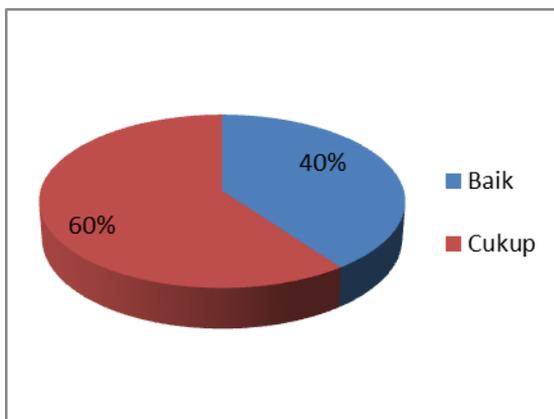
Selain itu peneliti juga menggunakan sumber data sekunder dari literatur yang terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Standarisasi Kompetensi Manajer Properti

Sesuai Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan pasal 18, bahwa setiap tenaga kerja Indonesia berhak untuk mendapatkan pengakuan kompetensi kerja, sehingga dibentuk Badan Sertifikasi Profesi untuk menunjuk dan membentuk lembaga pelatihan untuk mempersiapkan tenaga kerja Indonesia untuk menghadapi tantangan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) di akhir tahun 2015, pemerintah sejak tahun 2011 telah menyiapkan SKKNI (Standar Kompetensi Kerja Nasional Indonesia) untuk men-standarisasi kemampuan para manajer properti.

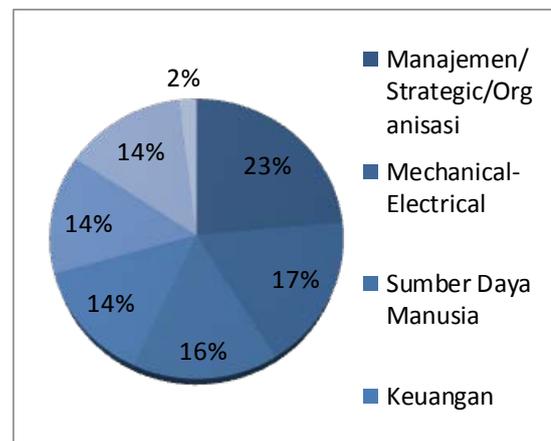
Dari lebih dari 100 wawancara dan observasi yang dilakukan kepada manajer properti dan pengamat properti di Jawa Timur didapati bahwa hanya 40% yang memiliki kemampuan yang baik dalam mengelola gedung.



Gambar 1.
Tingkat Keyakinan Kemampuan Manajer Properti Dalam Mengelola Gedung
(Sumber: Hasil Data Olahan)

Budi Santoso (2009:55-56) menyebutkan beberapa kemampuan yang diperlukan oleh seorang manajer properti, dan setelah diteliti maka urutan sesuai prioritas menurut para manajer dan ahli antara lain:

1. Manajemen, baik manajemen secara umum, strategi berjangka, dan organisasi termasuk didalamnya *leadership* dan *entrepreneurship* dalam usaha mencapai tujuan pemilik dan pengguna gedung.
2. Teknik *mechanical* dan *electrical*, juga kemampuan terhadap mengimplementasikan energi alternatif terbarukan dan penerapan standar keselamatan kerja.

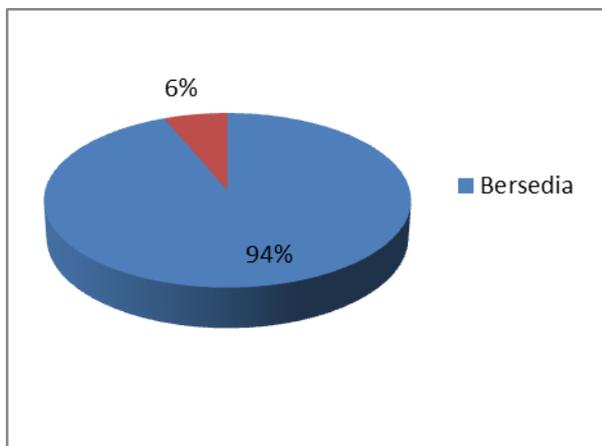


Gambar 2.
Tingkat Keyakinan Manajer Properti Tentang Aspek Kemampuan Yang Wajib Dimiliki
(Sumber: Hasil Data Olahan)

3. Pengelolaan sumber daya manusia, dalam hal penempatan, delegasi kerja, *monitoring* kinerja, evaluasi proses dan hasil kerja, dan pelatihan sesuai dengan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia serta aturan standarisasi kompetensi tenaga kerja.
4. Keuangan, terkait dengan pembuatan laporan dan proyeksi pendapatan dan pengelolaan keuangan.
5. Pemasaran, dalam usaha meningkatkan hunian dan pendapatan keuangan.

Komunikasi, kepada pemilik, pengguna, masyarakat sekitar gedung, dan instansi terkait guna mencapai tujuan pemilik, kenyamanan pengguna, kesejahteraan masyarakat sekitar, dan mendukung program pemerintah sekitar.

Keragaman latar belakang pendidikan dan pengalaman manajer properti menyebabkan keragaman kesuksesan manajer properti untuk mencapai kepuasan pemilik dan pengguna gedung, oleh sebab itu 94% manajer properti sangat bersedia melakukan pengembangan diri dalam usahanya meningkatkan kepuasan pelanggan mereka.



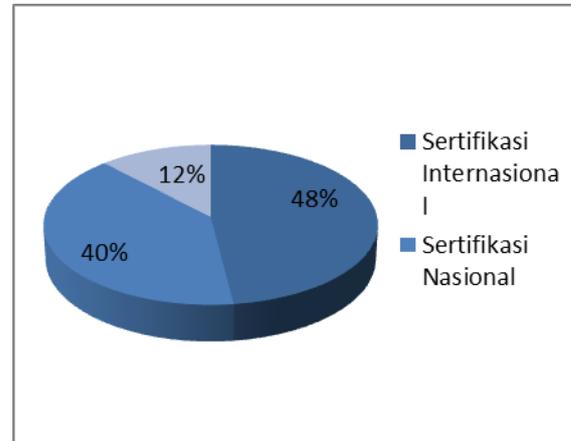
Gambar 3.

Tingkat Kesanggupan Manajer Properti Dalam Melakukan Pengembangan Diri
(Sumber: Hasil Data Olahan)

Budi Santoso (2009:55) dalam bukunya berjudul “Sukses Berinvestasi Tanah, Rumah, dan Properti Komersial” menjabarkan beberapa jenis sertifikasi internasional yang wajib dimiliki oleh Manajer Gedung. Kesadaran para manajer properti tentang tingkat kemampuannya yang lemah dalam pengetahuan dan tidak terstandarisasinya *skill* mereka yang didapatkan melalui pengalaman kerja bertahun-tahun, meningkatkan kemauan mereka untuk melakukan peningkatan kemampuan melalui berbagai macam cara antara lain:

1. Mengikuti seminar dan pelatihan serta *workshop* yang diadakan baik oleh pemerintah, asosiasi, dan perusahaan.

2. Menempuh pendidikan formal guna memperlengkapi pengetahuan yang diperlukan yang belum dimilikinya.
3. Mengikuti uji kompetensi tingkat nasional dan internasional untuk menstandarisasi kemampuan dan pengalamannya.

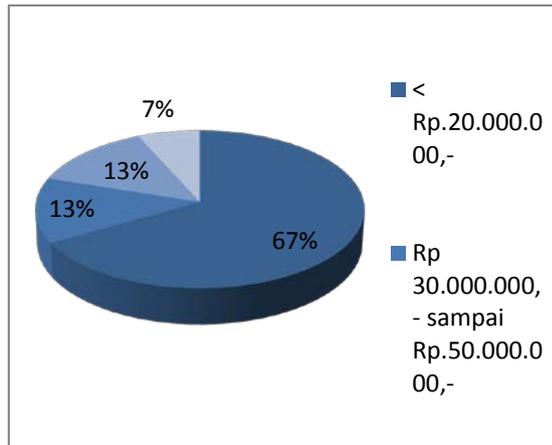


Gambar 4.

Tingkatan Pengembangan Diri Dalam Jangka Waktu Pendek
(Sumber: Hasil Data Olahan)

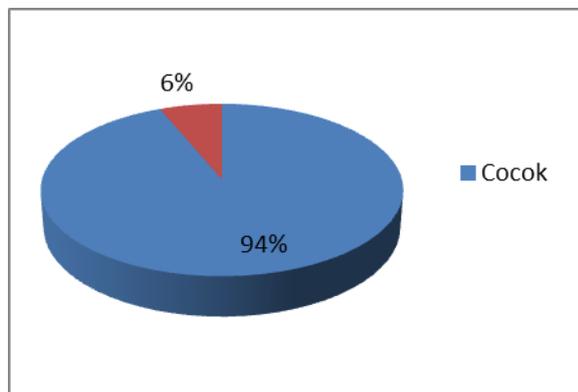
Tingginya tingkat kemauan manajer properti untuk mengikuti uji kompetensi disebabkan oleh faktor kemendesakan dan jangka waktu yang diperlukan untuk memperoleh sertifikasi kompetensi hanya mengikuti pelatihan sekurang-kurangnya 40 jam dan lulus dalam ujian yang diberikan. Pilihan sertifikasi internasional menjadi utama dibandingkan dengan sertifikasi lokal dikarenakan tujuan para manajer properti untuk dapat bersaing secara internasional dan dapat bekerja di luar negeri.

Hal lain yang menyebabkan pilihan sertifikasi internasional lebih diutamakan karena 67% manajer properti memiliki kemampuan keuangan untuk menyiapkan dan bersedia mengeluarkan biaya untuk memperoleh sertifikasi kompetensi sampai dengan Rp.20.000.000,-.



Gambar 5.
Tingkat Kemampuan Keuangan Yang Diseiapkan Untuk Pengembangan Diri
(Sumber: Hasil Data Olahan)

Besarnya minat manajer untuk melakukan pengembangan diri disebabkan oleh faktor kecocokan dengan profesi yang sedang dijalannya saat ini, meskipun mereka sadar bahwa mereka belum memiliki latar belakang pengetahuan yang sesuai dan kemampuan dan pengalaman kerjanya belum distandarisasi.



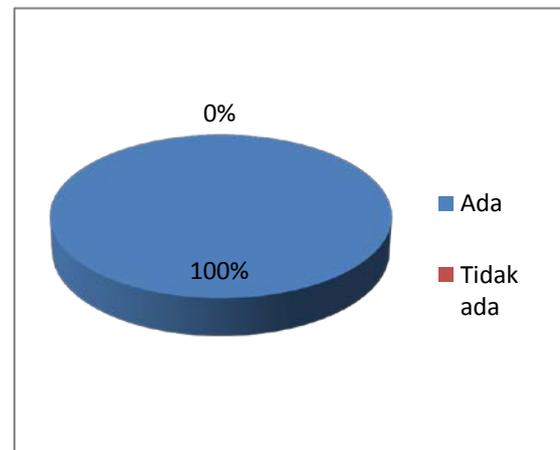
Gambar 6.
Tingkat Kecocokan Profesi Yang Dijalani
(Sumber: Hasil Data Olahan)

Tantangan Ke Depan

Belum adanya keputusan menteri tenaga kerja yang disahkan terkait dengan SKKNI manajer properti di Indonesia sejak keluarnya peraturan bahwa semua profesi diwajibkan mengikuti pelatihan dan memperoleh sertifikasi menyebabkan sulitnya

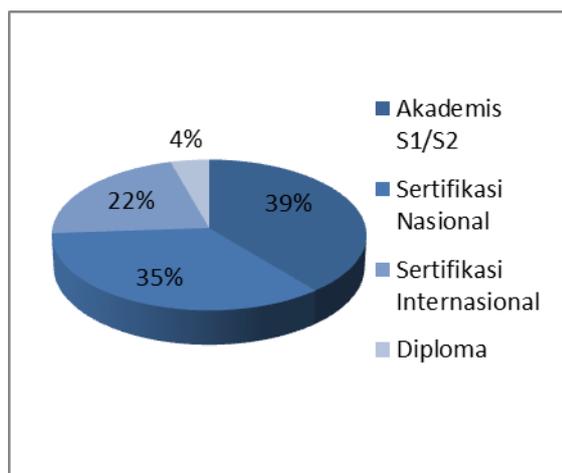
instansi pendidikan dan asosiasi profesi di bidang properti dan manajemen serta bisnis mengurus dan memperoleh perijinan mengadakan program pendidikan, pelatihan, dan menguji kompetensi serta mengeluarkan sertifikat kompetensi di bidang manajemen properti.

Manajer properti mengakui bahwa latar belakang pendidikan dan pengetahuan di bidang manajemen pengelolaan properti sangat berpengaruh terhadap kesuksesan mereka dalam meningkatkan nilai investasi gedung dari tahun ke tahun, kepuasan pengguna gedung dan kepuasan tamu atau pengunjung gedung yang dikelola, hal ini disetujui oleh seluruh responden yang kami wawancarai.



Gambar 7.
Tingkat Keyakinan Manajer Properti Tentang Keterkaitan Kemampuan Terhadap Peningkatan Nilai Gedung
(Sumber: Hasil Data Olahan)

Usaha perbaikan kualitas kompetensi manajer properti dalam jangka waktu panjang diharapkan oleh seluruh manajer properti yang saat ini pernah dan sedang berprofesi sebagai pengelola gedung dalam bentuk pendidikan formal setingkat diploma atau ahli madya, sarjana, dan paska sarjana.



Gambar 8.
Tingkatan Pendidikan Ideal Pengembangan
Diri Manajer Properti
(Sumber: Hasil Data Olahan)

Bentuk sertifikasi kompetensi juga masih menjadi kebutuhan di masa yang akan datang sebagai pengakuan dan pengesahan kemampuan seorang manajer properti yang telah terbukti dalam praktek kerja nyata secara profesional yang masa berlakunya terbatas dan perlu diperbaharui lagi melalui proses pelatihan dan wajib lulus uji kompetensi. Hal ini disebabkan oleh perkembangan teknologi dan kebutuhan serta kebijakan atau aturan pemerintah terkait dengan manajemen pengelolaan dan teknik operasional gedung tinggi.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Instansi pendidikan tinggi dan asosiasi profesi berpeluang menjawab kebutuhan jangka pendek dalam bidang manajemen pengelolaan dan teknik operasional gedung tinggi dalam bentuk sertifikasi kompetensi yang bersifat nasional dan internasional dengan bekerjasama dengan institusi luar negeri yang berwenang mengadakan dan menguji serta mengeluarkan sertifikasi bertaraf internasional sehingga tenaga kerja Indonesia dapat bekerja di luar Indonesia dengan penyetaraan kemampuannya di bidangnya.

Dalam jangka waktu panjang, perlu dirancang program pendidikan formal bertaraf

sarjana dan paska sarjana di bidang manajemen atau bisnis pengelolaan dan teknik operasional gedung dengan muatan *entrepreneurship* supaya tenaga kerja memiliki pengetahuan yang tepat guna dan lebih mudah menyesuaikan dengan kebutuhan pemilik dan pengguna gedung dalam mencapai tujuan meningkatkan nilai aset.

Saran

Berikut adalah beberapa saran yang diberikan peneliti setelah melakukan penelitian dalam industri pengolahan gedung:

1. Berdasarkan kegiatan penelitian yang telah dilakukan, peneliti tidak mencapai 100% sampel dari populasi, sehingga penelitian masih dapat dilanjutkan di waktu mendatang dengan menganalisa sampel sebanyak mungkin hingga mendekati jumlah populasi.
2. Untuk melakukan penelitian selanjutnya dapat diperluas ruang lingkup wilayah tidak hanya di Jawa Timur saja, hal ini dapat menguji hasil penelitian yang sudah ada.
3. Instansi pendidikan tinggi dapat mulai merancang program studi manajemen pengelolaan dan operasional kawasan dan gedung tinggi, mengingat pertumbuhan industri properti yang kian meningkat pesat dari tahun ke tahun
4. Asosiasi atau organisasi profesi dalam bidang properti dan pengelolaan gedung wajib segera mengadakan kegiatan sertifikasi kompetensi terkait industri tersebut yang dapat diakui baik secara nasional maupun internasional

DAFTAR PUSTAKA

- Atkin, Brian & Brooks, Adrian. (2009). *Total Facility Management*. (3rd ed.), Oxford – UK: Wiley – Blackwell Publishing.
- Kyle, Robert C. (2000). *Property Management*. (6th ed.), Chicago – USA: Dearborn, Real Estate Education.
- Martin, David. (2006). *The A-Z of Facilities and Property Management*. London – UK: Thorogood Publishing Ltd.

- Musianto, Lukas S. (2002). *Perbedaan Pendekatan Kuantitatif dengan Pendekatan Kualitatif dalam Metode Penelitian*. Jurnal Manajemen & Kewirausahaan, Vol.4, September 2002: 123-136
- Cooper, Donald R. (2006). *Business Research Methods*. (9th ed.), New York – USA: The McGraw-Hill Companies, Inc.
- Santoso, Budi (2009). *Sukses Berinvestasi Tanah, Rumah, dan Properti Komersial*. Jakarta, PT.Elex Media Komputindo.
- Mathis R.L dan Jackson J.H. (2002). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta, Salemba Empat.
- Simanjuntak, Payaman J. (2005) *Manajemen dan Evaluasi Kerja*. Lembaga Penerbit FEUI, Jakarta.
- Ivancevich, John, M, dkk. (2008) *Perilaku dan Manajemen Organisasi, jilid 1 dan 2*. Jakarta, Erlangga.