

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Manajemen Properti

Manajemen properti merupakan proses pengawasan, pengelolaan, maupun pemeliharaan properti untuk mempertahankan atau bahkan meningkatkan nilai dari properti serta menghasilkan keuntungan bagi pemiliknya. Namun, tidak semua jenis properti bertujuan menghasilkan keuntungan sehingga manajemen properti akan berbeda-beda untuk setiap properti (Griffin, 2013).

Properti terbagi menjadi beberapa jenis yaitu properti residensial, komersial, industrial, dan properti dengan tujuan khusus (*special-purpose property*). Masing-masing jenis properti tersebut memiliki karakteristik yang berbeda. Properti residensial merupakan bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal. Properti residensial tidak hanya rumah tinggal yang dimiliki seseorang, tetapi dapat juga berupa apartemen dan kondominium yang disewakan. Properti komersial merupakan properti yang menyediakan berbagai barang, jasa, fasilitas, dan akomodasi untuk masyarakat serta memiliki nilai sewa. 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.

Properti dengan karakteristik yang berbeda memiliki tujuan pembangunan yang berbeda, sehingga orientasi manajemen propertinya juga berbeda. Properti

residensial memerlukan manajemen properti yang memaksimalkan nilai kegunaan properti sebagai hunian bagi pemiliknya dan apabila berupa properti yang disewakan harus memperhitungkan pula keuntungan yang didapat. Properti komersial seperti pusat perbelanjaan dan kantor yang disewakan tentu mengharuskan adanya manajemen properti yang bertujuan memaksimalkan pendapatan pemiliknya. Properti dengan tujuan khusus seperti rumah sakit atau gedung instansi pemerintah, manajemen propertinya tidak melulu berorientasi memaksimalkan pendapatan pemiliknya, melainkan dapat berupa mengoptimalkan pelayanan sesuai dengan tujuan pembangunan masing-masing properti.

2.2 Bangunan Gedung

Bangunan gedung merupakan bentuk fisik dari proyek konstruksi yang letaknya bersatu dengan tempat pembangunannya (lahan), baik sebagian atau seluruhnya yang berada di perairan atau daratan yang memiliki fungsi untuk tempat naungan manusia berkegiatan di dalamnya. Hampir segala macam kegiatan yang manusia dapat dilakukan di dalam bangunan gedung seperti kegiatan perdagangan, kegiatan budaya, kegiatan sakral keagamaan, hingga menjadi tempat hunian atau naungan manusia.

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya. Salah satu fungsi bangunan gedung yang ditinjau dalam penelitian ini adalah sebagai pelayanan pendidikan, yaitu pada bangunan gedung SMAN 2 Kuningan.

2.3 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Manajemen atas pemeliharaan bangunan gedung sangat memerlukan perhatian dari pihak pemerintah, swasta, maupun masyarakat agar fungsi dari properti tidak hilang. Hal ini seiring dengan kebutuhan masyarakat akan fasilitas publik yaitu sistem fisik yang menyediakan transportasi, pengairan, drainase, bangunan gedung, dan fasilitas publik lainnya (Sucipto, 2009).

Pemeliharaan bangunan gedung merupakan salah satu kegiatan yang dilakukan dalam manajemen properti. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, yang dimaksud dengan pemeliharaan bangunan gedung adalah menjaga keandalan bangunan gedung dan sarana dan prasarananya agar bangunan tersebut selalu dalam kondisi laik fungsi (Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, 2007). Ada perbedaan antara pemeliharaan bangunan gedung dengan perawatan. Pemeliharaan adalah kegiatan antisipasi atau pencegahan, sedangkan perawatan yaitu kegiatan perbaikan atau penggantian bagian bangunan yang rusak. Penggolongan pekerjaan pemeliharaan adalah sebagai berikut.

1. Pemeliharaan terus-menerus

Contohnya pembersihan fasilitas lingkungan sekitar seperti ruangan, halaman, saluran air, segala bentuk *furniture*, dan kamar mandi agar tercipta lingkungan sehat;

2. Pemeliharaan berkala

Pemeliharaan berkala memiliki berbagai macam bidang, seperti melakukan pengecatan terhadap kusen-kusen, pintu, dinding, dan elemen bangunan

lainnya, membersihkan kamar mandi, hingga mengecek genting untuk menghindari kebocoran ketika hujan.

3. Pemeliharaan darurat

Dilakukan terhadap kerusakan yang tidak terduga sebelumnya dan berbahaya atau merugikan apabila tidak diantisipasi secepatnya, seperti kerusakan pompa air, korsleting listrik, dan masalah darurat lainnya.

4. Perawatan total

Perawatan total dilakukan apabila tingkat kerusakan parah atau berat sehingga bangunan membahayakan pengguna.

2.4 Lingkup Pemeliharaan Bangunan Gedung

Jenis pembersihan, pemeriksaan, perapihan, pengujian, perbaikan, penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, serta kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung termasuk dalam pekerjaan pemeliharaan. Lingkup pemeliharaan bangunan gedung meliputi arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang luar, dan tata grha (Setiawan, 2017).

1. Arsitektural

Kegiatan pemeliharaan yang dilakukan dalam lingkup arsitektural antara lain:

- a. pemeliharaan jalan keluar sebagai sarana penyelamat bagi pemilik dan pengguna bangunan;
- b. pemeliharaan unsur-unsur tampak luar bangunan agar tetap rapi dan bersih;
- c. pemeliharaan unsur-unsur dalam ruang serta perlengkapannya;

- d. penyediaan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai serta dapat berfungsi dengan baik, berupa perlengkapan atau peralatan tetap dan/atau alat bantu kerja (tools); dan
- e. pemeliharaan ornamen arsitektural dan dekorasi dilakukan dengan benar dan oleh petugas yang mempunyai keahlian di bidangnya.

2. Struktural

Kegiatan pemeliharaan yang dilakukan dalam lingkup struktural antara lain:

- a. pemeliharaan unsur-unsur struktur bangunan dari pengaruh korosi, kelembaban, cuaca, pembebanan di luar batas kemampuan struktur, dan pencemaran lainnya;
- b. pemeliharaan unsur-unsur pelindung struktur;
- c. pemeriksaan berkala;
- d. pencegahan atas dilakukannya perubahan dan/atau penambahan fungsi kegiatan yang menyebabkan meningkatnya beban bangunan gedung (melebihi batas beban yang telah direncanakan);
- e. pemeliharaan dan perbaikan struktur dilakukan dengan benar dan oleh petugas yang mempunyai keahlian di bidangnya; dan
- f. pemeliharaan bangunan agar difungsikan sesuai dengan penggunaan yang telah direncanakan.

3. Mekanikal

Lingkup mekanikal meliputi tata udara, sanitasi, pemipaan (plumbing), dan transportasi. Kegiatan pemeliharaan yang dilakukan dalam lingkup mekanikal antara lain:

- a. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala terhadap sistem tata udara agar mutu udara dalam ruangan tetap memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan;
- b. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala terhadap sistem distribusi air yang meliputi penyediaan air bersih, sistem instalasi air kotor, sistem hidran, sprinkler dan septic tank serta unit pengolah limbah; dan
- c. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala terhadap sistem transportasi dalam gedung, baik berupa tangga, lift, travelator, eskalator, dan peralatan transportasi vertikal lainnya.

4. Elektrikal

Lingkup elektrikal meliputi telepon, alarm, catu daya, komunikasi, dan tata cahaya. Kegiatan pemeliharaan yang dilakukan dalam lingkup elektrikal antara lain:

- a. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala atas perlengkapan pembangkit daya listrik cadangan;
- b. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala atas perlengkapan penangkal petir;
- c. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala atas sistem instalasi listrik, baik untuk pasokan daya listrik maupun penerangan;
- d. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala atas jaringan instalasi tata suara dan komunikasi serta data; dan
- e. pemeliharaan dan pemeriksaan berkala atas jaringan sistem tanda bahaya dan alarm.

5. Tata Ruang Luar

Kegiatan pemeliharaan yang dilakukan dalam lingkup tata ruang luar antara lain:

- a. pemeliharaan kondisi permukaan tanah dan/atau halaman luar gedung;
- b. pemeliharaan unsur-unsur pertamanan di luar maupun dalam bangunan gedung;
- c. menjaga kebersihan di luar bangunan gedung, pekarangan, dan lingkungannya; dan
- d. pemeliharaan taman yang dilakukan dengan benar dan oleh petugas yang mempunyai keahlian di bidangnya.

6. Tata Grha

Tata grha meliputi seluruh kegiatan housekeeping terkait sistem pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, seperti pemeliharaan kebersihan (*cleaning service*), *landscape*, *pest control*, dan *general cleaning* mulai dari persiapan pekerjaan, proses operasional sampai dengan hasil kerja akhir.

- a. Pemeliharaan kebersihan, meliputi program kerja harian, mingguan, bulanan, dan tahunan.
- b. Pemeliharaan dan perawatan *hygiene service*, meliputi program pemeliharaan dan perawatan untuk pengharum ruangan dan antiseptik yang memberikan kesan bersih dan sehat.
- c. Pemeliharaan dan perawatan *pest control*, bertujuan menghilangkan hama dan dapat dilakukan setiap tiga atau enam bulan dengan pola kerja yang bersifat umum.

- d. Program pemeliharaan kebersihan secara umum, bertujuan untuk menjaga keindahan, kenyamanan, dan performa gedung.

2.5 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang relevan bermanfaat sebagai teori pendukung guna menyusun konsep berpikir dalam penelitian yang dibahas. Tabel II.1 menyajikan hasil dari penelitian terdahulu yang digunakan sebagai sumber literatur Penulis.

Tabel II.1 Hasil Penelitian Terdahulu

No	Nama dan Jenis Penelitian	Tahun	Hasil Penelitian
1	Anisa Athalah/Karya Tulis	2018	Hasil dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui mekanisme manajemen properti di SMPN 2 Dramaga Kabupaten Bogor.
2	Fahri Ali/Skripsi	2012	Hasil dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui implementasi manajemen sarana dan prasarana berpengaruh terhadap proses belajar dan mengajar di SMAN 3 Tangerang.
3	Indra Fernandi/Skripsi	2011	Hasil dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kondisi pemeliharaan gedung di Fakultas Teknik UNS. Didapat hasil yang cukup baik, tetapi masih ada variabel yang harus dibenahi (Fernandi, 2011).
4	Nia Fauziah/Skripsi	2010	Hasil dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui lebih dalam manajemen sarana dan prasarana di SMPN 227 Jakarta. Pelaksanaan manajemen di SMPN 227 Jakarta menghasilkan data akhir sebesar 69,38% yang dinilai cukup baik (Faizah, 2014).

Sumber: Hasil studi pustaka dan literatur (2022)