

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Dasar hukum untuk pemeliharaan bangunan di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan. Terkhusus bahasan pada karya tulis ini mengenai pemeliharaan bangunan untuk bangunan sekolah. Peraturan yang terkait sebagai berikut.

- 1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional.
- 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- 3) 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).
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan.

2.2 Pengertian Manajemen

Manajemen (Habibie Yusuf 2019) proses dalam melakukan perencanaan, pengorganisasian, pengisian untuk staf, kepemimpinan, optimasi untuk menggunakan sumber-sumber dengan pengontrolan, serta melaksanakan capaian tujuan organisasi secara efektif dan efisien dengan cara pelaksanaan tugas-tugas yang ada. Manajemen didefinisikan sebagai pelaksanaan dalam menggapai tujuan dengan orang-orang dan sumber daya organisasi. Menurut Prof. Eiji Ogawa (1986), proses dalam melakukan perencanaan, pengimplementasian serta pengendalian kegiatan-kegiatan yang termasuk ke dalam sistem membuat barang yang dilakukan oleh organisasi tetapi yang telah lebih awal dalam menentukan target-target agar kerja dapat mencapai kesempurnaan sesuai situasi lingkungan yang dapat berubah. Menurut Mary Parker Follet (2007), sebuah seni dalam menyelesaikan suatu pekerjaan yang dilaksanakan orang lain. Pengertian ini memiliki arti bahwa manajer bertugas untuk melakukan pengaturan serta arahan kepada orang lain yang bekerja agar tujuan organisasi tercapai. Selain itu, menurut Arthur G. Bedeian (2009), suatu proses yang ingin hasilnya dapat tercapai seperti yang diinginkan melalui pemanfaatan sumber daya manusia dan juga material secara efisien. Dengan beberapa definisi yang ada, dapat disimpulkan suatu proses pekerjaan yang melakukan perencanaan, pengorganisasian, pengimplementasian, serta pengendalian kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang untuk tujuan bersama yang hendak dicapai.

2.3 Pengertian Properti

Properti memiliki beberapa definisi tergantung pada kepentingannya. Secara etimologi properti didefinisikan sebagai harta kekayaan. Selain itu, menurut Real

Estate Handbook, properti juga diartikan sebagai hak yang telah dimiliki seseorang atas tanah dan bangunan sehingga dapat mengecualikan orang lain; dapat juga memiliki arti hak yang diperoleh seseorang atas kepemilikan kekayaannya. Menurut buku Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia, sebuah konsep hukum yang meliputi kepentingan, hak, dan manfaat yang berhubungan dengan suatu kepemilikan.

Properti dapat digolongkan menjadi beberapa golongan sebagai berikut:

- 1) Sektor perumahan seperti perumahan, multi residensial, kompleks properti, dan lain-lain.
- 2) Sektor perkebunan, perhutanan, dan pertambangan seperti perkebunan karet, perkebunan minyak kelapa sawit, kehutanan, pertambangan batu bara, dan lain-lain.
- 3) Sektor komersial seperti pusat perbelanjaan, bangunan kantor, apartemen, hotel, dan lain-lain.
- 4) Sektor industri seperti kawasan industri, taman industri, industri berat dan menengah, serta lain-lain.

2.4 Pengertian Manajemen Properti

Atas definisi yang ada terkait properti, manajemen properti secara umum dapat didefinisikan sebagai proses dalam mengelola harta kekayaan, tetapi untuk ruang lingkup ini hanya terbatas pada barang terwujud. Selain itu, juga dapat didefinisikan sebagai salah satu cabang pada usaha real estate yang mencakup penyewaan, pengawasan, penagihan sewa, dan perawatan, serta pengelolaan real estate untuk

pihak lain. Menurut Peter Tan Peng Khon (1994), perumusan ide-ide strategis dan penetapan ruang lingkup layanan untuk pengelolaan properti demi memenuhi tujuan pemiliknya. Atas definisi tersebut, manajer properti bertugas untuk memformulasikan suatu kebijakan yang berbentuk perencanaan makro dan mikro demi memastikan keinginan investor dapat terwujud. Menurut Scarret (1995), 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. Menurut Michael Thorncorff (1965), dalam manajemen properti ketentuan dan pengawasan terhadap suatu properti yang memiliki tujuan untuk memperoleh keuntungan dengan optimal tidak selalu berdasarkan hanya semata-mata pada nilai mata uang, tetapi juga meliputi persyaratan untuk kepentingan masyarakat, status, kewibawaan, peta politik serta berbagai macam kepentingan atau keinginan suatu golongan tertentu. Menurut Douglas Street (1995), manajemen properti memiliki tujuan untuk memberikan pengawasan terhadap suatu properti dengan tujuan jangka panjang maupun jangka pendek untuk pemilik properti terutama yang berkaitan dengan kepemilikan properti tersebut, seperti melaksanakan aktivitas dalam persewaan, mengadakan kesepakatan harga sewa dan melakukan penilaian kembali terhadap harga sewa tersebut, melakukan perpanjangan untuk persewaan di kemudian hari ketika jangka waktu yang telah disepakati sudah usai, melakukan penelitian terhadap pemeliharaan gedung secara fisik dan ketentuan sanksi hukum dalam

kontrak kesepakatan sewa, mencantumkan kegiatan perluasan atau jika terdapat kemungkinan terjadi suatu merger, memiliki kepekaan dan kejelian dalam mengamati peluang untuk pengembangan, baik secara potensial maupun secara hukum menggantikan pemilik serta memenuhi kewajiban sosial yang dilakukan terhadap masyarakat. Kesimpulan terkait pengertian manajemen properti dilihat dari definisi-definisi yang ada, yaitu bahwa manajemen properti merupakan suatu pekerjaan untuk mempertahankan kelangsungan dan keberadaan sebuah properti agar berdaya guna untuk pemilik properti dan memiliki tujuan dalam jangka panjang maupun pendek.

2.5 Pengertian Pemeliharaan

Menurut The Committee on Building Maintenance, suatu kegiatan untuk melakukan penjagaan, pembaharuan, dan perbaikan semua fasilitas yang ada dan merupakan bagian dari suatu bangunan baik fasilitas layanan maupun fasilitas lingkungan sekitar bangunan supaya tetap berada pada kondisi yang sesuai dengan standar yang berlaku serta mempertahankan kegunaan dan nilai dari bangunan tersebut. Berdasarkan pasal 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008, dijelaskan mengenai definisi pemeliharaan bangunan gedung, yaitu “kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.” Menurut M.S Schwarat dan J.S Narang dalam bukunya “Production Management” (2001), pekerjaan yang dilaksanakan secara berurutan dalam pemeliharaan atau perbaikan fasilitas yang sudah ada supaya sesuai dengan standar atau dapat memenuhi persyaratan dari fungsi dan standar mutu. Menurut Sofjan Assauri (2008), suatu kegiatan yang memiliki tujuan untuk

melakukan pemeliharaan fasilitas atau peralatan pabrik, melakukan perbaikan, penyesuaian, atau penggantian yang dibutuhkan supaya rencana produksi berhasil mendapatkan keadaan yang sesuai dengan kepuasan. Menurut pandangan Corder, Antony, K. Hadi (1992), suatu tindakan yang dapat memperpanjang masa layanan suatu produk yang diproduksi manusia karena tidak mustahil untuk dihancurkan. Selain itu, mereka juga berpendapat bahwa pemeliharaan adalah suatu gabungan tindakan yang dilaksanakan untuk menyimpan atau memperbaiki suatu item untuk dikembalikan menuju kondisi yang dapat diterima. Berdasarkan beberapa definisi yang ada, dapat disimpulkan bahwa pemeliharaan adalah suatu kegiatan yang dilakukan dalam rangka menjaga, memelihara, dan memperbaiki pada fasilitas-fasilitas dan bangunan yang ada supaya tetap dalam kondisi yang baik dan laik fungsi.

2.6 Pengertian Perawatan

Berdasarkan pasal 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008, kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

2.7 Tujuan Pemeliharaan dan Perawatan

Dalam pemeliharaan dan perawatan terdapat tujuan yang hendak dicapai. Menurut Supriyatna (2011, dikutip dalam Triayu, 2014), pemeliharaan memiliki beberapa tujuan utama, yaitu:

- 1) untuk meningkatkan jangka waktu usia bangunan,
- 2) untuk menjamin terjaganya fungsi bangunan yang sesuai,
- 3) untuk menjaga akan perlengkapan yang tersedia dan memperoleh laba dari investasi yang tinggi,
- 4) untuk menjaga keamanan manusia yang memanfaatkan bangunan yang ada,
- 5) untuk menjaga atas kesiapan operasional pada setiap peralatan atau perlengkapan ketika berhadapan dengan kondisi yang darurat seperti adanya kebakaran dan gempa bumi, dan
- 6) untuk mencegah kerugian yang lebih tinggi dan kenyamanan yang terganggu dikarenakan adanya kerusakan pada bangunan.

Selain itu, dijelaskan juga menurut Edy Patrawijaya (2009) mengenai tujuan perawatan untuk bangunan gedung dan sarana serta prasarannya, yaitu sebagai berikut:

- 1) Secara konsisten dapat melayani dan juga memenuhi keperluan dalam fungsi organisasi pemakai atau pengelola bangunan agar tetap mengikuti pada rencana pelayanan awal.
- 2) Kualitas tetap terjaga di tingkat yang dibutuhkan untuk memenuhi sesuatu yang dibutuhkan dari bangunan itu sendiri bersama dengan tidak terganggunya kegiatan pelayanan.

- 3) Energi dan daya tetap hemat dalam pemanfaatannya, tidak mengalami suatu penyimpangan seperti penggunaan yang berada di luar batas rencana yang telah ditetapkan, serta sekaligus melakukan penghematan pada modal yang dikeluarkan dalam bangunan gedung selama jangka waktu sesuai dalam kebijakan perusahaan.
- 4) Biaya perawatan yang diperlukan dapat optimal yang disebabkan oleh kegiatan-kegiatan perawatan tergolong efektif dan efisien dalam tujuannya untuk menghemat biaya.

2.8 Pengertian Sekolah

Sekolah merupakan sistem hubungan sosial pada suatu organisasi yang secara keseluruhan melingkupi hubungan personal yang bersama di suatu hubungan organik (Wayne, dikutip dalam Soebagio Atmodiwiro, 2000). Kemudian menurut Daryanto (1997), bangunan atau lembaga yang digunakan untuk proses pembelajaran seperti memberi dan menerima pelajaran. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1989 tentang Sistem Pendidikan Nasional menyatakan bahwa “satuan pendidikan yang disebut sekolah merupakan bagian dari pendidikan yang berjenjang dan berkesinambungan.” Selain itu, definisi sekolah adalah suatu institusi atau tempat untuk melaksanakan pembelajaran yang meliputi menulis, membaca, dan mempelajari perilaku yang baik. Sekolah juga menjadi bagian yang utuh dalam suatu masyarakat dan berhadapan dengan situasi nyata dalam kehidupan masyarakat masa sekarang. Sekolah juga menjadi lingkungan sekunder untuk anak-anak melakukan pelatihan dan melebarkan kepribadian (Zanti Arbi, dikutip dalam buku Made Pidarta, 1997). Dari beberapa definisi para ahli dapat disimpulkan

mengenai definisi sekolah, yaitu suatu instansi yang ada di masyarakat sebagai bagian yang utuh untuk melaksanakan kegiatan pembelajaran dan menjadi tempat untuk masyarakat menumbuhkan kepribadiannya.

2.9 Standar Sarana dan Prasarana Pendidikan

Berdasarkan pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005, dijelaskan mengenai standar sarana untuk sekolah sebagai berikut: “Setiap satuan pendidikan wajib memiliki sarana yang meliputi perabot, peralatan pendidikan, media pendidikan, buku dan sumber belajar lainnya, bahan habis pakai, serta perlengkapan lain yang diperlukan untuk menunjang proses pembelajaran yang teratur dan berkelanjutan.” Kemudian untuk standar prasarana dijelaskan di pasal 42 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005, yaitu: “Setiap satuan pendidikan wajib memiliki prasarana yang meliputi lahan, ruang kelas, ruang pimpinan satuan pendidikan, ruang pendidik, ruang tata usaha, ruang perpustakaan, ruang laboratorium, ruang bengkel kerja, ruang unit produksi, ruang kantin, instalasi daya dan jasa, tempat berolahraga, tempat beribadah, tempat bermain, tempat berkreasi, dan ruang/tempat lain yang diperlukan untuk menunjang proses pembelajaran yang teratur dan berkelanjutan.”

2.10 Studi Pustaka

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan (Nazir, 1988: 111). Dengan studi pustaka ini, penulis mendapatkan referensi terkait dengan

penelitian-penelitian yang terdahulu sehingga mendapatkan gambaran serta dasar teori yang kuat dalam menyusun Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA).

2.11 Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan dengan menerapkan proses sesuai aturan yang berlaku. Karena pada metode ini akan dilakukan kunjungan penulis ke tempat objek yang bersangkutan yaitu SMAN 1 Klaten untuk mendapatkan data yang terkait dengan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) serta melakukan wawancara terhadap pihak SMAN 1 Klaten dalam proses mendapatkan data yang dibutuhkan.

2.12 Metode Wawancara

Menurut Cholid Narbuko, Abu, dan Achmadi H. (2005), teknik bertanya dan menjawab pada penelitian yang sedang diteliti secara lisan dan memiliki jumlah dua orang atau lebih, dilaksanakan dengan tatap muka untuk memperoleh informasi dan keterangan yang dibutuhkan secara langsung. Selain itu, menurut Ahmad Tanzeh (2009), teknik dalam mendapatkan informasi untuk tujuan pada penelitian dengan melakukan tanya jawab bersamaan dengan tatap muka antara pelaksana wawancara dengan narasumber, baik menggunakan pedoman seperti pertanyaan untuk wawancara maupun tidak. Penulis melakukan wawancara untuk mendapatkan data primer yang dibutuhkan. Data primer ini sangat dibutuhkan pada bab pembahasan. Penulis melakukan wawancara dengan guru SMAN 1 Klaten bernama Bapak Mochamad Subhan yang mengelola bagian sarana dan prasarana sekolah sehingga berkaitan dengan pembahasan yang diteliti.

2.13 Manajemen Properti Dalam Penilaian

Pemeliharaan properti yang baik memungkinkan properti memiliki kondisi fisik yang baik pula. Dalam hal penilaian, manajemen pemeliharaan berperan penting dalam mempertahankan nilai atau bahkan meningkatkan nilai suatu properti.

Pemeliharaan dilakukan untuk menjaga atau mempertahankan kualitas suatu fasilitas agar dapat berfungsi dengan baik dalam kondisi siap pakai. Kualitas properti mencerminkan kualitas pemeliharaannya. Semakin baik kualitas properti, semakin tinggi pula estimasi nilainya. Hal ini berarti antara pemeliharaan dan penilaian mempunyai perbandingan positif.

Selain itu, pemeliharaan dilakukan agar properti senantiasa berada pada kondisi terbaiknya, sehingga dapat memberikan manfaat ekonomi yang paling maksimal untuk pemiliknya. Semakin tinggi manfaat ekonomi, semakin tinggi nilai properti tersebut.

2.11.1 Definisi Nilai

Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (2018), nilai didefinisikan sebagai suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan suatu aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Dalam definisi ini, aset diartikan sebagai barang dan jasa.

2.11.2 Jenis Nilai

2.11.2.1 Nilai Pasar

Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak dan dalam waktu

yang cukup, di mana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 Tahun 2020).

2.11.2.2 Nilai Selain Nilai Pasar

Menurut Standar Penilaian Indonesia (2018), nilai selain nilai pasar merupakan Dasar Nilai dalam penilaian yang pada keadaan-keadaan tertentu tidak bisa menggunakan Nilai Pasar sebagai dasar penilaiannya. Untuk sebagian properti khusus, sifat, bentuk, dan fungsi properti mengakibatkan pasar properti tersebut tidak terpenuhi.

2.11.3 Definisi Penilaian

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 Tahun 2020, penilaian didefinisikan sebagai proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas suatu objek penilaian pada satu waktu tertentu. Nilai yang dihasilkan bisa berbeda diantara setiap orang yang menilai. Nilai yang dihasilkan dari proses penilaian bukanlah suatu hasil yang pasti. ini dikarenakan proses penilaian adalah kegiatan menerjemahkan di mana setiap orang memiliki persepsi yang berbeda.

2.11.4 Proses Penilaian

Dalam melakukan penilaian,, Penilai akan menggunakan beberapa alat yang nantinya digunakan untuk mempermudah proses penilaian. Untuk menentukan nilai tanah, penilai akan menggunakan Kertas Kerja Penilaian (KKP) Tanah versi 1.5 yang telah dilengkapi dengan beberapa penyesuaian, seperti penyesuaian jenis transaksi, penyesuaian waktu transaksi, serta *Quality Rating* terhadap semua karakteristik fisik properti.

Untuk menentukan nilai bangunan, penilai menggunakan Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) versi 4.0 terbitan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang didalamnya menghitung harga penyusun bangunan per komponen, mulai dari struktur bawah sampai struktur atap. Harga bahan yang terdapat dalam DKPB dilakukan pembaruan tiap tahunnya, sehingga nilai bangunan yang terbentuk sudah mencerminkan nilai pasarnya.