

Tata Kelola dan Kebijakan Pengelolaan Fasilitas di Perguruan Tinggi: Studi Kelembagaan pada Universitas Palangka Raya

Risky Ramdani, Rizky Nuril Afandi, Bhayu Rhama

Universitas Palangka Raya

Email corespondensi: riskyramdani49@gmail.com

Abstract. *Facility management plays a crucial role in supporting the quality of academic services in higher education. Effectively managed facilities not only provide adequate learning spaces but also reflect the managerial capacity and institutional policies of universities. This study aims to analyze the differences in facility management between the Integrated Lecture Building B (GKT B) and the Faculty of Social and Political Sciences (FISIP) Building at the University of Palangka Raya using a qualitative descriptive approach. Data were collected through observation and documentation, then analyzed using the Facility Management Framework and public sector human resource management theory. The findings indicate that GKT B applies a more structured management system with preventive maintenance and clear work procedures, while the FISIP Building still relies on reactive and situational management practices. The study concludes that the quality of facility management is determined by managerial strategies and human resource capacity rather than solely by the physical condition of buildings. It is recommended that universities adopt preventive-based facility management standards, strengthen the professionalization of human resources, and formulate consistent institutional policies to ensure equitable and sustainable academic service quality.*

Keywords: facility management, higher education, governance, public sector HRM, institutional policy.

Abstrak. Pengelolaan fasilitas pendidikan memiliki peran penting dalam mendukung mutu layanan akademik di perguruan tinggi. Fasilitas yang dikelola secara efektif tidak hanya menyediakan ruang belajar yang memadai, tetapi juga mencerminkan kapasitas manajerial dan kebijakan kelembagaan universitas. Penelitian ini bertujuan menganalisis perbedaan pengelolaan fasilitas antara Gedung Kuliah Terpadu B (GKT B) dan Gedung FISIP Universitas Palangka Raya dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Data dikumpulkan melalui observasi dan dokumentasi, kemudian dianalisis berdasarkan *Facility Management Framework* dan teori manajemen sumber daya manusia sektor publik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa GKT B menerapkan pengelolaan yang lebih terstruktur dengan pemeliharaan preventif dan sistem kerja yang jelas, sedangkan Gedung FISIP masih mengandalkan pola reaktif dengan pengelolaan bersifat situasional. Simpulan penelitian ini menegaskan bahwa kualitas pengelolaan fasilitas ditentukan oleh strategi manajerial dan kapasitas SDM, bukan hanya kondisi fisik bangunan. Rekomendasi yang diajukan adalah perlunya universitas menerapkan standar pengelolaan fasilitas berbasis preventif, memperkuat profesionalisasi SDM, dan menyusun kebijakan kelembagaan yang konsisten untuk menjamin pemerataan serta keberlanjutan mutu layanan pendidikan.

Kata kunci: manajemen fasilitas, perguruan tinggi, pengelolaan, MSDM sektor publik, kebijakan kelembagaan.

Received Oct 22, 2025; Revised 01 Nov, 2025; Accepted Dec 29, 2025

* Risky Ramdani: Email: riskyramdani49@gmail.com

PENDAHULUAN

Fasilitas pendidikan merupakan salah satu elemen penting yang menentukan mutu layanan akademik di perguruan tinggi. Sarana dan prasarana yang memadai tidak hanya berfungsi sebagai penunjang kegiatan belajar mengajar, tetapi juga mencerminkan kualitas manajemen kelembagaan dalam menyediakan lingkungan pendidikan yang layak. Keberhasilan pendidikan sangat ditentukan oleh keberlanjutan manajemen fasilitas, karena tanpa pengelolaan yang baik, kualitas sarana akan menurun dan berdampak pada efektivitas proses pembelajaran (Dulloh et al., 2023)

Secara teoretis, pengelolaan fasilitas pendidikan dapat dijelaskan melalui *Facility Management Framework* (Atkin & Brooks, 2021), yang menekankan keterpaduan antara manusia, proses, dan sarana sebagai prasyarat tercapainya efektivitas layanan organisasi. Kerangka ini menempatkan fasilitas bukan sekadar aset fisik, tetapi bagian integral dari sistem manajemen yang mendukung pencapaian tujuan institusi. Dengan demikian, keberhasilan pengelolaan fasilitas pendidikan harus dilihat dalam kerangka manajerial yang komprehensif, bukan hanya teknis pemeliharaan.

Meskipun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan perbedaan pola pengelolaan antar-gedung di perguruan tinggi. Faktor seperti kebijakan manajerial, strategi pemeliharaan, serta kapasitas SDM pengelola sering kali memengaruhi tingkat efektivitas fasilitas yang tersedia. Menurut Saepulloh (2021) fasilitas pendidikan hanya dapat berfungsi optimal apabila dikelola dalam kerangka kebijakan universitas yang terencana dan terintegrasi. Hal ini sejalan dengan pandangan Juliastuti (2024), yang menegaskan bahwa layanan publik, termasuk pendidikan tinggi, sangat bergantung pada kompetensi SDM, struktur organisasi yang jelas, dan dukungan kebijakan yang konsisten. Dengan demikian, kualitas fasilitas di perguruan tinggi tidak semata-mata bergantung pada keberadaan sarana fisik, melainkan pada bagaimana manajemen kelembagaan dan strategi pengelolaan dijalankan secara konsisten..

Realitas menunjukkan adanya perbedaan dalam pola pengelolaan antar-gedung di perguruan tinggi, yang sering kali dipengaruhi oleh kebijakan manajerial, strategi pemeliharaan, serta kapasitas SDM pengelola. Perbedaan antara Gedung Kuliah Terpadu B (GKT B) dan Gedung FISIP Universitas Palangka Raya menjadi contoh nyata bagaimana pendekatan pengelolaan dan strategi kelembagaan dapat menciptakan ketimpangan kualitas layanan fasilitas. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis secara mendalam pengelolaan fasilitas pendidikan dari perspektif manajemen dan kebijakan kelembagaan, dengan landasan teori manajemen fasilitas dan MSDM sektor publik, sehingga dapat memberikan kontribusi akademik sekaligus rekomendasi praktis bagi pengelolaan fasilitas di perguruan tinggi.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain deskriptif, yang bertujuan untuk memahami secara mendalam pola pengelolaan fasilitas pendidikan di perguruan tinggi. Pendekatan ini dipilih karena mampu menggali fenomena secara holistik, menekankan makna, serta memungkinkan peneliti memahami konteks sosial dan kelembagaan yang memengaruhi praktik pengelolaan. Objek penelitian difokuskan pada perbandingan pengelolaan fasilitas antara Gedung Kuliah Terpadu B (GKT B) dan Gedung FISIP Universitas Palangka Raya.

Ruang lingkup penelitian mencakup proses manajemen dan pemeliharaan fasilitas yang diterapkan di kedua gedung, dengan fokus pada strategi pemeliharaan, kebijakan kelembagaan, serta peran sumber daya manusia pengelola. Untuk memperkuat landasan konseptual, penelitian ini menggunakan *Facility Management Framework* (Atkin & Brooks, 2021) yang menekankan keterpaduan antara manusia, proses, dan sarana sebagai syarat tercapainya efektivitas layanan organisasi, serta teori manajemen sumber daya

manusia sektor publik yang menekankan pentingnya kompetensi dan struktur kelembagaan dalam mendukung keberhasilan layanan publi (Juliastuti, 2024).

Data penelitian diperoleh melalui observasi langsung terhadap kondisi dan sistem pengelolaan fasilitas di kedua gedung serta dokumentasi berupa pedoman pengelolaan, laporan internal, dan catatan pemeliharaan. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan memperhatikan prinsip triangulasi untuk menjamin keabsahan informasi. Selanjutnya, data dianalisis secara deskriptif-kritis dengan tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Analisis ini memungkinkan peneliti mengidentifikasi pola manajemen, membandingkan strategi pengelolaan antar-gedung, serta menafsirkan implikasi kebijakan dan kelembagaan yang mendasarinya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengelolaan fasilitas di perguruan tinggi merupakan komponen strategis yang kompleks, tidak hanya mencakup dimensi teknis operasional, tetapi juga menjadi bagian integral dari strategi manajemen kelembagaan yang lebih luas dan berkelanjutan. Atkin & Brooks (2021) melalui konsep *Facility Management Framework* secara tegas menegaskan bahwa keberhasilan manajemen fasilitas sangat ditentukan oleh tingkat keterpaduan yang harmonis antara tiga elemen fundamental: manusia sebagai pelaku utama, proses sebagai mekanisme operasional, dan sarana sebagai instrumen fisik pendukung. Dalam perspektif sistemik ini, pengelolaan fasilitas harus dipandang dan dikelola sebagai sistem yang saling terkait dan interdependen, di mana kelemahan pada satu komponen akan berdampak signifikan terhadap efektivitas keseluruhan sistem. Konteks inilah yang menjadi landasan analisis untuk memahami perbedaan mendasar antara pengelolaan Gedung Kuliah Terpadu B (GKT B) dan Gedung FISIP, yang dapat diinterpretasikan sebagai manifestasi dari perbedaan tingkat efektivitas manajerial dalam mengimplementasikan prinsip-prinsip pengelolaan fasilitas secara menyeluruh dan terintegrasi.

Analisis terhadap pengelolaan GKT B mengungkapkan kecenderungan penerapan sistem manajemen yang lebih terstruktur dan sistematis, dengan karakteristik utama berupa implementasi pola pemeliharaan preventif yang konsisten dan terencana. Sebaliknya, observasi terhadap pengelolaan Gedung Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik memperlihatkan dominasi pola pengelolaan yang bersifat reaktif dan responsif, di mana tindakan pemeliharaan dan perbaikan baru dilakukan ketika kerusakan atau masalah sudah manifestasi secara nyata dan mengganggu operasional. Perbedaan fundamental dalam filosofi dan implementasi pola pengelolaan ini sejalan dengan temuan penelitian (Dulloh et al., 2023), yang secara eksplisit menekankan bahwa keberlanjutan dalam manajemen fasilitas merupakan prasyarat utama bagi tercapainya standar mutu pendidikan yang optimal. Implikasi dari temuan ini mengindikasikan bahwa penerapan manajemen preventif seperti yang diimplementasikan di GKT B memberikan kontribusi yang secara signifikan lebih besar terhadap konsistensi dan stabilitas kualitas layanan dibandingkan dengan pola reaktif yang masih dominan diterapkan di Gedung FISIP.

Selain aspek strategis dalam pemeliharaan fasilitas, dimensi kelembagaan juga memegang peran determinan dalam menentukan tingkat keberhasilan pengelolaan fasilitas secara keseluruhan. Menurut Saepulloh (2021) fasilitas pendidikan hanya dapat berfungsi secara optimal dan memberikan dampak maksimal apabila dikelola dalam kerangka kebijakan universitas yang terencana dengan matang, terintegrasi secara sistematis, dan didukung oleh komitmen kelembagaan yang konsisten. Dalam konteks pengelolaan GKT B, dukungan kelembagaan yang lebih kuat dan terstruktur terlihat secara jelas dari keberadaan sistem koordinasi yang efektif antarunit kerjas. Sebaliknya, analisis terhadap pengelolaan Gedung FISIP terdapat keterbatasan struktural pada aspek konsistensi

kebijakan manajemen, yang mengakibatkan pelaksanaan pemeliharaan cenderung bersifat situasional dan bergantung pada kondisi darurat. Temuan ini secara kuat mengindikasikan bahwa disparitas dalam kualitas pengelolaan fasilitas antara kedua gedung lebih disebabkan oleh perbedaan fundamental dalam tingkat dan kualitas dukungan kelembagaan daripada sekadar perbedaan kondisi fisik bangunan atau karakteristik teknis fasilitas yang ada.

Penelitian yang dilakukan oleh Juliastuti (2024) secara tegas menegaskan bahwa kualitas layanan publik, termasuk dalam konteks pengelolaan fasilitas pendidikan, sangat bergantung pada tiga pilar utama: kompetensi SDM yang memadai dan terus dikembangkan, struktur organisasi yang jelas dan fungsional, serta dukungan kebijakan yang konsisten dan berkelanjutan dari level manajemen tertinggi. Dalam konteks pengelolaan GKT B, observasi menunjukkan bahwa SDM pengelola telah lebih terarah dan terfokus pada implementasi sistem kerja preventif yang proaktif, dengan karakteristik berupa pemahaman yang baik terhadap standar operasional prosedur, kemampuan melakukan diagnosa dini terhadap potensi masalah, dan keterampilan dalam merencanakan serta melaksanakan program pemeliharaan berkala. SDM di GKT B juga menunjukkan tingkat profesionalisme yang lebih tinggi, tercermin dari kepatuhan terhadap jadwal pemeliharaan, dokumentasi yang sistematis, dan responsivitas terhadap *feedback* dari pengguna fasilitas.

Analisis terhadap SDM pengelola di Gedung FISIP menunjukkan bahwa peran dan fungsi SDM masih terbatas pada dimensi penanganan teknis setelah masalah muncul dan berkembang, dengan karakteristik reaktif yang dominan. SDM di Gedung FISIP cenderung beroperasi, dengan fokus utama pada penyelesaian masalah jangka pendek daripada pengembangan strategi preventif jangka panjang. Kondisi ini disebabkan oleh keterbatasan dalam hal pelatihan berkelanjutan, akses terhadap teknologi terbaru dalam manajemen fasilitas, dan sistem insentif yang belum mendorong inisiatif proaktif. Temuan komprehensif ini secara jelas memperlihatkan bahwa penguatan kapasitas SDM melalui program pelatihan berkelanjutan, pengembangan sistem organisasi yang lebih efektif, dan peningkatan profesionalisme menjadi kunci strategis untuk mencapai pemerataan kualitas pengelolaan fasilitas antar-gedung dalam lingkungan perguruan tinggi.

Dengan demikian, pembahasan komprehensif ini menegaskan bahwa fenomena perbedaan kualitas pengelolaan fasilitas antar-gedung di perguruan tinggi harus dipahami dan dianalisis dalam kerangka manajerial yang holistik dan multidimensional. GKT B dalam konteks ini merepresentasikan implementasi manajemen fasilitas yang lebih konsisten dan selaras dengan prinsip-prinsip teoretis *Facility Management Framework*, menunjukkan integrasi yang harmonis antara aspek preventif, kelembagaan, dan SDM profesional. Sebaliknya, Gedung FISIP menunjukkan adanya keterbatasan sistemik pada multiple aspek fundamental: pemeliharaan yang masih bersifat reaktif, inkonsistensi dalam kebijakan kelembagaan, dan kapasitas SDM pengelola yang belum optimal.

KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa perbedaan pengelolaan antara Gedung Kuliah Terpadu B (GKT B) dan Gedung FISIP tidak hanya terletak pada kondisi fisik bangunan, tetapi terutama pada penerapan strategi manajemen fasilitas dan kebijakan kelembagaan yang mendasarinya. GKT B lebih konsisten menerapkan pemeliharaan preventif, struktur pengelolaan yang jelas, serta dukungan SDM yang terarah, sementara Gedung FISIP cenderung mengandalkan pola reaktif yang menyebabkan ketidakmerataan kualitas layanan. Temuan ini menegaskan bahwa pengelolaan fasilitas pendidikan harus dipandang sebagai bagian integral dari manajemen kelembagaan, bukan sekadar aktivitas teknis pemeliharaan. Oleh karena itu, rekomendasi yang diajukan adalah perlunya universitas menerapkan standar pengelolaan fasilitas yang seragam berbasis *Facility Management Framework*, memperkuat kapasitas SDM pengelola melalui pelatihan dan profesionalisasi,

serta menyusun kebijakan kelembagaan yang konsisten agar seluruh gedung memiliki kualitas pengelolaan yang berkesinambungan dan mendukung mutu layanan pendidikan secara merata.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, L. A., Atika, L., Kurniawan, K., & Purwaningtias, F. (2019). Prototype Software Monitoring Sarana dan Prasarana Perguruan Tinggi. *Jurnal Sistem Informasi Bisnis*, 9(1), 18. <https://doi.org/10.21456/vol9iss1pp18-24>
- Anandikha, A. V., Chairunissa, M., & Indriyani, D. (2024). Pengaruh Kualitas Layanan Administrasi dan Fasilitas Perguruan Tinggi terhadap Kepuasan Mahasiswa Politeknik STA LAN Jakarta. *Jurnal Pendidikan Non Formal*, 1(4), 11. <https://doi.org/10.47134/jpn.v1i4.608>
- Ardana, T. V., Lestari, M. D., Rahardi, R., Aggim, P., & Sanjaya, V. F. (2023). Pengaruh Fasilitas Terhadap Kepuasan Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis UIN Lampung. *GLOBAL: Jurnal Lentera BITEP*, 1(03), 111–117. <https://doi.org/10.59422/global.v1i03.153>
- Atkin, B., & Brooks, A. (2021). *Total Facility Management*. Wiley. <https://books.google.co.id/books?id=09QnEAAAQBAJ>
- Azzahra, A., Kurniawan, A. D., Bawono, D., Fauziah, E., Kurnia, I., Fathan, N., & Hanan, A. F. (2025). Analisis Kepuasan Mahasiswa Terhadap Fasilitas Kampus di Universitas ABC Untuk Meningkatkan Kualitas Pendidikan Melalui Pendekatan Quality Function Deployment. *Jurnal Pendidikan Dan Teknologi Indonesia*, 5(3), 705–717. <https://doi.org/10.52436/1.jpti.695>
- Bintang, F., Wahyono, D., & Dewi, N. (2025). 7209-Article Text-30267-1-10-20250315. 8(3), 1588–1597. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i3.7209>
- Diah Robiatul Adawiah, Puji Ambarwati, Pupu Marpuah, Faizal Djabidi, & Eneng Muslihah. (2025). Perencanaan Sumber Daya Manusia Pendidikan. *EduInovasi: Journal of Basic Educational Studies*, 5(1), 161–170. <https://doi.org/10.47467/edu.v5i1.5885>
- Faujan, S., Riyanto, T., & Alamsyah, A. (2023). Pengaruh Fasilitas Kampus, Kualitas Pengelolaan Parkir dan Dukungan Sosial Terhadap Motivasi Belajar Mahasiswa Universitas Pamulang. *Jurnal Mahasiswa Manajemen*, 3(02), 160–174. <https://doi.org/https://doi.org/10.30587/mahasiswamanajemen.v3i02.4943>
- Hafiz Dulloh, M., Ilyas Shihabuddin, ;, Jurnal Studi, S., & Ekonomi, D. (2023). Johairi Hal 171 Al-Muttaqin Jurnal Studi. *Sosial,Dan Ekonomi*, 4(2), 171–182. <https://doi.org/https://doi.org/10.63230/almuttaqin.v4i2.113>
- Hanifah Eka, Kusumaresti, R. I., & Kholilulloh, I. (n.d.). *Analisis Perbandingan Administration Student Satisfaction With the Facilities and Services of the Potrobangsas Building and the Sidotopo Building*. 203–216. <https://doi.org/https://doi.org/10.56196/jta.v13i02.221>
- Idris, R., & Djafar, H. (2019). Analisis Kepuasan Mahasiswa Ditinjau Dari Kinerja Dosen Dan Fasilitas Pembelajaran. *Idaarah: Jurnal Manajemen Pendidikan*, 3(2), 301. <https://doi.org/10.24252/idaarah.v3i2.10014>
- Juliastuti, Ansari, Rohimah, Astutiek, D., Sudirman, A., Satyanegara, D., Malanti Paerah, A. K., Dodi Hidayah, D., Teruna Awaludin, D., Harmen, H., & Risma Dewa, N. (2024). *Manajemen SDM Sektor Publik (Teori dan Praktik)*. www.freepik.com
- Khoirunisa, E., Salsabila, K., Mustika Ayu, E. P., & Eka Sari, R. (2024). Analisis Tingkat Kepuasan Mahasiswa Terhadap Fasilitas Kos Di Kota Yogyakarta. *Jurnal Psikologi*

- Dan Bimbingan Konseling*, 8(1), 1–11.
<https://doi.org/https://doi.org/10.3287/liberosis.v8i1.8439>
- Muflihini, M. H. (2023). Kualitas Layanan di Perguruan Tinggi: Pengaruh Fasilitas dan Layanan Administrasi Akademik terhadap Layanan Perkuliahan. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(2), 3766–3777. <https://doi.org/https://doi.org/10.31004/jptam.v7i2.6301>
- Nugraha, G. A., Baidi, B., & Bakri, S. (2021). Transformasi Manajemen Fasilitas Pendidikan Pada Era Disrupsi Teknologi. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2), 860–868. <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2621>
- Rahmawati, S., Rahmayanti, F., Nur, A., & Hidayat, S. (2024). Tingkat Kepuasan Mahasiswa Pada Fasilitas Kampus Di Universitas Pamulang. *Prosiding Seminar Nasional Manajemen*, 4(1), 845–852.
<http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/PSM/index>
- Saepulloh, A. N. H. (2021). 13_SAEPUULLOH-Agung. *Manajemen Fasilitas Pendidikan*, Vol. 6(1), hal. 103-106.
- Santi, S., Tomahuw, R., Hutagalung, A., & Tobing, S. H. (2024). Pengaruh Kualitas Pelayanan Dan Sarana Prasarana Terhadap Kepuasan Mahasiswa Prodi Manajemen Universitas Utpadaka Swastika. *Jurnal Penelitian Manajemen*, 2(2), 44–53. <https://doi.org/10.70429/jpema.v2i2.137>