

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Manajemen Properti

Manajemen merupakan hal yang melekat pada aktivitas harian manusia. dimana secara umum manajemen dapat diartikan sebagai bentuk mengatur atau mengelola. Adapun beberapa definisi manajemen menurut para ahli yang dikutip dari buku pengantar manajemen adalah sebagai berikut. **(Siswanto, 2018)**

a. Charles Wankel dan James A.F.Stoner

Manajemen merupakan serangkaian proses yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan pengawasan terhadap unsur utama maupun pendukung dari suatu organisasi guna mencapai tujuan yang telah disepakati.

b. John D.Millet

Manajemen merupakan kegiatan memberikan pengarahan dan sarana prasarana kerja kepada sumber daya manusia pada organisasi guna mencapai tujuan.

c. H.B.Siswanto

Manajemen dapat dikatakan sebagai seni dimana keahlian, kemahiran, keterampilan metode, dan Teknik dalam memberdayakan sumber daya manusia dan sumber daya alam menjadi komponen dalam mengefektifkan dan mengefisienkan tujuan organisasi.

Dari beberapa pengertian pakar di atas dapat disederhanakan bahwa manajemen merupakan rangkaian proses yang saling berhubungan mulai dari merencanakan hingga pengendalian guna mencapai tujuan organisasi. Berkembangnya zaman menyebabkan banyak ragam pandangan dari sebuah manajemen. Hal ini disesuaikan bagaimana dan dalam kondisi seperti apa seseorang mendefinisikan manajemen tersebut. Jika dilihat dari sudut properti, maka manajemen properti secara sederhananya dapat diartikan sebagai pengelolaan terhadap sebuah asset properti. Adapun beberapa pengertian manajemen proeptri menurut para ahli. **(sanjaya)**

a. Michael Thorncorf

Manajemen properti merupakan ketetapan terhadap suatu properti dengan tujuan mendapatkan benefit secara maksimal yang tidak terbatas pada nilai uang, tetapi mencakup juga kepentingan masyarakat, peta politik, kewibawaan, dengan berbagai ragam kepentingan.

b. Douglas Street

Manajemen properti merupakan kegiatan pengawasan terhadap properti guna tujuang jangka pendek maupun jangka panjang bagi pemilik properti terutama dalam kaitan kepemilikan properti.

c. Scarret

Manajemen properti berguna untuk memastikan kebijakan yang dibuat apakah telah sesuai dan dilaksanakan sehingga keberadaan dari properti tetap dapat dipertahankan.

2.3. Manajemen Sarana

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, sarana merupakan segala sesuatu yang digunakan sebagai alat untuk mencapai makna dan tujuan. Sarana masjid adalah semua fasilitas yang ada pada masjid itu sendiri seperti peralatan, perlengkapan, dan perabotan yang digunakan untuk menunjang operasional masjid. Jika digabungkan dengan pengertian manajemen, maka manajemen sarana khususnya di masjid dapat diartikan sebagai proses penyediaan dan pemeliharaan komponen yang secara langsung maupun tidak langsung terhadap jalannya proses kegiatan ibadah dan dakwah untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. (Irjus Indrawan:2015:10)

2.4. Pemeliharaan Bangunan

Bangunan merupakan hasil karya seni konstruksi yang dibuat oleh manusia guna menjadi wadah atau tempat melakukan aktivitas hariannya (PP No 16/2021). Bangunan gedung adalah hasil karya dalam bidang konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau keseluruhan yang berada di atas atau di dalam tanah dan air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan aktivitasnya, baik untuk tempat tinggal, kegiatan bisnis, kegiatan sosial, maupun kegiatan lain yang bersifat khusus. Adapun pengertian lain dari bangunan adalah perpaduan dari beberapa bahan dan konstruksi sehingga dapat berfungsi sesuai dengan yang direncanakan.

Pemeliharaan bangunan adalah kegiatan menjaga keunggulan bangunan gedung beserta sarana dan prasarana agar bangunan selalu layak fungsi. Dalam sebuah pemeliharaan tentunya akan meliputi perawatan bangunan. Perawatan bangunan dapat diartikan sebagai kegiatan memperbaiki atau mengganti bagian

bangunan yang terdapat kerusakan agar bangunan gedung tetap layak secara fungsi. Pemeliharaan dan perawatan bangunan dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah dibuat. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 mennguraikan pedoman pemeliharaan pada bangunan.

a. Rehabilitasi

Rehabilitasi merupakan kegiatan memperbaiki bangunan yang sebagian mengalami kerusakan dengan mempertahankan fungsi tertentu baik arsitektur dan struktur bangunannya, sedangkan utilitas dapat dilakukan perubahan.

a. Renovasi

Renovasi merupakan kegiatan memperbaiki sebagian yang mengalami kerusakan berat dengan mempertahankan atau mengubah fungsi tertentu baik dari sisi arsitektur, struktur, maupun utilitas bangunannya.

b. Restorasi

Restorasi merupakan kegiatan memperbaiki bangunan yang mengalami rusak berat dengan mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

Dalam pedoman pemeliharaan bangunan yang tercantum pada Permen PU No 24 tahun 2008, membagi pemeliharaan bangunan dan perawatan bangunan gedung menjadi beberapa lingkup. Lingkup tersebut meliputi pemeliharaan arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata luar ruang, dan tata graha.

2.5. Masjid

Masjid merupakan serapan dari Bahasa arab yang memiliki arti tempat sujud. Tempat sujud yang dimaksud adalah tempat kaum muslim melakukan ibadah berdasarkan ketentuan syariat islam.

Moh. E, Ayub dalam bukunya manajemen masjid, menyebutkan bahwa masjid merupakan tempat umat islam beribadah, melatih batin untuk membina kesadaran dan keagamaan agar selalu terjaga keseimbangan antara jiwa dan raga. (Ayub, 1996). Menurut Dr. Soekmono, kegiatan ibadah kaum muslim tidak terikat pada suatu tempat, sehingga dapat dilakukan dimana saja. Hal ini karena setiap jengkal tanah di atas permukaan bumi ini adalah masjid. Namun, dalam praktik ibadah terutama sholat bersama selalu disediakan tempat khusus. Tempat khusus tersebut dapat berupa tanah lapang diberi batas-batas tertentu atau sebuah bangunan khusus. Bangunan khusus itulah yang kemudian disebut sebagai masjid. Di Indonesia sendiri, pembatasan khusus tersebut dipersempit lagi, dan hanya mengenal masjid merupakan bangunan khusus tempat orang melakukan ibadah secara berjamaah atau bersama. (Dr.R.Soekmono, 1973).

Di era tahun 2000-an, masjid terus didorong untuk memberikan daya tarik agar orang merasa kagum terhadap masjid tersebut. Sehingga diperlukan bangunan fisik, arsitektur, seni dan sarana pendukung yang memadai untuk memenuhi tujuan tersebut. Peran masjid pun selayaknya mengikuti pada zaman Nabi SAW, seperti ;

1. Pembangunan sarana fisik yang memadai
2. Kegiatan ibadah wajib harus berjalan sesuai dengan syariatnya. Kesucian tempat, kebersihan dan keanggunan harus terus terjaga agar menciptakan kenyamanan dan ketentraman bagi pengguna masjid.
3. Sebagai pusat khalayak kaum muslim menimba ilmu. Khususnya ilmu keruhanian yang harus ditanamkan kepada generasi muda sedini mungkin. Bentuknya dapat berupa dibentuknya Taman Pendidikan Al-Qur'an (TPA) di lingkungan masjid.
4. Sebagai pusat informasi tentang keislaman, dimulai dari sejarah hingga wadah penampung jawaban atas setiap pertanyaan yang menjadi keraguan di masyarakat. Hal ini perlu dikemas dalam suatu yang sifatnya modern menyesuaikan dengan kondisi saat ini.

5. Sebagai pusat dakwah. Hal ini dapat dilakukan dengan mengadakan kegiatan rutin berupa kajian-kajian khusus seputar agama islam, membuat selebaran brosur berisi intisari ilmu agama, dsb.
6. Sebagai pusat penyelesaian masalah. Hal ini dapat diwujudkan dengan membuka ruang konsultasi kepada ulama atau yang memiliki ilmunya untuk memberika solusi terhadap permasalahan yang timbul di masyarakat.

2.6. Penilaian Properti Berupa Bangunan Non-Komersial

Penilaian adalah proses menentukan estimasi atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu yang mengacu pada peraturan yang berlaku. Penilaian menurut Peraturan Menteri Keuangan nomor 173 tahun 2020 adalah kegiatan memberikan opini nilai terhadap objek penilaian pada saat tertentu. Sedangkan penilai adalah pelaku yang memberikan opini nilai dan bersifat independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.

Penilaian properti dapat dibagi menjadi penilaian properti yang bersifat komersial dan non komersial. Pembagian tersebut menentukan pemilihan pendekatan penilaian yang akan digunakan. Pada objek penilaian yang bersifat komersial atau terdapat siklus pendapatan dan pengeluaran, maka pendekatan yang paling tepat adalah menggunakan pendekatan pendapatan. Sedangkan pada objek penilaian yang bersifat non komersial (bangunan rumah tinggal, bangunan sosial, masjid, dsb), maka pendekatan penilaian yang paling tepat adalah menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan data pasar.

Dalam peraturan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020 menjelaskan pendekatan yang digunakan dalam penilaian.

1. Pendekatan data pasar

Pendekatan data pasar merupakan pendekatan yang menggunakan data transaksi pasar terhadap objek yang sebanding dan sejenis dari objek

penilaian. Dari data tersebut kemudian dibandingkan dan dilakukan penyesuaian sehingga menyerupai dengan objek penilaian.

Tahapan dalam menggunakan pendekatan pasar adalah ;

- a. mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan terkait objek penilaian dan objek pembanding;
- b. selanjutnya membandingkan objek penilaian dengan objek pembanding dengan menggunakan faktor pembanding yang sesuai dan melakukan penyesuaian;
- c. melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai dari hasil penyesuaian untuk menghasilkan nilai.

Dalam menentukan objek pembanding, haruslah memilih objek pembanding yang memiliki karakteristik yang sejenis dengan objek penilaian. Selain itu, setidaknya objek pembanding tidak jauh dari objek penilaian. Namun, jika tidak memungkinkan dapat menggunakan objek pembanding sejenis di tempat yang berbeda.

Adapun penyesuaian yang dilakukan dapat berupa penyesuaian terhadap perbedaan transaksional dan non-transaksional. Pada penyesuaian transaksional meliputi jenis dokumen kepemilikan, kondisi penjualan, biaya yang harus dikeluarkan setelah pembelian, dan kondisi pasar. Sedangkan pada penyesuaian non-transaksional meliputi lokasi dan lingkungan, karakteristik fisik, jenis peruntukan, aksesibilitas, fasilitas, dll yang memungkinkan dapat dilakukan penyesuaian.

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya merupakan pendekatan penilaian yang didasarkan pada biaya reproduksi atau biaya pengganti baru. Perhitungan dengan pendekatan biaya dimulai dengan menghitung nilai bangunan

pada tahun penilaian, kemudian dikurangi dengan penyesuaian karena adanya penyusutan keusangan atau kerusakan fisik, ekonomi dan fungsi.

Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya meliputi beberapa tahapan :

- a. Menghitung biaya pembuatan baru atau biaya penggantian baru objek penilaian. Dalam perhitungan biaya pembuatan baru, diperlukan informasi dari seluruh biaya pembuatan/perolehan dan/atau material objek penilaian yang diperoleh di pasaran.
- b. Menghitung besarnya penyusutan dan/atau keusangan objek penilaian; dan
- c. Mengurangkan biaya pembuatan baru atau penggantian baru dengan penyusutan dan/atau keusangan objek penilaian untuk menghasilkan nilai.

Penyusutan yang dimaksud meliputi penyusutan fisik, penyusutan fungsional, dan keusangan ekonomi.

- a. Penyusutan fisik diperoleh dari hasil perkalian antara persentase penyusutan fisik dengan biaya pembuatan/penggantian baru objek penilaian. Setelah itu, diubah ke dalam bentuk persentase yang dihitung sesuai dengan formula yang berlaku di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Peraturan yang dimaksud adalah Surat Edaran nomor 4/KN/2013 tentang penyusutan/depresiasi pada penilaian bangunan. Penentuan umur efektif bangunan menjadi Langkah awal sebelum melakukan perhitungan penyusutan yang disebutkan sebelumnya. Penentuan umur efektif bangunan terbagi menjadi tiga, yaitu :

1. Bangunan tidak mengalami renovasi

Merupakan bangunan yang sejak selesai dibangun sampai dengan tanggal penilaian tidak/atau belum pernah mengalami perbaikan/perubahan.

$$UE = TN - TB$$

2. Bangunan mengalami renovasi (perbaikan)

Merupakan bangunan yang sejak selesai dibangun sampai dengan tanggal penilaian telah mengalami perbaikan/perubahan. Misal: renovasi dinding bangunan.

$$UE = \frac{(TN - TB) + 2(TN - TR)}{3}$$

3. Bangunan mengalami restorasi (dibangun Kembali)

Merupakan bangunan yang sejak selesai dibangun sampai dengan tanggal penilaian telah mengalami perubahan bentuk atau dimensi secara menyeluruh. Misalnya awalnya bangunan tidak bertingkat menjadi bangunan bertingkat.

$$UE = TN - TRt$$

Keterangan :

UE = Umur efektif TN = Tahun dinilai

TB = Tahun dibangun TR = Tahun direnovasi

TRt = Tahun direstorasi

- b. Keusangan fungsional dilihat dari adanya perubahan yang terjadi terhadap fungsi dari objek penilaian atau ketidaksesuaian objek penilaian dengan standar yang berlaku secara umum. Keusangan fungsional dihitung setelah nilai pengganti baru dikurangi dengan penyusutan fisik.
- c. Keusangan ekonomis dilakukan apabila terdapat kondisi eksternal yang mengurangi nilai objek penilaian.