

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Peraturan yang dijadikan dasar dalam pembahasan topik karya tulis ini adalah :

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Manajemen

Kata Manajemen berasal dari bahasa inggris, “to manage“, artinya mengelola, mengatur, dan mengendalikan sesuatu. Selain itu, manajemen dalam bahasa perancis dikenal sebagai “Management” yang memiliki makna mengelola atau mengatur suatu hal.

Beberapa tokoh juga memiliki definisi sendiri mengenai manajemen. Diantaranya:

1. Menurut Daft dan Marcic (2015)

Manajemen merupakan suatu kegiatan mencapai tujuan organisasi dengan cara yang efektif dan efisien melalui perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan pengontrolan atas sumber daya organisasi.

2. Menurut Griffin (2013)

Manajemen adalah serangkaian kegiatan untuk memanfaatkan sumber daya organisasi dengan tujuan untuk mencapai tujuan organisasi secara efisien dan efektif

3. Menurut KBBI

Manajemen adalah mengatur, merencanakan, mengelola sumber daya untuk mencapai suatu tujuan.

Menurut Terry (2010), Manajemen dapat dirumuskan dalam 4 fungsi yaitu perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pelaksanaan (*actuating*), dan pengawasan (*controlling*).

2.2.2 Properti

Kata properti berasal dari bahasa Inggris “property” yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, properti cukup identik dikaitkan dengan tanah, bangunan, serta hak kepemilikan di atasnya.

Beberapa tokoh juga memiliki definisi sendiri mengenai properti, Diantaranya:

1. Menurut Kotler (2005)

Properti adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (real estate) maupun finansial (saham dan obligasi).

2. Menurut KBBI

Properti adalah harta berupa tanah, bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak terpisahkan dari tanah hak milik atau bangunan yang dimaksud.

3. Menurut buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia

Properti adalah sebuah konsep hukum yang meliputi kepentingan, hak, dan manfaat yang berhubungan dengan suatu kepemilikan

Properti terbagi menjadi 4 macam, yaitu:

1. Properti komersial

Properti komersial merupakan properti yang digunakan untuk menghasilkan keuntungan. Properti komersial dapat berupa prtokoan, hotel, tempat makan, dsb. Bangunan ini biasanya terletak di kawasan ramai dan sering dilewati.

2. Properti residensial

Properti residensial merupakan suatu bangunan yang fungsi utamanya adalah hunian. Bangunan tipe residensial biasanya didesain nyaman dan terletak di kawasan yang lebih tenang daripada properti komersial. Meskipun begitu, terkadang properti residensial juga dapat digunakan sebagai sarana inverstasi.

3. Properti industri dan pengembangan

Properti industri merupakan bangunan yang digunakan untuk kepentingan perindustrian. Bangunan industri biasanya terletak diatas lahan yang cukup luas.

4. Properti dengan tujuan khusus

Properti khusus merupakan bangunan yang dibangun dengan tujuan khusus. Biasanya bangunan khusus merupakan barang publik seperti sekolah, terminal, bandara, tempat hiburan, tempat ibadah dan sebagainya.

2.2.3 Manajemen Properti

Beberapa definisi manajemen properti adalah sebagai berikut :

1. Menurut Scarret (1995)

Manajemen properti adalah rangkaian kegiatan untuk menguasai properti dengan cara memperhatikan tujuan jangka panjang dan jangka pendek dari pemilik properti. Oleh karena hal itu, keberadaan manajer properti adalah memastikan ketepatan pengambilan kebijakan dan dilakukan agar keberadaan dan kelangsungan properti dapat dipertahankan.

2. Menurut Norris & Conway (2010)

Manajemen properti adalah melakukan pengawasan, pengelolaan, maupun pemeliharaan properti untuk mempertahankan atau bahkan meningkatkan nilai dari properti

3. Menurut Peter Than Pheng Khon (1994, dalam Doli D. Siregar, 1999)

Manajemen properti adalah “strategic ideas formulated and scope of services established to manage properties to meet the objectives of the owner”. Manajemen properti diformulasikan dalam 13 layanan pengelolaan properti, untuk memenuhi tujuan pemilik.

Dari pernyataan-pernyataan diatas, manajemen properti dapat dimaknai sebagai suatu pekerjaan yang dilakukan untuk mempertahankan fungsi dan

keberadaan properti baik dalam jangka oendek maupun jangka panjang. Manajemen properti sangat penting agar properti tetap sesuai spesifikasinya, sehingga nilai properti tersebut dapat dipertahankan atau bahkan dinaikkan.

2.2.4 Pemeliharaan Bangunan

Menurut KBBI, pemeliharaan adalah proses, cara, perbuatan memelihara, penjagaan perawatan. Menurut *The Committee on Building Maintenance* dan *Department of the Environment* (1972), pemeliharaan merupakan aktivitas memelihara dan merenovasi properti baik komponen material bangunan dan seluruh sarana dan prasarana bangunan sehingga properti tetap berfungsi dalam keadaan terbaiknya.

Menurut KBBI, bangunan dapat didefinisikan sebagai sesuatu yang didirikan, sesuatu yang dibangun (seperti rumah, gedung, menara). Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, pemeliharaan bangunan gedung adalah “kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta

prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*)”.

Menurut Supriyatna (2011), menjelaskan kegiatan pemeliharaan suatu bangunan terdapat beberapa tujuan utama, yaitu:

1. Agar umur bangunan gedung dapat diperpanjang.
2. Memastikan agar fasilitas dan perlengkapan tetap terjaga dan tersedia, sehingga properti dapat memberikan penghasilan yang tinggi bagi pemilik.
3. Agar properti tetap memberikan jaminan kesehatan dan keselamatan bagi setiap orang yang memakai bangunan tersebut..
4. Memastikan perlengkapan operasional properti selalu siap dalam berbagai kondisi dan keadaan darurat yang mungkin dapat terjadi.

Pemeliharaan sedikit berbeda dengan perawatan. Pemeliharaan menekankan pada tindakan pencegahan atas kerusakan (*preventive maintenance*), sedangkan perawatan menekankan pada tindakan yang kuratif (*curative maintenance*) kegiatan memperbaiki kerusakan penggantian komponen material.

Komponen pemeliharaan bangunan terdiri dari struktur, arsitektur, mekanikal, elektrik, ruang luar, dan tata graha

2.2.5 Gedung Serbaguna

Gedung serbaguna merupakan gedung yang dapat difungsikan untuk berbagai jenis kegiatan sesuai dengan kondisi gedung. Pada umumnya gedung serbaguna sama dengan gedung pertemuan, yaitu suatu gedung yang biasa digunakan dalam acara pertemuan tertentu saja.

Gedung serbaguna tidak termasuk dalam properti dengan tujuan khusus (*special-purpose property*) dibangun untuk bisnis atau organisasi tertentu dengan tujuan dan operasional gedung yang khusus, contohnya panti jompo, bandara, rumah sakit, sekolah, universitas, gedung teater, dan lain-lain. Pedoman pemeliharaan gedung serbaguna tidak memiliki aturan khusus selain dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

2.2.6 Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan aset desa dilakukan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Kepala desa memiliki tanggung jawab untuk melakukan pengelolaan terhadap aset desa dengan dibantu oleh sekretaris desa dan pejabat tingkat desa lainnya.

Salah satu aset desa adalah properti. Properti milik desa dapat berupa tanah dan/atau bangunan. Tanah milik desa disertifikasikan dengan nama pemerintah desa. Sedangkan bangunan milik desa juga dilengkapi dengan bukti kepemilikan.

Pemanfaatan aset desa berwujud properti dapat berupa :

1. sewa,
2. pinjam pakai,
3. kerjasama pemanfaatan, dan
4. bangun guna serah atau bangun serah guna.

Pemeliharaan aset desa dilakukan oleh kepala desa dan/atau perangkat desa lainnya. Biaya untuk pemeliharaan aset desa dibebankan kepada APBDesa.