

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini didasarkan pada beberapa aturan yang berlaku di Indonesia antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan.
2. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 24 tahun 2007 tentang Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 24 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).
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

2.2 Pengertian Manajemen

1. Menurut Mary Parker Follett, *management is the art of getting things done through people*. Dari pernyataan tersebut dapat diartikan bahwa seorang

manajer bisa disamakan seperti seniman, karena seorang manajer harus bisa mengatur beberapa orang untuk mencapai tujuan sebuah organisasi.

2. Menurut Luther Gulick, manajemen menjadi suatu bidang ilmu pengetahuan yang memahami mengapa dan bagaimana orang bekerja sama.
3. Menurut Siswanto, manajemen adalah seni dan ilmu dalam perencanaan, pengorganisasian, pemotivasian dan pengendalian terhadap orang dan mekanisme kerja untuk mencapai tujuan.
4. Menurut Griffin (2013), manajemen didefinisikan sebagai serangkaian aktivitas yang dilakukan untuk mencapai tujuan organisasi secara efektif dan efisien dengan sumber daya yang ada. Serangkaian kegiatan tersebut adalah kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengendalian.
5. Menurut George Robert Terry, manajemen adalah seluruh tindakan yang dilakukan untuk mencapai tujuan dan target yang telah ditetapkan dengan menggunakan semua sumber daya yang ada. Tindakan tersebut meliputi perencanaan, pengorganisasian, penggerakan serta pengawasan.

Dari beberapa pendapat diatas, dapat disimpulkan bahwa manajemen adalah segala usaha yang dilakukan oleh seseorang untuk mengelola sumber daya yang ada demi mencapai tujuan yang sudah ditetapkan sebelumnya secara efektif dan efisien. Usaha yang dilakukan meliputi tindakan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengendalian.

2.3 Definisi Manajemen Properti

Manajemen merupakan sebuah bidang keilmuan yang dibutuhkan dalam segala bidang tak terkecuali dalam bidang properti. Dalam bidang properti manajemen

berguna untuk mengelola aspek fisik secara efektif dan efisien untuk mendapatkan hasil yang optimal.

Dalam ruang lingkupnya manajemen properti juga bisa diterapkan dalam properti khusus seperti pada bangunan sekolah. Pada instansi sekolah, manajemen properti sangat dibutuhkan untuk merawat dan mengelola bangunan sekolah agar tetap sesuai dengan standar yang telah diatur.

Hal ini selaras juga dengan definisi dari manajemen properti itu sendiri, dimana manajemen properti didefinisikan sebagai sekumpulan orang atau organisasi yang bertujuan untuk mengelola sebuah barang berwujud untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Beberapa ahli juga menyatakan hal yang sama, seperti yang diutarakan oleh Scarret (1995), menurutnya manajemen properti berfungsi untuk mewujudkan tujuan jangka pendek maupun panjang yang diinginkan oleh pemilik. Untuk itu keberadaan manajemen properti ini memastikan apakah kebijakan yang diambil sudah sesuai dan sudah dilaksanakan sehingga keberadaan dari sebuah properti dapat dipertahankan. Kyle and Bairad (2005) mengemukakan bahwa manajemen properti adalah mengatur, memelihara operasi dan melaksanakan tujuan dari real properti dari pemilik.

2.4 Pengertian Sekolah

Dalam sejarahnya kata sekolah berasal dari Bahasa latin yaitu: *skhole*, *sscola*, *scolae* atau *shkola*, yang memiliki arti waktu luang atau senggang. Pada masa itu sekolah merupakan sebuah kegiatan yang dilakukan pada saat waktu luang bagi

anak-anak. Kegiatan yang dilakukan dalam mengisi waktu luang tersebut antara lain seperti; berhitung, belajar membaca, belajar tentang budi pekerti dan seni.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, sekolah berarti bangunan atau lembaga untuk belajar dan mengajar serta tempat menerima dan memberi pelajaran. Menurut Sunarto (2011), pada zaman sekarang sekolah sudah berubah arti, menurutnya sekolah adalah sebuah bangunan atau lembaga yang digunakan untuk kegiatan belajar mengajar.

Masih dari pendapat Sunarto (2011), bangunan sekolah pada umumnya disusun meninggi diatas tanah yang tersedia, dalam bangunan tersebut juga diisi berbagai fasilitas serta sarana dan prasarana yang mendukung kegiatan belajar mengajar.

2.5 Manajemen Properti untuk Sekolah

Berdasarkan buku yang berjudul *Property Management* edisi ke-10 sekolah merupakan jenis properti dengan tujuan khusus, tujuan utama dari bangunan sekolah bukan untuk mendapatkan keuntungan bagi pemilik melainkan untuk tujuan pendidikan. Oleh karena itu, manajemen properti dibutuhkan dalam situasi ini karena tujuan dari sekolah adalah untuk pendidikan, dimana tujuan itu bisa tercapai apabila di sekolah bisa tercipta sebuah lingkungan yang aman, nyaman serta kondusif sebagai tempat belajar mengajar.

Untuk mencapai terciptanya lingkungan belajar yang nyaman dan kondusif, pemerintah Indonesia mengeluarkan aturan yang mengatur standar tersebut. Dalam lampiran Peraturan Menteri Pendidikan Nasional No. 24 Tahun 2007, mengatur ketentuan tentang sarana dan prasarana yang harus dimiliki sebuah bangunan sekolah antara lain; ruang kelas, perpustakaan, laboratorium, ruang guru, ruang tata

usaha, ruang beribadah, ruang konseling, ruang UKS, ruang organisasi dan kesiswaan, jamban, gudang serta tempat bermain/berolahraga. Oleh karena itu, peran dari manajemen properti sangat penting bagi sebuah sekolah dalam terciptanya lingkungan yang sesuai dengan standar yang telah diatur.

2.6 Konsep Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 disebutkan bahwa, pemeliharaan bangunan adalah sebuah kegiatan yang menjaga keutuhan bangunan beserta isinya agar bangunan tersebut tetap laik fungsi. Perawatan bangunan adalah kegiatan rutin yang dilakukan untuk menjaga sebuah bangunan beserta isinya agar tetap laik fungsi, kegiatan rutin tersebut antara lain memperbaiki atau mengganti komponen bangunan, bahan bangunan dan sarana prasarana bangunan.

Kegiatan pemeliharaan terbagi menjadi dua jenis, pemeliharaan terencana dan pemeliharaan tidak terencana. Pemeliharaan terencana merupakan kegiatan pemeliharaan fasilitas. Jenis pemeliharaan ini merupakan kegiatan yang dilakukan secara rutin dan terjadwal, biasanya kegiatan ini disusun dalam program kerja yang terjadwal. Jenis pemeliharaan tidak terencana merupakan jenis pemeliharaan yang tidak dapat diprediksi, seperti apabila terdapat kerusakan akibat bencana alam. Apabila terjadi kejadian seperti itu maka pihak pengelola perlu melakukan evaluasi untuk penanganan selanjutnya.

2.7 Konsep Penilaian Dalam Manajemen Properti

Berdasarkan karya tulis tugas akhir yang disusun oleh Arditya Cipta Pratama Oktavianto, tahun 2021, yang berjudul Penerapan Teori Manajemen Properti pada

Pemeliharaan Bangunan Museum Singhasari, dijelaskan bahwa pemeliharaan dan perawatan bangunan mempunyai tujuan utama yaitu mempertahankan nilai bangunan. Dalam prakteknya pemeliharaan dan perawatan bangunan berguna untuk mempertahankan umur efektif bangunan. Nilai bangunan dapat diartikan sebagai seberapa efisien dan efektif sebuah bangunan dapat memenuhi fungsinya kepada pemilik/pengguna bangunan dengan sumber daya yang tersedia.

Kegiatan pemeliharaan dan perawatan sangat diperlukan karena berfungsi untuk mengoptimalkan fungsi dari bangunan tersebut. Kegiatan ini merupakan sebuah kegiatan yang wajib dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan. Perlunya kegiatan pemeliharaan dan perawatan bukan hanya disebabkan oleh pengguna bangunan itu sendiri, namun bisa saja disebabkan oleh beberapa faktor lain seperti faktor alam dan cuaca.

2.7.1 Definisi Nilai

Dalam buku Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia tahun 2018 dijelaskan bahwa nilai adalah opini dari manfaat ekonomi dari sebuah kepemilikan aset, dimana nilai tersebut bukanlah sebuah fakta. Selain itu yang dimaksud aset adalah barang dan jasa.

2.7.2 Penilaian

Penilaian adalah sebuah proses yang dilakukan oleh seorang penilai dalam memberikan opini nilai secara tertulis berdasarkan kondisi ekonomi saat penilaian dilakukan.

2.7.3 Jenis Nilai

1. Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelaku pasar pada tanggal penilaian

2. Nilai Khusus

Nilai khusus adalah sejumlah uang yang merepresentasikan suatu atribut dari aset yang hanya berlaku bagi pembeli khusus dan bukan pasar secara keseluruhan.

3. Nilai Pasar

Nilai pasar adalah nilai yang mencerminkan pertukaran sejumlah uang yang dapat dibayar atau diperoleh atas suatu aset atau liabilitas.