

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Penulis menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan sebagai dasar acuan dalam melakukan analisis terhadap manajemen pemeliharaan bangunan kantor Kecamatan Gumelar sebagai berikut.

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

2.2 Pengertian Manajemen

Menurut T. Hani Handoko (2012), manajemen adalah pekerjaan yang dilakukan bersama-sama untuk mencapai tujuan suatu organisasi melalui pelaksanaan fungsi perencanaan, agar pekerjaan dapat selesai secara efektif dan efisien.

Menurut Ricky W. Griffin (2002), manajemen adalah proses yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian, serta pengendalian sumber daya agar tercapai tujuan secara efektif dan efisien.

Secara umum, manajemen adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh seorang manajer berupa perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian, pengarahan, dan pengendalian terhadap pekerjaan orang lain agar tercapai suatu tujuan organisasi secara efektif dan efisien.

2.3 Pengertian Manajemen Properti

Kegiatan manajemen memiliki beberapa cabang, salah satunya ialah manajemen properti. Pengertian properti dalam lingkup ini identik dengan bangunan ataupun tanah yang dimiliki seseorang. Dalam KBBI, properti adalah harta berupa tanah, bangunan, maupun sarana dan prasarana yang tidak terpisahkan dari tanah hak milik atau bangunan yang dimaksud. Properti memiliki banyak manfaat dan memiliki nilai tersendiri. Oleh karena itu, diperlukan adanya manajemen properti agar nilai dan kualitas suatu properti dapat terjaga.

Secara umum, manajemen properti memiliki definisi pengelolaan harta kekayaan yang berwujud yang meliputi kegiatan pengawasan, penagihan sewa, perawatan, dan pengelolaan *real estate* untuk pihak lain. Namun, terdapat pula definisi dari beberapa pakar sebagai berikut.

1. Scarret

Manajemen properti memiliki tujuan jangka pendek maupun jangka panjang. Oleh karenanya, diperlukan legalitas atas properti tersebut agar kelangsungan properti dapat dipertahankan.

2. Peter Tan Peng Khon

Manajemen properti memastikan keinginan investor agar terwujud dengan merumuskan kebijakan dengan skala perencanaan makro maupun mikro.

3. Michael Thorncorf

Manajemen properti melakukan pengawasan untuk memperoleh keuntungan optimal yang didasarkan dengan kepentingan masyarakat, status, kewibawaan, peta politik, dengan beragam kepentingan.

Demikian beberapa definisi dari manajemen properti yang mengindikasikan bahwa tugas dan fungsi manajemen properti memerlukan keahlian khusus dan pengalaman yang luas.

2.4 Konsep Manajemen Pemeliharaan

Manajemen pemeliharaan merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan dalam manajemen properti. Manajemen properti tidak terlepas dari pemeliharaan dan perawatan, khususnya bangunan gedung. Pemeliharaan merupakan tindakan pencegahan, sedangkan perawatan merupakan tindakan perbaikan. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008, pemeliharaan bangunan merupakan kegiatan yang dilakukan agar bangunan serta sarana

prasarananya tetap laik fungsi dengan cara menjaga keandalan bangunan gedung tersebut.

Manajemen pemeliharaan bangunan gedung meliputi manajemen pemeliharaan, penyedia jasa, serta tenaga ahli yang terampil dalam pemeliharaan. Pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung memperhatikan beberapa syarat, seperti keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung. Berikut lingkup manajemen pemeliharaan.

a. Arsitektural

Lingkup arsitektural merupakan pemeliharaan jalur evakuasi (eksit), tampilan luar dan dalam bangunan, peralatan dan perlengkapan, serta melakukan dekorasi oleh tenaga ahli.

b. Struktural

Lingkup struktural merupakan pemeliharaan komponen bangunan terhadap kondisi alam, pemeriksaan berkala, perubahan maupun penambahan fungsi kegiatan, pemeliharaan dan perbaikan.

c. Mekanikal

Lingkup mekanikal merupakan pemeliharaan tata udara, air kotor, air bersih, sistem hidran, pembuangan limbah, serta transportasi dalam gedung.

d. Elektrikal

Lingkup elektrikal merupakan pemeriksaan berkala pada pembangkit daya cadangan, penangkal petir, sistem instalasi listrik, jaringan tata suara maupun telepon, serta tanda bahaya alarm.

e. Tata Ruang Luar

Lingkup tata ruang luar merupakan pemeliharaan halaman, taman, dan tanaman oleh tenaga ahli, serta kebersihan di luar gedung.

f. Tata Grha

Lingkup tata grha merupakan seluruh kegiatan *housekeeping* yang meliputi.

1) Pemeliharaan Kebersihan

Kegiatan pemeliharaan kebersihan meliputi pekerjaan rutin harian, mingguan, bulanan, maupun tahunan dengan tujuan memelihara seluruh bagian gedung agar tetap bersih dan nyaman.

2) Pemeliharaan dan Perawatan *Hygiene Service*

Kegiatan pemeliharaan dan perawatan *hygiene service* merupakan penggunaan pengharum ruangan dan anti septik pada setiap ruangan.

3) Pemeliharaan *Pest Control*

Kegiatan pemeliharaan *pest control* merupakan pembasmian hama yang dilakukan setiap tiga bulan atau enam bulan dengan penyemprotan ataupun pengasapan untuk membasi tikus dan serangga.

4) Program *General Cleaning*

Program *general cleaning* merupakan pembersihan bangunan gedung secara keseluruhan yang dilakukan pada hari tertentu ataupun hari libur.