

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Bangunan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, bangunan adalah sesuatu yang didirikan atau sesuatu yang dibangun seperti rumah, gedung, dll. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan, bangunan gedung merupakan suatu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian ataupun seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau tempat hunian, tempat melakukan kegiatan oleh manusia, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, kegiatan keagamaan, maupun kegiatan khusus.

Menurut Ariestadi (2008), bangunan adalah suatu wujud fisik hasil dari pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat dan kedudukannya baik di atas ataupun di bawah tanah serta menyatu dengan tempat kedudukan di air. Sedangkan menurut Sumoharjo (2009), bangunan tidak hanya sekadar berdiri saja, namun harus memiliki tiga unsur yaitu kekuatan, kegunaan atau fungsi, dan estetika.

2.2 Definisi Manajemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, manajemen memiliki arti yaitu penggunaan sumber daya secara efektif guna mencapai sasaran. Untuk lebih detail mengenai definisi manajemen, para ahli telah mendefinisikannya sebagai berikut:

a. James Stoner

Menurut Stoner (1996), manajemen merupakan suatu proses yang terdiri dari perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pengkoordinasian (*coordination*), pengarahan (*leading*), pengontrolan (*controlling*) terhadap manusia serta sumber dayanya guna mencapai suatu tujuan tertentu dari organisasi.

b. Handoko

Menurut Handoko (2001), manajemen merupakan suatu proses perencanaan, pengorganisasian, pengarah, dan pengawasan beberapa usaha anggota-anggota organisasi dan penggunaan sumber daya organisasi lainnya agar tujuan organisasi yang telah ditetapkan dapat tercapai.

c. George R. Terry

Menurut Terry (2005), seorang ahli manajemen, berpendapat bahwa manajemen adalah suatu proses atau disebut sebagai kerangka kerja yang mengarahkan suatu kelompok ke arah tujuan organisasional ataupun maksud organisasi yang nyata. Hal tersebut meliputi mengenai apa saja yang harus dilakukan seperti ketetapan dalam melakukan dan mengukur efektivitas dari usaha-usaha yang mereka lakukan sebelumnya.

Dari pendapat-pendapat di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa manajemen merupakan segala sesuatu kegiatan terstruktur yang dilakukan guna mengelola dan mengatur segala sumber untuk mencapai suatu tujuan yang diinginkan secara efisien dan efektif.

2.3 Definisi Manajemen Properti

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, properti memiliki arti yaitu bagian yang tidak terpisahkan dari sebuah harta berupa tanah dan bangunan hingga sarana dan prasarana dari tanah dan/atau bangunan tersebut, tanah milik dan bangunan. Sedangkan menurut Standar Penilaian Indonesia (2015), properti merupakan suatu konsep hukum yang meliputi kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Sedangkan manajemen properti merupakan suatu kegiatan yang dilakukan untuk mengelola suatu harta berupa properti dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditentukan dan mendapatkan hasil yang optimal. Secara umum, manajemen properti adalah pengelolaan harta kekayaan atau suatu cabang usaha real estat yang meliputi penyewaan, pengawasan, penagihan sewa, perawatan dan pengelolaan real estat untuk pihak lain.

Menurut Street (2003), manajemen properti memiliki tujuan yaitu untuk mengawasi suatu properti dalam jangka pendek maupun jangka panjang bagi pemilik properti terutama yang berkaitan dengan kepemilikan properti tersebut. Selain itu, tujuan manajemen properti antara lain untuk mengelola kegiatan aspek lingkungan properti agar mencapai hasil optimal, mengelola bisnis atau investasi dalam bidang properti, memelihara dan mengelola aspek fisik bangunan agar

memperoleh hasil terbaik, dan mewakili kepentingan pemilik dengan meningkatkan nilai kontrak.

Dalam implementasinya, tujuan manajemen properti dibagi menjadi dua yaitu tujuan jangka pendek dan tujuan jangka panjang. Tujuan jangka pendek antara lain penjualan atau sewa ruang, negosiasi dan perpanjangan sewa, memperhatikan pemeliharaan fisik, penagihan sewa, menjaga keterlambatan pembayaran, dan melaksanakan hukum dalam perjanjian sewa. Sedangkan tujuan jangka panjang yaitu menata properti, kepentingan merjer, memroyeksi perkembangan potensial, dan memroyeksi kemungkinan terjadinya akuisisi dari properti.

Manajemen properti berkaitan erat dengan ilmu penilaian. Namun, selain dalam ilmu penilaian, manajemen properti memiliki nilai ekonomis atau manfaat ekonomi yang dapat dioptimalkan dengan cara mengelola properti sehingga akan berpengaruh pada nilainya. Pengetahuan terkait penilaian ini dapat membantu penilai dalam mengevaluasi dan mengestimasi nilai dari suatu properti komersial ataupun residensial.

2.4 Definisi Manajemen Pemeliharaan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pemeliharaan merupakan suatu proses, cara, atau perbuatan memelihara, penjagaan, perawatan, penyelamatan, penghindaran, penjagaan harta kekayaan agar tetap dalam kondisi yang baik. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pemeliharaan dapat diartikan sebagai kegiatan yang memiliki tujuan menjaga keandalan bangunan gedung beserta sarana dan

prasarananya. Tujuannya agar bangunan gedung tersebut tetap layak dari segi fungsinya. Dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terdapat kriteria atau indikator bangunan gedung yang layak fungsinya dengan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh pemerintah. Sehingga, manajemen pemeliharaan adalah suatu proses atau cara dalam melakukan pemeliharaan, penjagaan, perawatan, penyelamatan dan penghindaran kerusakan properti agar tetap dalam kondisi yang baik serta dapat digunakan secara optimal.

2.5 Konsep Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung merupakan sebuah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya yang sebagian atau keseluruhannya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, serta memiliki fungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya dan kegiatan khusus yang dilakukan oleh manusia.

Pemeliharaan bangunan gedung merupakan sebuah kegiatan menjaga keandalan dan kelayakan gedung beserta sarana dan prasarananya (*preventive maintenance*). Sedangkan perawatan bangunan gedung merupakan sebuah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dari bagian bangunan gedung agar tetap dalam kondisi layak fungsi (*curative maintenance*). Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pekerjaan pemeliharaan meliputi jenis perapihan,

pembersihan, pemeriksaan, perbaikan dan/atau penggantian perlengkapan atau bahan bangunan gedung dan kegiatan lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 pasal 4, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung memiliki persyaratan sebagai berikut:

- a. keselamatan bangunan gedung;
- b. kesehatan bangunan gedung;
- c. kenyamanan bangunan gedung; dan
- d. kemudahan bangunan gedung.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008, lingkup pemeliharaan bangunan gedung sebagai berikut:

a. Arsitektural

Pemeliharaan pada arsitektural meliputi memelihara secara baik dan teratur jalan keluar sebagai jalur penyelamat bagi pemilik, unsur-unsur tampak luar bangunan, unsur-unsur dalam ruang, menyediakan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai, dan melakukan cara pemeliharaan ornament arsitektural dan dekorasi yang benar oleh petugas ahli.

b. Struktural

Pemeliharaan pada struktural meliputi memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur struktur bangunan, unsur-unsur pelindung struktur, melakukan pemeriksaan berkala sebagai bagian dari perawatan preventif, mencegah dilakukan perubahan dan/atau penambahan fungsi diluar batas beban

bangunan gedung, melakukan cara perbaikan dan pemeliharaan yang benar, dan memelihara bangunan sesuai dengan fungsi penggunaan.

c. Mekanikal (tata udara, sanitasi, *plumbing*, dan transportasi)

Pemeliharaan pada mekanikal meliputi memelihara dan melakukan pemeriksaan berkala sistem tata udara, sistem distribusi air, dan transportasi dalam gedung.

d. Elektrikal (catu daya, tata cahaya, telepon, komunikasi, dan alarm)

Pemeliharaan pada elektrikal meliputi melakukan pemeriksaan periodik dan memelihara perlengkapan pembangkit daya listrik cadangan, perlengkapan penangkal petir, sistem instalasi listrik, jaringan instalasi tata suara dan komunikasi, serta jaringan sistem tanda bahaya dan alarm.

e. Tata Ruang Luar

Pemeliharaan pada tata ruang luar meliputi memelihara secara baik dan teratur permukaan dan kondisi tanah, unsur-unsur pertanaman di luar dan dalam bangunan gedung, menjaga kebersihan di luar bangunan gedung, dan melakukan cara pemeliharaan taman yang benar.

f. Tata Graha (*house keeping*)

Pemeliharaan pada tata graha meliputi seluruh kegiatan *housekeeping* yaitu pemeliharaan kebersihan (*Cleaning Service*), pemeliharaan dan perawatan *Hygiene Service*, pemeliharaan *Pest Control*, dan program *General Cleaning*.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008, lingkup perawatan bangunan gedung sebagai berikut:

a. Rehabilitasi

Rehabilitasi merupakan suatu kegiatan untuk memperbaiki bangunan yang telah mengalami kerusakan sebagian dengan tujuan dalam penggunaannya tetap berfungsi, baik struktural maupun arsitektur bangunan gedung tetap dipertahankan seperti semula, namun utilitasnya dapat berubah.

b. Renovasi

Renovasi merupakan suatu kegiatan memperbaiki bangunan yang keadaannya mengalami rusak berat sebagian dengan maksud dalam penggunaannya sesuai dengan fungsi tertentu dapat tetap atau berubah, baik struktural, arsitektur maupun utilitas bangunannya.

c. Restorasi

Restorasi merupakan suatu kegiatan memperbaiki bangunan yang telah mengalami rusak berat sebagian dengan maksud penggunaannya sesuai fungsi tertentu dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur serta utilitas bangunan dapat berubah.

d. Tingkat Kerusakan

Identifikasi tingkat kerusakan bangunan gedung perlu diidentifikasi ketika melakukan perawatan. Kerusakan bangunan adalah suatu kondisi ketika bangunan atau komponen tidak berfungsi dengan baik akibat terjadinya

penyusutan, bencana alam, ulah manusia, dan lain-lain sebagainya. Tingkat kerusakan bangunan gedung dibagi menjadi tiga yakni:

1) Kerusakan Ringan

Kerusakan ringan merupakan kerusakan yang terjadi terutama pada komponen non-struktural, seperti langit-langit, penutup atap, penutup lantai, dan dinding pengisi.

2) Kerusakan Sedang

Kerusakan sedang merupakan kerusakan yang terjadi pada bagian sebagian komponen non-struktural dan/atau komponen struktural, seperti struktur atap, lantai, dan lain-lain sebagainya.

3) Kerusakan Berat

Kerusakan berat merupakan kerusakan yang terjadi terutama pada sebagian besar komponen bangunan baik non-struktural maupun struktural, apabila bangunan tersebut diperbaiki maka masih dapat berfungsi sebagaimana mestinya.