

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Definisi Manajemen**

Istilah manajemen berasal dari bahasa Perancis yaitu, “*ménagement*” yang memiliki arti seni mengatur dan melaksanakan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyatakan manajemen merupakan penggunaan sumber daya secara efektif untuk mencapai sasaran. Griffin (2004) mengartikan manajemen sebagai serangkaian aktivitas mulai dari perencanaan, pengambilan keputusan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan pengendalian, yang tunjukan pada sumber-sumber organisasi yang terdiri dari manusia, finansial, fisik, dan informasi, dengan maksud mencapai tujuan organisasi secara efisien dan efektif. Terry (1958) mendefinisikan manajemen sebagai sebuah proses yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan. Berdasarkan definisi yang dikemukakan Terry tersebut, secara umum kegiatan manajemen terbagi menjadi empat terdiri dari POAC, yaitu :

*a. Planning* ( Perencanaan)

Perencanaan merupakan proses mendasar dari sebuah kegiatan atau pekerjaan. Terry (1958) mendefinisikan perencanaan adalah pemilihan, menghubungkan fakta-fakta, pembuatan, serta asumsi-asumsi tentang masa depan dalam

memvisualisasikan dan perumusan untuk mendapatkan hasil yang ingin dicapai. Proses perencanaan harus dapat menjawab pertanyaan seperti hal apa yang harus dilakukan, mengapa hal tersebut harus dilakukan, bagaimana caranya hal tersebut dilakukan, dimana hal tersebut dilakukan, dan tentunya kapan hal tersebut harus dilakukan (Taufiqurokhman, 2008). Dari definisi yang telah diuraikan diatas, Penulis menyimpulkan bahwa perencanaan adalah penyusunan urutan kegiatan yang menghubungkan fakta dan asumsi untuk mendapatkan hasil yang ingin dicapai dari sebuah tujuan.

b. *Organizing* (Pengorganisasian)

Proses kedua dalam kegiatan manajemen adalah *Organizing* atau Pengorganisasian. Pengorganisasian adalah proses mengumpulkan dan mengatur banyak tugas yang diperlukan untuk mencapai tujuan, mengalokasikan individu untuk setiap kegiatan yang relevan, dan kemudian mendelegasikan wewenang kepada setiap orang yang akan melakukan tindakan tersebut (Hasibuan, 1989). Dengan kata lain, pengorganisasian diartikan sebagai pembentukan struktur organisasi kegiatan. Handoko (1999) mendefinisikan pengorganisasian adalah proses menyusun struktur organisasi yang sejalan dengan tujuan organisasi, sumber daya, dan lingkungan sekitarnya.

c. *Actuating* (Pelaksanaan)

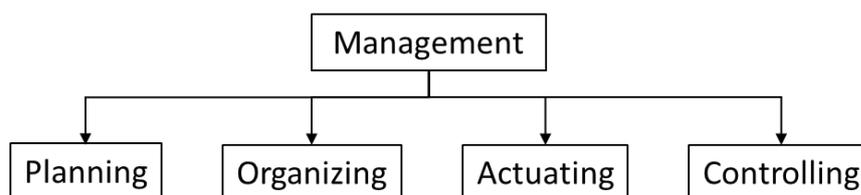
Actuating atau Pelaksanaan adalah proses ketiga dalam kegiatan manajemen. Terry (1958) mendefinisikan pelaksanaan adalah usaha untuk membuat semua anggota kelompok agar memiliki keinginan untuk mencapai tujuan dengan sukarela dan menjaga agar pelaksanaan sesuai dengan perencanaan manajerial. Pelaksanaan

sebagai upaya membina kerjasama antar personil pelaksana dalam rangka mencapai sasaran organisasi secara efektif dan efisien. (Syamsi, 1998).

d. *Controlling* (Pengawasan)

Proses terakhir dari kegiatan manajemen adalah *Controlling* atau Pengawasan. Proses terjadinya hal-hal yang ingin dicapai sesuai dengan standar disebut sebagai pengawasan atau pengendalian (Terry,1958). Pengawasan digambarkan sebagai penentuan apa yang sedang dilakukan dengan menganalisis hasil atau pencapaian yang dihasilkan, dan apabila terdapat penyimpangan dari kriteria yang telah ditetapkan, segera diadakan upaya perbaikan, agar semua hasil atau pencapaian yang dicapai sesuai dengan rencana (Handayani, 2007). Dari pendapat diatas, penulis menyimpulkan tujuan dari pengawasan agar kegiatan yang sedang dikerjakan tetap sesuai dengan standar yang ingin dicapai

Gambar II. 1 Struktur Dasar Manajemen



Sumber : diolah penulis

## 2.2 Definisi Manajemen Properti

Manajemen properti didefinisikan sebagai usaha untuk menguasai sebuah properti dengan cara memperhatikan tujuan jangka panjang dan jangka pendek dari pemilik properti serta yang terutama untuk tujuan kepemilikan properti. Oleh karena hal itu, keberadaan manajer properti adalah memastikan kebijakan-kebijakan yang telah dibuat tepat dan dilakukan agar keberadaan dan kelangsungan

properti dapat dipertahankan (Scarret, 1995). Khon (1994, dikutip dalam Siregar, 1999), manajemen properti adalah perumusan ide-ide strategis dan penetapan ruang lingkup layanan untuk pengelolaan properti demi memenuhi tujuan pemiliknya.

Manajemen properti dilakukan untuk mengawasi suatu properti dengan tujuan jangka pendek maupun jangka panjang bagi pemilik properti. Untuk mencapai objektif tersebut, maka diperlukan seorang manajer properti yang ahli di bidang manajemen properti dan ekonomi agar dapat memperkirakan dengan baik potensi yang ada di masa depan dan dapat membangun perencanaan manajemen yang sesuai dengan tujuan dari pemilik properti (Robert C. Kyle, 2013). Manajemen properti sangat dibutuhkan oleh pemilik properti dalam upaya pemeliharaan properti sesuai spesifikasinya, sehingga nilai properti tersebut dapat dipertahankan atau bahkan ditingkatkan (Ariawan, 2000).

Tujuan pengelolaan properti adalah untuk dapat mengelola properti sebagai investasi atau perusahaan, dan mampu mengelola komponen fisik properti secara efektif dan efisien untuk hasil yang optimal, serta dapat memanfaatkan fungsi properti secara maksimal (Dadi *et al*, 2006). Kyle dan Baird (2013) menyebutkan manajemen properti merupakan segala kegiatan mengatur, memelihara, dan melaksanakan operasi dan tujuan. Dapat disimpulkan berdasarkan pendapat tersebut salah satu lingkup kegiatan manajemen properti untuk melaksanakan operasi dan tujuan manajemen adalah manajemen pemeliharaan.

## **2.3 Manajemen Pemeliharaan Bangunan**

### **2.3.1 Konsep Pemeliharaan Bangunan**

Pemeliharaan mencakup semua kegiatan untuk menjaga item atau peralatan agar berfungsi dengan baik atau mengembalikannya ke keadaan semula (Dhillon B.S., 2006). Konsep pemeliharaan tersebut selaras dengan pendapat Djoko (2019) yang menyatakan Pemeliharaan adalah tindakan rutin yang menjaga sarana dan prasarana yang ada agar berfungsi dengan baik dan siap untuk dipakai. Sesuai Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung merupakan kegiatan untuk menjaga kondisi bangunan beserta kelengkapannya agar tetap berfungsi sebagaimana mestinya. Arik *et al.* (2006) menyatakan pemeliharaan bangunan merupakan salah satu aktivitas yang dilakukan oleh seorang manajer properti yang tujuan utama adalah menjaga kondisi tetap ideal dari sebuah bangunan.

### **2.3.2 Lingkup Pemeliharaan Bangunan**

Berdasarkan lingkup pemeliharaan bangunan gedung terdiri dari pemeliharaan arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar dan tata graha. Dari beberapa lingkup pemeliharaan bangunan dijelaskan sebagai berikut.

#### **1. Arsitektural**

Kegiatan pemeliharaan pada lingkup arsitektural antara lain :

- a. Pemeliharaan jalan keluar secara teratur dan baik sebagai sarana penyelamatan bagi pemilik dan pengguna bangunan.

- b. Pemeliharaan unsur-unsur tampak luar dan tampak dalam beserta perlengkapannya secara teratur dan baik agar bersih dan rapi.
- c. Penyediaan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai dan berfungsi dengan baik berupa alat bantu kerja.
- d. Pemeliharaan ornamen dan dekorasi oleh petugas ahli atau yang berkompeten di bidangnya.

## 2. Struktural

Kegiatan pemeliharaan pada lingkup struktural antara lain.

- a. Pemeliharaan unsur struktur bangunan gedung agar terhindar dari korosi, cuaca, kelembaban, dan pembebanan di luar batas kemampuan struktur.
- b. Pemeliharaan unsur perlindungan struktur dengan baik dan teratur.
- c. Melakukan perawatan preventif dengan cara pemeriksaan berkala.
- d. Pencegahan penambahan kegiatan yang menyebabkan peningkatan beban pada struktur bangunan.
- e. Pemeliharaan dan perbaikan struktur oleh petugas ahli dan berkompeten pada bidangnya.
- f. Pemeliharaan bangunan agar fungsi bangunan tetap sesuai dengan penggunaan yang direncanakan.

## 3. Mekanikal

Kegiatan pemeliharaan pada lingkup mekanikal terdiri dari tata udara, sanitasi, plambing, dan transportasi. Uraian kegiatan mekanikal antara lain.

- a. Pemeriksaan berkala sistem tata udara, agar udara tetap memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan.

- b. Pemeriksaan secara berkala sistem distribusi air yang meliputi penyediaan air bersih, sistem instalasi air kotor, sistem *hydrant*, springkler dan septic tank.
- c. Pemeriksaan berkala sistem transportasi dalam gedung, baik lif, eskalator, tangga, dan peralatan transportasi vertikal.

#### 4. Elektrikal

Kegiatan pemeliharaan dalam lingkup elektrikal terdiri dari dari bagian catu daya, tata cahaya, telepon, komunikasi, dan alar. Uraian kegiatan pemeliharaan sebagai berikut.

- a. Pemeriksaan secara periodik dan memelihara pada perlengkapan pembangkit daya listrik cadangan.
- b. Pemeriksaan periodik dan memelihara pada perlengkapan penangkal petir.
- c. Pemeriksaan pada sistem instalasi listrik.
- d. Pemeliharaan jaringan instalasi tata suara dan komunikasi serta data.
- e. Pemeliharaan dan pemeriksaan pada sistem jaringan tanda bahaya dan alarm.

#### 5. Tata Ruang Luar

Kegiatan pemeliharaan pada lingkup tata ruang luar meliputi :

- a. Pemeliharaan kondisi permukaan tanah dan halaman luar bangunan gedung.
- b. Pemeliharaan unsur-unsur pertamanan di luar dan di dalam bangunan gedung, seperti vegetasi, bidang perkerasan, perlengkapan ruang luar, saluran pembuangan, pagar dan pintu gerbang, lampu penerangan luar, serta pos jaga.

- c. Pemeliharaan kebersihan di luar bangunan gedung, pekarangan, dan lingkungannya.
  - d. Pemeliharaan taman dengan baik dan benar oleh petugas yang ahli dan berkompeten di bidangnya.
6. Tata Graha atau *House Keeping*
- Kegiatan pemeliharaan dalam lingkup tata graha meliputi :
- a. Pemeliharaan kebersihan
- Kebersihan gedung meliputi kebersihan *Public Area*, *Office Area*, dan *Toilet Area* dengan program kerja harian, mingguan, bulanan, dan tahunan.
- b. Pemeliharaan dan Perawatan *Hygiene Service*
- Pemeliharaan dan perawatan untuk pengharum dan antiseptik yang memberikan kesan bersih, harum, dan sehat,
- c. Pemeliharaan *Pest Control*
- Program kerja pemeliharaan pest control bisa tiga bulan atau enam bulan yang bertujuan untuk menghilangkan hama tikus dan serangga. Dengan cara penggunaan pestisida, penyemprotan dan fogging.
- d. Program *General Cleaning*
- Pemeliharaan yang bersifat umum yang dilakukan untuk menjaga keindahan dan nyaman gedung yang dikerjakan pada hari tertentu seperti bertujuan untuk mengupas kotoran pada objek tertentu misal lantai dan dinding.

### **2.3.3 Jenis Pemeliharaan Bangunan Gedung Sekolah**

Berdasarkan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 24 Tahun 2007 tentang Standar Sarana Dan Prasarana Untuk Sekolah Dasar/Madrasah Ibtidaiyah

(SD/MI), Sekolah Menengah Pertama/Madrasah Tsanawiyah (SMP/MTS), Dan Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah (SMA/MA) dinyatakan bahwa. Pemeliharaan bangunan gedung sekolah adalah sebagai berikut.

1. Pemeliharaan ringan merupakan kegiatan yang setidaknya dilakukan sekali dalam lima tahun yang meliputi program pengecatan ulang, perbaikan sebagian daun jendela/pintu, lantai, atap, plafon, instalasi air dan listrik.
2. Pemeliharaan berat, merupakan kegiatan yang setidaknya dilakukan sekali dalam dua puluh tahun yang meliputi penggantian rangka atap, rangka plafon, rangka kayu, kusen, dan semua penutup atap.

#### **2.4 Langkah-langkah Pemeliharaan Sarana dan Prasarana**

Manajemen pemeliharaan yang berhubungan dengan fungsi yang harus dilakukan terdapat empat proses, yaitu perencanaan pemeliharaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan pemeliharaan (Kristiawan, dkk., 2017 dikutip dalam Angga, 2019). Tahap-tahap proses tersebut dijabarkan sebagai berikut.

##### **a. Perencanaan Pemeliharaan Sarana dan Prasarana**

Perencanaan pemeliharaan adalah proses berpikir yang terdiri dari menguraikan dan merinci suatu kegiatan atau bagian dari pekerjaan untuk mendapatkan hasil maksimal dan paling hemat biaya dapat juga diartikan sebagai mengantisipasi sesuatu yang akan terjadi (Angga, 2019).

##### **b. Pengorganisasian Pemeliharaan Sarana dan Prasarana**

Pengorganisasian adalah tindakan manajemen dasar yang melibatkan pengelolaan dan pengorganisasian semua sumber daya yang diperlukan, termasuk

aspek manusia, untuk memastikan bahwa tugas diselesaikan dengan sukses dan sesuai dengan tujuan (Terry, 2013).

c. Pelaksanaan Pemeliharaan dan Sarana dan Prasarana

Pelaksanaan pemeliharaan yang dibarengi dengan komitmen anggota akan mampu berjalan dengan baik karena dengan adanya kesadaran anggota akan pentingnya komitmen akan menumbuhkan semangat motivasi sehingga kepentingan organisasi akan berada diatas kepentingan pribadi (Sulistiyorini & Fathurrohman, 2014 dikutip dalam Hidayah, 2018).

d. Pengawasan Pemeliharaan dan Sarana dan Prasarana

Menurut Barnawi dan M. Arifin (2012) pengawasan pemeliharaan adalah memastikan bahwa program atau tugas yang sedang atau telah dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Kegiatan pengawasan digunakan untuk membandingkan apa yang terjadi dengan apa yang semestinya terjadi.

## **2.5 Standar Bangunan Gedung Sekolah**

Pelaksanaan manajemen pemeliharaan gedung bangunan sekolah dilakukan untuk menjaga kualitas dan kenyamanan bangunan. Sehingga dalam pelaksanaannya merujuk pada peraturan yang telah ditetapkan. Dalam manajemen pemeliharaan gedung bangunan sekolah terdapat standar yang digunakan yaitu Standar gedung bangunan Sekolah Menengah Atas (SMA) berdasarkan pada Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Standar Sarana dan Prasarana Untuk Sekolah Dasar/Madrasah Ibtidaiyah (SD/MI), Sekolah Menengah Pertama/Madrasah Tsanawiyah (SMP/MTS), Dan Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah (SMA/MA).

## 2.6 Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah jenis analisis skenario yang mengidentifikasi berbagai elemen secara sistematis terhadap kekuatan (*strengths*) dan kelemahan (*weaknesses*) yang dimiliki organisasi dengan kesempatan (*opportunities*) serta ancaman (*threats*) yang datang dari lingkungan untuk merumuskan strategi organisasi (Istiqomah & Andriyanto, 2017). Berdasarkan pengertian tersebut perumusan strategi organisasi bertujuan untuk memaksimalkan kekuatan dan peluang dengan meminimalkan adanya kelemahan dan ancaman. Sehingga dalam penyusunan strategi organisasi harus mengidentifikasi faktor internal yang terdiri dari elemen kekuatan dan kelemahan serta faktor eksternal yang terdiri dari peluang dan ancaman dari organisasi. Elemen-elemen tersebut dijelaskan sebagai berikut.

1. Kekuatan atau *Strength* merupakan hal yang menjadi kapabilitas dan keunggulan yang dapat dikendalikan oleh organisasi.
2. Kelemahan atau *Weaknesses* merupakan kekurangan maupun keterbatasan yang dimiliki organisasi yang menjadikan hambatan bagi organisasi itu sendiri.
3. Peluang atau *Opportunity* merupakan situasi yang dapat menguntungkan suatu organisasi yang datangnya dari lingkungan luar organisasi. Peluang bisa saja datang akibat dari faktor politik maupun kebijakan pemerintah.
4. Ancaman atau *Threats* merupakan situasi yang dapat menimbulkan kerugian, kesulitan atau bahkan hambatan yang datangnya dari lingkungan eksternal yang tidak dapat dikendalikan suatu organisasi.

Matrik SWOT dapat menggambarkan hubungan bagaimana suatu kekuatan dan kelemahan yang dimiliki organisasi dapat disesuaikan dengan peluang dan ancaman

yang datang lingkungan luar organisasi. Amalia (2012) menjelaskan Matriks SWOT adalah alat yang berguna untuk membantu manajer mengembangkan empat tipe strategi yaitu SO (*strengths-opportunities*), WO (*weakness-opportunities*), ST (*strengths-threats*), dan WT (*weaknesses-threats*). Keempat strategi dijelaskan sebagai berikut.

1. Strategi S-O adalah strategi yang memaksimalkan kekuatan yang dimiliki untuk memanfaatkan peluang yang datang. Sehingga organisasi berusaha menggunakan kekuatannya untuk mengambil peluang sebesar-besarnya.
2. Strategi S-T merupakan strategi organisasi untuk menggunakan kekuatannya dalam mengatasi atau menghilangkan ancaman yang datang dari lingkungan eksternal.
3. Strategi W-O adalah strategi dari organisasi untuk berusaha memanfaatkan peluang yang ada dengan cara meminimalkan adanya kekurangan yang dimiliki organisasi.
4. Strategi W-T merupakan strategi organisasi yang berusaha meminimalkan kelemahan yang dimiliki serta menghindari adanya ancaman yang datang.

## **2.7 Penelitian Terdahulu**

Penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya sebagai berikut.

- a. Penelitian yang dilakukan oleh Angga Dwi Pambudi tahun 2019

Penelitian yang berjudul *Manajemen Pemeliharaan Sarana dan Prasarana di MTS Negeri 2 Bandar Lampung* yang bertujuan untuk mengetahui proses manajemen pemeliharaan sarana dan prasarana di MTS Negeri 2 Tanggamus.

Kesimpulan yang diperoleh adalah perencanaan program perbaikan sarana dan prasarana pendidikan yang berisi rincian anggaran untuk perbaikan setahun. Pengorganisasian pemeliharaan dengan Wakasek Sarpras sebagai penanggung jawab pelaksanaan teknis. Pelaksanaan pemeliharaan terdiri dari perbaikan ringan dan perbaikan berat. Tahap pengawasan pemeliharaan dilakukan dengan kegiatan pelaporan tanpa adanya laporan tertulis secara rinci. Evaluasi dilakukan di akhir tahun program kerja pemeliharaan sarana dan prasarana.

b. Penelitian yang dilakukan oleh Wulfram I. Ervianto tahun 2007

Penelitian yang berjudul *Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Studi Kasus Gedung Kampus*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui program pemeliharaan bangunan gedung yang telah berjalan dan mencoba merumuskan kembali program pemeliharaan tersebut beserta biayanya. Kesimpulan yang didapatkan adalah belum adanya program yang jelas dan terstruktur yang dimiliki oleh kampus. Belum adanya data terkait dengan umur pemakaian dari setiap komponen fasilitas misalnya lampu dan kran. Saran dari peneliti terhadap program pemeliharaan adalah membuat program yang terstruktur dan berkala dengan tambahan data setiap fasilitas pada bangunan.

c. Penelitian yang dilakukan oleh Hanantatur Adeswastoto dan Muhammad Islah tahun 2019

Penelitian yang berjudul *Kajian Manajemen Pemeliharaan Gedung Universitas Pahlawan*. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui program pemeliharaan gedung kampus serta mengevaluasi kondisi kerusakan berdasarkan klasifikasi kerusakan ringan, sedang, dan berat. Kesimpulan dari penelitian ini adalah program

pemeliharaan bangunan dilakukan apabila ada kerusakan mendesak dengan anggaran yang tersedia apabila dana belum ada maka perbaikan ada ditunda terlebih dahulu. Keterbatasan dana tersebut dapat diatasi dengan penerapan skala prioritas yang disesuaikan dengan tingkat kerusakan yang harus diperbaiki. Tingkat kerusakan didapatkan dengan melakukan inspeksi secara periodik agar memperoleh data komponen kondisi gedung. Inspeksi tersebut dibarengi dengan pembuatan pusat data komponen gedung agar memudahkan proses pemantauan.