

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori

2.1.1 Manajemen

Manajemen memiliki definisi yang berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penggunaan sumber daya efektif untuk mencapai sasaran. Maka penjabaran dari manajemen adalah rangkaian kegiatan yang memaksimalkan segala sumber daya yang dimiliki secara efektif untuk mencapai tujuan atau sasaran yang sudah ditetapkan. Sedangkan definisi manajemen juga dapat dijabarkan secara luas menurut pendapat orang banyak, berikut adalah beberapa penjelasan definisi manajemen menurut beberapa ahli.

a. John F. Mee

Menurut John (1962, dikutip dalam aditama, 2020), manajemen adalah seni mencapai hasil maksimal dengan usaha minimal supaya tercapai kebahagiaan dan kesejahteraan maksimal bagi seluruh organisasi.

b. Malayu S.P. Hasibuan

Hasibuan (2010:9) menjelaskan manajemen adalah ilmu dan seni mengatur proses pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber daya lainnya secara efektif dan efisien untuk mencapai suatu tujuan tertentu.

c. Henry Fayol

Manajemen menurut Henry adalah suatu proses perencanaan, pengorganisasian, pengoordinasian, dan pengawasan/*control* terhadap sumber daya yang ada agar mencapai tujuan secara efektif dan efisien.

d. Bennet N.B. Silalahi

Pengertian manajemen adalah ilmu perilaku yang terdiri dari aspek sosial eksak bukan dari tanggung jawab keselamatan serta kesehatan kerja baik dari sisi perencanaanya.

Dari beberapa pengertian manajemen menurut para ahli yang penulis telah cantumkan di atas maka penulis berkesimpulan sebagaimana terurai di bawah ini.

1. Manajemen adalah ilmu, namun juga diperlukan sebuah seni dalam menerapkannya.
2. Tujuan akhir manajemen adalah tercapainya suatu target yang telah ditetapkan.
3. Manajemen dilakukan untuk mengoptimalkan sumber daya dalam pencapaian target.
4. Pelaksanaan manajemen memerlukan kerja sama yang baik antar individu.
5. Harus terdapat pembagian tugas yang terorganisasi dengan baik di dalamnya.

2.1.1.1 Fungsi Manajemen

Pada penulisan karya tulis ini, penulis akan menggunakan pendekatan fungsi-fungsi yang dijelaskan oleh George R. Terry yaitu Perencanaan (*Planning*), Pengorganisasian (*Organizing*), Pelaksanaan (*Actuating*), dan Pengawasan (*Controlling*). Penjabaran dari fungsi-fungsi tersebut yaitu:

1. Perencanaan (*Planning*)

Yaitu sebagai kerangka pemikiran dari tujuan dan persiapan langkah-langkah yang akan digunakan dalam pencapaian target. Dalam tahap ini, yang dipersiapkan adalah semua kebutuhan selama pelaksanaan, analisis matang tentang kendala yang akan dihadapi, dan pembentukan langkah kerja untuk mencapai target.

2. Pengorganisasian (*Organizing*)

Yaitu sebagai cara/seni menempatkan setiap individu ke dalam pembagian tugas menurut kemampuan dan keahlian masing-masing dalam susunan tahapan pekerjaan yang sudah direncanakan.

3. Pelaksanaan (*Actuating*)

Yaitu untuk menggerakkan organisasi agar menjalankan tugas sesuai dengan pembagian tugas yang telah ditetapkan, serta memanfaatkan sumber daya yang dimiliki organisasi secara efektif dan efisien untuk mencapai target.

4. Pengawasan (*Controlling*)

Yaitu kegiatan mengawasi kinerja organisasi apakah berada dalam jalur yang sudah ditetapkan atau keluar dari jalur, serta apakah pemanfaatan sumber daya yang ada sudah digunakan secara optimal.

2.1.2 Properti

Menurut buku Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia, definisi properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa properti bukan hanya meliputi bangunan saja namun juga termasuk hak-hak dan manfaat yang melekat pada bangunan tersebut. Salah satu dari sebagian hak tersebut adalah hak atas kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya.

2.1.2.1 Jenis-jenis Properti

Terdapat dua jenis properti berdasarkan objeknya pada buku Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia seperti di bawah ini.

1. Real Properti, adalah tentang kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada real estat atau hubungan hukum penguasaan yuridis oleh pemilik real estat. Real estat dalam hal ini berkaitan dengan tanah dan bangunan itu sendiri, yaitu segala benda yang secara alamiah berada di atas tanah dan melekat pada tanah seperti bangunan itu sendiri dan pengembangan lainnya. Dalam terminologi akuntansi, real properti dikategorikan sebagai aset tetap atau aset jangka panjang.
2. Personal properti, adalah tentang kepemilikan atas kepentingan hukum untuk benda selain real estat. Benda yang dimaksud dalam hal ini mencakup benda berwujud seperti aset yang dapat dipindahkan, dan tak berwujud seperti utang atau paten. Contoh dari personal properti adalah benda yang

dapat dipindahkan dan berwujud seperti mesin dan peralatan, alat transportasi, alat berat, perlengkapan dagang hingga modal kerja dan surat berharga.

2.1.3 Manajemen Properti

Manajemen properti adalah mengatur, memelihara operasi dan melaksanakan tujuan dari real properti seperti tanah, bangunan residensial ataupun bangunan perkantoran dari pemilik properti (Kyle and Baird, 1995). Manajemen merupakan sebuah konsep yang luas, yang kemudian dibagi menjadi beberapa konsep kecil di dalamnya dan salah satunya adalah manajemen properti. Manajemen properti sendiri merupakan gabungan definisi dari dua kata dasar yaitu manajemen dan properti.

Definisi manajemen seperti yang telah Penulis sampaikan di subbab sebelumnya, adalah rangkaian kegiatan yang memaksimalkan segala sumber daya yang dimiliki secara efektif untuk mencapai tujuan atau sasaran yang sudah ditetapkan. Selanjutnya, definisi properti yang Penulis kutip dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.

Dari dua pengertian di atas, maka Penulis jabarkan bahwa pengertian manajemen properti adalah rangkaian kegiatan pemanfaatan sumber daya yang ada secara efektif dalam pengelolaan aset tanah dan bangunan serta kumpulan hak-hak yang melekat padanya sehingga mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

2.1.3.1 Ruang Lingkup Manajemen Properti

Walaupun ruang lingkup manajemen properti sangat luas, namun kita dapat mengklasifikasikan tujuan manajemen properti secara umum sebagai berikut.

- a. Mengelola properti sebagai bentuk investasi atau bisnis.

Tujuan utama pengelolaan ini adalah untuk memaksimalkan pendapatan dan modal, baik modal milik sendiri atau modal investor. Praktik pengelolaan ini memerlukan keahlian khusus karena perlu memperhatikan faktor-faktor eksternal seperti peraturan-peraturan, persaingan pasar, hukum ekonomi permintaan dan penawaran, preferensi konsumen dan lain sebagainya.

- b. Mengelola aspek lingkungan untuk mencapai hasil yang optimal.

Tujuan dari pengelolaan ini adalah untuk meminimalisasi laju penyusutan yang ada ataupun kerusakan pada properti maupun lingkungan sekitarnya agar properti dapat terus memiliki nilai guna atau terus memenuhi tujuan pembuatan properti itu sendiri.

2.1.4 Manajemen Risiko

Manajemen Risiko didefinisikan sebagai proses, mengidentifikasi, mengukur dan memastikan risiko dan mengembangkan strategi untuk mengelola risiko tersebut (Arif Lokobal, 2014). Definisi di atas dapat dipahami sebagai tahapan dalam manajemen untuk memprediksi risiko atau hambatan yang akan terjadi di masa depan serta analisis dan langkah-langkah untuk mengatasi permasalahan yang akan dihadapi di masa depan. Berikut penulis cantumkan pengertian manajemen risiko menurut para ahli.

1. Siahaan Hinsa

Menurut Siahaan (2007), manajemen risiko adalah perbuatan atau praktik dengan manajemen risiko, menggunakan metode dan peralatan untuk mengelola risiko sebuah proyek.

2. C.W. Smith

C.W. Smith (1990) mendefinisikan manajemen risiko sebagai proses identifikasi, pengukuran, dan kontrol keuangan dari sebuah risiko yang mengancam aset dan penghasilan dari sebuah perusahaan atau proyek yang dapat menimbulkan kerusakan atau kerugian pada perusahaan tersebut.

3. Bramantyo Djohanputro

Pengertian manajemen properti menurut Djohanputro (2008) adalah proses terstruktur dan sistematis dalam mengidentifikasi, mengukur, memetakan, mengembangkan alternatif penanganan risiko, dan memonitor dan mengendalikan penanganan risiko.

2.1.5 Taman Rekreasi

Taman Rekreasi terdiri dari dua kata dasar yaitu taman dan rekreasi. Taman adalah sebuah area yang mempunyai ruang dalam berbagai kondisi. Kondisi yang dimaksud diantaranya adalah lokasi, ukuran atau luasan, iklim, dan kondisi khusus lainnya seperti tujuan serta fungsi spesifik dari pembangunan taman (Sintia dan Murhanto, 2004). Sedangkan Rekreasi adalah aktifitas atau pengalaman yang diperoleh atau dilakukan dalam waktu senggang dan biasanya dilaksanakan di waktu senggang (Kraus dan Niniek, 2005). Maka taman rekreasi adalah area yang

mempunyai ruang dalam berbagai kondisi untuk melakukan aktifitas di waktu senggang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014, Usaha Pariwisata adalah usaha yang menyediakan barang dan/atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dan penyelenggaraan pariwisata. Dalam peraturan tersebut juga terdapat definisi usaha taman rekreasi, yaitu usaha yang menyediakan tempat dan fasilitas untuk berrekreasi dengan bermacam-macam atraksi.

2.1.6 Standar Pemeliharaan Bangunan Taman Rekreasi

Dikutip dari buku *Management* (Stoner dan Freeman, 1994), maksud dari pemeliharaan lanskap adalah untuk menjaga dan merawat areal lanskap dengan segala fasilitas yang ada di dalamnya agar kondisinya tetap baik dan sedapat mungkin mempertahankan keadaan yang sesuai dengan rancangan dan desain semula.

Tidak terdapat aturan resmi baik dari pemerintah daerah ataupun peraturan perundang-undangan yang mengatur secara detil mengenai pemeliharaan bangunan taman rekreasi sehingga standar pemeliharaan bangunan taman rekreasi akan disesuaikan dengan standar yang ditetapkan oleh masing-masing taman rekreasi.

2.1.7 Ketentuan Mengenai Taman Rekreasi

Dalam hal pemeliharaan dan perawatan bangunan, yang pada bahasan ini adalah taman rekreasi, terdapat peraturan-peraturan yang ditetapkan di Indonesia dan menjadi dasar dalam pelaksanaannya. Peraturan tersebut mengatur berbagai hal, mulai dari definisi, standar perusahaan taman rekreasi, pembinaan dan

pengawasan, sanksi hingga syarat-syarat yang harus dipenuhi. Beberapa peraturan yang mengatur pemeliharaan gedung adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 27 Tahun 2014 tentang Standar Usaha Taman Rekreasi;
- b. Peraturan Menteri Pariwisata Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Petunjuk Operasional Pengelolaan Dana Alokasi Khusus Fisik Bidang Pariwisata;
- c. Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Nomor 3 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Penggunaan Dana Alokasi Khusus Nonfisik Dana Pelayanan Kepariwisata.