

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Dalam proses pemeliharaan bangunan sekolah di Indonesia, digunakan landasan hukum dan peraturan sebagai pedoman yang sudah ditetapkan pemerintah. Peraturan yang menjadi dasar hukum dalam pemeliharaan bangunan sekolah yaitu:

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
2. 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/MTsN), dan Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah (SMA/MA);
3. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Binjai Tahun 2020-2040.

2.2 Pengertian Manajemen

Manajemen berasal dari kata kerja bahasa Inggris yaitu, “to manage” yang pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti mengatur, merencanakan, mengelola sumber daya yang ada untuk mencapai tujuan yang sudah ditentukan.

Menurut George R. Terry (2005), manajemen adalah keseluruhan tindakan unik yang dilakukan oleh beberapa orang dalam sebuah organisasi dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan bersama dalam tindakan seperti perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan.

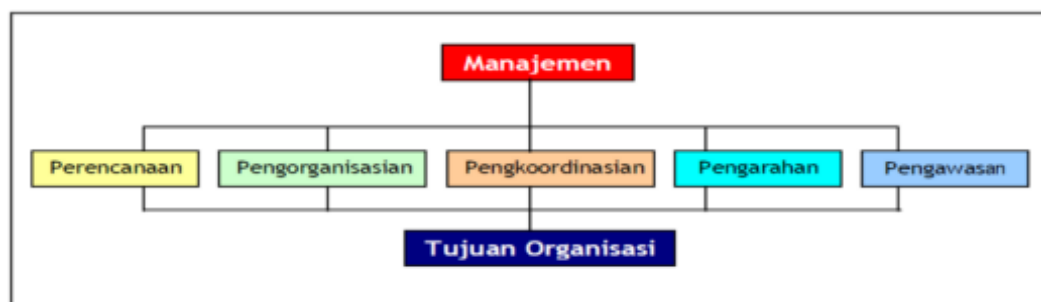
Berdasarkan pendapat George R. Terry mengenai pengertian manajemen tersebut, tahap dalam manajemen terbagi menjadi empat bagian, yaitu yang pertama adalah perencanaan (*planning*) yang merupakan kegiatan pertama dalam menentukan pekerjaan apa yang akan dilakukan dalam organisasi untuk mencapai target dan tujuan tertentu. Hal ini perlu dilakukan agar sebuah organisasi dapat mencapai tujuan yang diinginkan. Lalu kedua adalah pengorganisasian (*organization*) yang merupakan kegiatan mengelola dan mengatur guna mencapai tujuan dengan hasil yang maksimal. Kemudian pelaksanaan (*actuating*) yang merupakan kegiatan yang dilakukan oleh atasan dalam penyampaian kepada setiap anggota organisasi atau kelompok agar setiap anggota dapat mencapai tujuan yang sudah ditetapkan. Yang terakhir adalah pengawasan (*controlling*) yaitu kegiatan yang dilakukan dengan cara mengawasi setiap kegiatan organisasi untuk dapat mengevaluasi segala kendala dan permasalahan yang ada.

Menurut Pangestu Subayo (2000), manajemen adalah suatu aktivitas atau kegiatan demi mencapai tujuan melalui pengoordinasian seluruh pekerjaan anggota kelompok dan juga berfungsi dalam proses merencanakan, menata kinerja, mengarahkan dan mengawasi seluruh pelaksanaan kegiatan (p. 1). Lalu, menurut James Stoner dan Edward Freeman (1996), manajemen merupakan sebuah proses kepemimpinan seorang atasan dalam hal membentuk rencana dan tujuan sebuah

organisasi, mengorganisasi kinerja masing-masing anggota, dan melakukan pengendalian pelaksanaan kinerja seluruh anggota terkait dengan pemanfaatan sumber daya agar sesuai dengan tujuan organisasi.

Melalui definisi diatas, disimpulkan bahwa manajemen adalah proses pelaksanaan dalam pengerjaan di sebuah organisasi yang dilakukan bersama-sama demi mencapai tujuan-tujuan organisasi tersebut. Sebuah organisasi tentunya membutuhkan manajemen yang baik demi tercapainya tujuan yang efektif dan efisien.

Gambar 1. Elemen Dasar Manajemen



*Sumber : Buku Manajemen Properti Tinjauan atas Real Properti dan Aset Publik
oleh Iwan Hindawan D., Arik Hariyono, dan Murtaji (2006)*

2.3 Pengertian Manajemen Properti

Menurut Santoso (2009), properti terbagi menjadi 4 (empat) jenis yaitu properti residensial, komersial, industrial, dan properti dengan tujuan khusus (special-purpose property). Properti residensial adalah bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, namun tidak semata hanya rumah tunggal, properti residensial dapat pula berupa apartemen dan kondominium yang disewakan. Properti komersial merupakan properti yang diperuntukkan sebagai keperluan komersial dan mendapatkan keuntungan. Properti komersial dapat

berupa ruko, pusat perbelanjaan, hotel, dan gedung kantor. Properti industrial adalah bangunan, area, atau fasilitas yang diperuntukkan sebagai tempat produksi suatu barang mentah menjadi barang jadi maupun sebagai penyimpanan barang. Properti industrial dapat berupa gudang dan pabrik. Properti dengan tujuan khusus (special-purpose property) merupakan properti yang dibangun untuk suatu bisnis atau organisasi tertentu seperti bandara, rumah sakit, sekolah, dan lain-lain.

Manajemen properti adalah melakukan pengaturan, memelihara dan melaksanakan tujuan dari sebuah properti seperti tanah, bangunan residensial maupun bangunan komersial yang dimiliki oleh pemilik properti (Kyle and Baird, 1995). Dalam buku “*Real Estate Handbook*”, Jack C. Harris dan Jack P. Friedman (1984) mengatakan bahwa manajemen properti adalah sebuah pengelolaan atas suatu properti bisnis, seperti penyewaan, kumpulan sewaan, pemeliharaan, dan lainnya yang berkaitan dengan properti itu. Rangkaian kegiatan tersebut harus sudah dipahami oleh para pemilik properti untuk kebutuhan laporan dan kegiatan penyewaan, pemeliharaan, perbaikan, asuransi, pemodelan ulang bangunan, pengaturan tingkat sewa, pengembangan, serta pembiayaan.

2.4 Pengertian Manajemen Pemeliharaan

Manajemen pemeliharaan bangunan yang efektif dan efisien sangat diperlukan demi menjaga agar bangunan tetap terawat dan terpelihara. Pemeliharaan adalah gabungan dari beberapa aktivitas yang dilakukan untuk menjaga kondisi dari aset atau bangunan serta melakukan perbaikan agar tetap dalam kondisi baik dan siap untuk dipakai dalam melaksanakan kegiatan

produktivitas secara efektif dan efisien (Benjamin S. Blanchard, Dinesh Verma, dan Elmer L. Peterson, 1994).

Menurut Sudrajat (2011), pemeliharaan merupakan aktivitas yang perlu dilakukan untuk menjaga serta mempertahankan kualitas pemeliharaan agar fasilitas tersebut dapat berfungsi dengan baik. Menurut Djoko (2019), pemeliharaan atau maintenance adalah kegiatan secara rutin untuk merawat agar sarana dan prasarana pendidikan tetap dalam keadaan baik dan siap untuk dipergunakan. Dan menurut Kyle (2013), pemeliharaan adalah proses yang berkelanjutan dalam penyeimbangan layanan dan biaya. Manajer harus berusaha menyenangkan para penyewa dengan menjaga kondisi fisik properti dan meminimalkan biaya operasional serta meningkatkan margin keuntungan pemilik.

Namun, pemeliharaan bangunan harus memperhatikan beberapa faktor, antara lain adalah standar pemeliharaan bangunan dan pekerjaan pemeliharaan bangunan. Standar Pemeliharaan ini dapat mengacu pada yang tertera dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung yaitu standar kebersihan dan standar mutu ruangan.

2.5 Manajemen Pemeliharaan Properti untuk Sekolah

Kata sekolah berasal dari bahasa Latin, yaitu cola, colae atau skhole yang artinya adalah waktu luang atau waktu senggang (Wikipedia, 2021). Dikutip dari tribunsumsel.com, sekolah merupakan waktu luang yang diberikan anak-anak di tengah kegiatan bermain mereka untuk mempelajari cara membaca, menulis, berhitung, serta mengenal tentang moral dan estetika. Menurut Kamus Besar

Bahasa Indonesia (KBBI), sekolah merupakan bangunan atau lembaga untuk kegiatan belajar mengajar dan juga sebagai tempat menerima dan memberi pelajaran.

Sekolah yang pada umumnya memiliki bangunan serta sarana dan prasarana harus dirawat agar tetap terjaga kondisi fisiknya. Maka dari itu, diperlukan manajemen pemeliharaan atas sarana dan prasarana pada sekolah. Menurut Mulyasa (2005), manajemen atas sarana dan prasarana pendidikan adalah rangkaian kegiatan yang mengatur dan menjaga agar sarana dan prasarana tetap terjaga pada kondisi yang baik agar selalu siap untuk berkontribusi dengan optimal dan signifikan dalam jalannya proses pendidikan.

Dalam Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor 24 Tahun 2007 menyatakan bahwa Standar Sarana dan Prasarana Sekolah Menengah Atas/ Madrasah Aliyah (SMA/MA) sebagai berikut :

- 1) Bangunan Gedung
 - a. Bangunan gedung memenuhi ketentuan tata bangunan yang terdiri dari :
 1. koefisien dasar bangunan maksimum 30%;
 2. koefisien lantai bangunan dan ketinggian maksimum bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah;
 3. jarak bebas bangunan gedung yang meliputi garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah.

- b. Bangunan gedung memenuhi persyaratan keselamatan berikut :
 - 1. Memiliki struktur yang stabil dan kukuh sampai dengan kondisi pembebanan maksimum dalam mendukung beban muatan hidup dan beban muatan mati, serta untuk daerah/zona tertentu kemampuan untuk menahan gempa dan kekuatan alam lainnya.
 - 2. Dilengkapi sistem proteksi pasif dan/atau proteksi aktif untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan petir.
- c. Bangunan gedung memenuhi persyaratan kesehatan berikut :
 - 1. Mempunyai fasilitas secukupnya untuk ventilasi udara dan pencahayaan yang memadai.
 - 2. Memiliki sanitasi di dalam dan di luar bangunan gedung untuk memenuhi kebutuhan air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan tempat sampah, serta penyaluran air hujan.
 - 3. Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- d. Bangunan gedung menyediakan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat.
- e. Bangunan gedung memenuhi persyaratan kenyamanan berikut :
 - 1. Bangunan gedung mampu meredam getaran dan kebisingan yang mengganggu kegiatan pembelajaran.
 - 2. Setiap ruangan memiliki temperatur dan kelembaban yang tidak melebihi kondisi di luar ruangan.
 - 3. Setiap ruangan dilengkapi dengan lampu penerangan.

- f. Bangunan gedung bertingkat memenuhi persyaratan berikut :
 - 1. Maksimum terdiri dari tiga lantai.
 - 2. Dilengkapi tangga yang mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- g. Bangunan gedung dilengkapi sistem keamanan berikut :
 - 1. Peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi jika terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya.
 - 2. Akses evakuasi yang dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi penunjuk arah yang jelas.
- h. Bangunan gedung dilengkapi instalasi listrik dengan daya minimum 1300 watt.
- i. Pembangunan gedung atau ruang baru harus dirancang, dilaksanakan, dan diawasi secara profesional.
- j. Kualitas bangunan gedung minimum permanen kelas B, sesuai dengan PP No. 19 Tahun 2005 Pasal 45, dan mengacu pada Standar PU.
- k. Bangunan gedung sekolah baru dapat bertahan minimum 20 tahun.
- l. Pemeliharaan bangunan gedung sekolah adalah sebagai berikut :
 - 1. Pemeliharaan ringan, meliputi pengecatan ulang, perbaikan sebagian daun jendela/pintu, penutup lantai, penutup atap, plafon, instalasi air dan listrik, dilakukan minimum sekali dalam 5 tahun.
 - 2. Pemeliharaan berat, meliputi penggantian rangka atap, rangka plafon, rangka kayu, kusen, dan semua penutup atap, dilakukan minimum sekali dalam 20 tahun.

- m. Bangunan gedung dilengkapi izin mendirikan bangunan dan izin penggunaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2) Kelengkapan Prasarana dan Sarana

Sebuah SMA/MA sekurang-kurangnya memiliki prasarana sebagai berikut :

1. ruang kelas,
2. ruang perpustakaan,
3. ruang laboratorium biologi,
4. ruang laboratorium fisika,
5. ruang laboratorium kimia,
6. ruang laboratorium komputer,
7. ruang laboratorium bahasa,
8. ruang pimpinan,
9. ruang guru,
10. ruang tata usaha,
11. tempat beribadah,
12. ruang konseling,
13. ruang UKS,
14. ruang organisasi kesiswaan,
15. jamban,
16. gudang,
17. ruang sirkulasi,
18. tempat bermain/berolahraga.

2.6 Pandemi Covid-19

Dikutip dari laman Pemerintah Kabupaten Kendal Tanggap Covid-19, Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) adalah sebuah penyakit menular yang disebabkan oleh SARS-CoV-2 yang muncul pada Desember 2019. Penyebab Covid-19 diyakini melalui hewan yaitu kelelawar melalui infeksi spillover dan menyebar sebagai virus ke manusia melalui inang perantara satwa liar. Virus akan menyebar melalui percikan pernapasan yang berasal dari saluran pernapasan, lalu keluar saat sedang batuk atau bersin yang dapat menularkan melalui percikan pernapasan mikro yang melayang-layang di udara.

Karena virus ini memiliki sifat yang gampang menular, pemerintah di seluruh dunia termasuk Indonesia memutuskan untuk melakukan pembatasan sosial demi mengurangi dan mencegah penularan virus ini. Pemerintah Indonesia sendiri memiliki strategi untuk meminimalisir penyebaran Covid-19 yaitu dengan menetapkan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB). Pemerintah Indonesia membatasi kegiatan seperti salah satunya adalah pembatasan kegiatan sekolah.

Bangunan sekolah sendiri terkena dampak dari berlangsungnya PSBB ini. Pihak sekolah tidak bisa secara leluasa mengontrol pemeliharaan bangunan serta sarana dan prasarannya seperti sebelum adanya pembatasan kegiatan sekolah. Banyak juga fasilitas di sekolah yang fungsinya menurun bahkan menjadi rusak karena tidak bisa dikontrol setiap hari dan tidak digunakan. Hal ini menjadi tantangan bagi pihak sekolah untuk menemukan cara yang tepat dalam

memanajemen bangunan sekolah serta fasilitas yang sudah tersedia di masa pandemi Covid-19.