

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

Pemeliharaan bangunan di Indonesia mengacu pada peraturan dan pedoman yang telah ditetapkan oleh badan atau instansi yang berwenang. Dasar hukum dalam pelaksanaan pemeliharaan puskesmas sebagai berikut.

1. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5063).
2. Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2019 tentang Pusat Kesehatan Masyarakat.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 2018 tentang Badan Layanan Umum Daerah.

2.2 Manajemen

Secara etimologi, istilah manajemen atau dalam bahasa Inggris “*to manage*” yang berarti mengurus, mengatur, mengelola, dan merencanakan. Hal ini selaras dengan pendapat yang dikemukakan Robbins (2012) bahwa manajemen melibatkan koordinasi dan pengawasan kinerja orang lain, sehingga dapat diselesaikan secara efektif dan efisien oleh orang-orang yang bertanggung jawab untuk melakukannya. Efisiensi mengacu pada penerimaan keluaran terbanyak dari jumlah masukan paling sedikit. Ini disebut sebagai “melakukan sesuatu dengan benar” dan tidak membuang sumber daya.

Pada dasarnya, manajemen tidak memiliki definisi yang baku dan berlaku umum. Namun, istilah manajemen diterjemahkan dalam pokok yang sama antara satu dan lainnya. Secara umum, definisi manajemen menurut beberapa ahli adalah sebagai berikut.

1. Mary Parker Follet

Menurut Follet (1997, dikutip dalam Sulastri, 2014) menyatakan istilah manajemen sebagai seni dalam mencapai tujuan melalui perantara orang lain. Hal ini berarti seorang manajer, selayaknya seniman berpartisipasi dalam segala hal yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan berdasarkan pengaturan orang lain dan menganggap bahwa suatu hal tersebut sebagai sebuah inovasi atau karya.

2. James A.F. Stoner

Menurut Stoner (1995, dikutip dalam Sulastri, 2014), manajemen diartikan sebagai proses perencanaan, pengorganisasian, kepemimpinan, dan

pemantauan atas usaha-usaha anggota organisasi dan penggunaan semua sumber organisasi lain untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

3. Robert L. Katz

Menurut Katz (1997, dikutip dalam Sulastrri, 2014), manajemen merupakan suatu profesi meliputi kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian yang dilakukan untuk mencapai suatu sasaran tertentu.

4. George. R Terry

Menurut Terry (1998, dikutip dalam Aditama, 2020), manajemen merupakan rangkaian proses meliputi tindakan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian yang dilakukan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Aktivitas manajemen mencakup berbagai hal yang luas, dimulai dari penentuan arah organisasi, menciptakan kegiatan-kegiatan, hingga mengawasi kegiatan dalam mencapai target atau sasaran.

Manajemen memiliki peranan strategis untuk meningkatkan usaha organisasi menjadi lebih efektif dan efisien. Dengan demikian, dalam rangka pencapaian tujuan tersebut, manajemen dapat difungsikan sepenuhnya. Robbins dan Coulters (2012) merumuskan fungsi manajemen menjadi istilah POAC atau *planning, organizing, actuating, dan controlling*. Keempat fungsi tersebut dijabarkan sebagai berikut.

1. Perencanaan (*Planning*)

Fungsi perencanaan merupakan fungsi utama dan mendasar, serta dituangkan dalam pemikiran yang logis dan rasional. Organisasi didirikan untuk mencapai tujuan dan sarannya yang melibatkan seorang manajer.

Perencanaan menjadi tahapan manajer dalam menetapkan tujuan, merumuskan strategi untuk mencapai tujuannya, dan mengembangkan berbagai rencana untuk mengintegrasikan dan mengoordinasikan kegiatan. Sehubungan dengan hal ini, Taufiqurokhman (2008) mendefinisikan perencanaan sebagai serangkaian awal suatu tindakan dalam mencapai tujuan. Perencanaan berisi pedoman atau petunjuk yang harus dipenuhi apabila menginginkan hasil yang baik. Hal pertama yang harus dilakukan adalah memusatkan pikiran terhadap pekerjaan, tujuan jangka pendek dan jangka panjang, serta memusatkan perangkat yang digunakan untuk mencapai tujuannya.

Beberapa pendapat di atas mencerminkan penjelasan dan pemikiran mengenai arti sebuah perencanaan. Secara sederhana, Terry (2010) menyatakan bahwa perencanaan erat kaitannya dengan proses penentuan tindakan untuk mencapai hasil yang diinginkan. Hal ini ditetapkan untuk menjawab berbagai pertanyaan seperti tindakan apa yang dikerjakan, dimana tindakan dikerjakan, kapan dan siapa yang melakukan tindakan, serta bagaimana cara merealisasikannya.

Berdasarkan definisi yang telah dijabarkan, penulis menyimpulkan bahwa perencanaan adalah langkah menentukan tujuan yang ingin dicapai pada masa

mendatang, menentukan strategi, dan menetapkan tahapan-tahapan yang dibutuhkan untuk mencapainya.

2. Pengorganisasian (*Organizing*)

Menurut pendapat Siagian (2012), pengorganisasian didefinisikan sebagai keseluruhan proses pengelompokan orang atau pekerja, alat, tugas, tanggung jawab, dan wewenang. Komponen tersebut dialokasikan dan ditata sebagaimana mestinya, sehingga tercipta organisasi yang dapat digerakkan untuk mencapai suatu kesatuan demi tujuan yang sama.

Sejalan dengan pendapat sebelumnya, Winardi (1990) menjelaskan bahwa pengorganisasian merupakan proses pekerjaan dengan membagi ke dalam komponen-komponen yang dapat ditangani dan mengoordinasikan hasil yang akan dicapai.

Pendapat di atas menghasilkan kesimpulan bahwa pengorganisasian dapat diartikan sebagai keseluruhan proses penentuan, pengalokasian, pengelompokan, serta pendelegasian sumber daya manusia, alat, tugas, dan wewenang yang dilaksanakan para manajer secara efektif.

3. Pelaksanaan (*Actuating*)

Pelaksanaan menjadi intisari dalam proses manajemen. Fungsi ini merupakan kegiatan untuk mengimplementasikan strategi yang telah disusun dengan menjalankan, menggerakkan anggota, dan mendorong upaya dalam mewujudkan sasaran dan pencapaian yang tepat. Sehubungan dengan ini, pelaksanaan dimaksudkan untuk menyampaikan arahan yang dapat diterima secara jelas tanpa adanya kesalahan dalam menafsirkan tugas atau perintah.

George R. Terry dalam bukunya berjudul *Principles of Management* menyatakan bahwa:

Pelaksanaan adalah kegiatan membangkitkan dan mendorong semua anggota kelompok agar berkehendak dan berusaha dengan keras untuk mencapai tujuan melalui perencanaan juga usaha-usaha pengorganisasian dari pihak pimpinan.

4. Pengawasan (*Controlling*)

Pengawasan merupakan tindakan terakhir dalam proses manajemen dan menjadi fungsi yang paling esensial. Winardi (1990) menguraikan definisi bahwa pengawasan merupakan proses pengamatan atau pemantauan terhadap pelaksanaan kegiatan organisasi agar seluruh pekerjaan yang dilakukan dapat berjalan sesuai dengan sarannya. Dalam hal ini, pengawasan turut bermanfaat demi meminimalisir penyimpangan di berbagai hal sehingga tujuan dapat tercapai.

Memperjelas pendapat di atas, pengertian lain diungkapkan oleh Robert J. Mocker (1992, dikutip dalam Zamani, 1998) bahwa pengawasan merupakan usaha dalam menetapkan standar pelaksanaan dengan tujuan-tujuan perencanaan, rancangan sistem informasi, penentuan dan pengukuran penyimpangan, serta pengambilan tindakan evaluasi untuk menjamin bahwa sumber daya perusahaan digunakan secara efektif dan efisien dalam pencapaian tujuan atau sarannya.

2.3 Manajemen Properti

2.3.1 Definisi Manajemen Properti

Properti dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (2018) didefinisikan sebagai kesatuan harta berupa tanah dan bangunan, serta sarana prasarana yang melekat pada tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan. Selaras dengan hal itu, menurut Konsep dan Prinsip Umum Penilaian Standar Penilaian Indonesia (2007), properti merupakan konsep hukum termasuk hak dan manfaat yang berkaitan dengan kepentingan atas suatu kepemilikan.

Di dalam buku berjudul *Principle of Estate Management*, Michael Thoncorft (1965) mengemukakan bahwa manajemen properti merupakan aturan dan ketentuan yang berhubungan dengan pengawasan terhadap pengelolaan properti demi mendapatkan keuntungan dari investasi secara maksimal bagi pengelola atau investor dan pemilik properti. Selanjutnya, Scarret (1995) memberi pendapat perihal fungsi manajemen properti adalah mewujudkan segala tujuan yang dikehendaki oleh pemilik properti, baik tujuan saat ini maupun tujuan di masa yang akan datang.

2.3.2 Tujuan Manajemen Properti

Manajemen properti dalam hal ini bertujuan untuk mengawasi suatu properti dengan tujuan jangka pendek atau jangka panjang seperti sewa menyewa, negosiasi pembayaran, melakukan pemeliharaan properti, serta menyusun laporan keuangan.

Pada umumnya, ruang lingkup manajemen properti memiliki artian yang cukup luas, namun jika dilihat dari tujuannya manajemen properti dikategorikan menjadi

2 (dua), yaitu mengelola properti sebagai sebuah investasi/bisnis dan melaksanakan aspek fisik lingkungan properti. Adapun penjelasannya sebagai berikut.

1. Mengelola Properti sebagai Bisnis/ Investasi

Mengelola sebagai suatu bisnis/ investasi memiliki sasaran untuk memaksimalkan pendapatan dan modal yang diperoleh melalui investor. Bisnis/ investasi merupakan kegiatan yang membutuhkan keterampilan khusus karena erat kaitannya dengan faktor-faktor eksternal mencakup kebijakan pemerintah, persaingan pasar, permintaan dan penawaran, serta selera konsumen.

2. Mengelola dan Melaksanakan Kegiatan Aspek Fisik Lingkungan Properti

Pengelolaan kegiatan fisik properti bertujuan untuk menghambat adanya penyusutan dan keusangan maupun kerusakan fisik dan lingkungan properti, baik kerusakan yang sifatnya ringan hingga kerusakan yang membutuhkan perbaikan besar. Dengan demikian, manajemen properti dapat mencapai hasil yang optimal secara efektif dan efisien.

2.3.3 Kegiatan Manajemen Properti

Kegiatan atau aktivitas manajemen properti yang dilaksanakan secara terarah sesuai prosedur akan mencapai sasaran atau tujuan yang diharapkan. Menurut Dadi *et al.* (2006), beberapa kegiatan dalam manajemen properti dirinci sebagai berikut.

1. Membuat Kontrak Manajemen

Kontrak manajemen dibuat secara sistematis, mudah dipahami dan memuat seluruh isi perjanjian yang telah disepakati. Hal ini dimaksudkan agar mencegah timbulnya konflik atau permasalahan di kemudian hari.

2. Menyusun Rencana Manajemen dan Pengambilalihan Tugas Manajemen

Rencana manajemen disusun secara menyeluruh meliputi rencana jangka pendek, menengah, maupun jangka panjang, serta waktu mulai berlakunya proses manajemen properti. Memelihara dan Mengelola Bangunan

Pemeliharaan bangunan sangat penting dilakukan setelah bangunan digunakan. Pemeliharaan diklasifikasikan menjadi pemeliharaan rutin mencakup pembersihan area bangunan dan pemeliharaan untuk pencegahan berupa inspeksi rutin bangunan dan/ atau peralatan sesuai jadwal yang telah ditentukan. Selain itu pemeliharaan juga dilakukan untuk memperbaiki maupun mempercantik tampilan.

3. Melakukan Pemasaran dan Negosiasi Sewa

Kegiatan ini berguna dalam menentukan tingkat keberhasilan suatu bisnis/ investasi properti yang dikelola. Dalam hal ini, seorang manajer dapat memaksimalkan tingkat hunian dan meminimalisir tingkat kekosongan properti.

4. Mengatur Sistem Penagihan dan Pengelolaan Uang Sewa

Manajer properti diharapkan mampu mengelola uang sewa sebagaimana mestinya, sehingga dapat mencegah tunggakan sewa. Analisis seputar besaran sewa, kenaikan sewa, maupun biaya pelayanan yang ditujukan kepada para penyewa dengan menerapkan prinsip kehati-hatian.

5. Manajemen Sistem Administrasi dan Keuangan

Sistem administrasi dan keuangan pada bisnis properti perlu disusun dan dikelola dengan baik agar terhindar dari kemungkinan terungkapnya data

keuangan yang terjadi akibat lemahnya sistem manajemen keuangan sehingga diketahui orang lain.

6. Manajemen Sistem Informasi

Kemajuan teknologi akan menciptakan sistem informasi yang cepat dan akurat. Hal ini mampu berguna untuk membantu dan memudahkan manajer properti dalam mengoptimalkan properti yang dikelola.

2.4 Pemeliharaan Bangunan

2.4.1 Definisi Pemeliharaan Bangunan

Bangunan dalam kondisi rusak atau tidak sehat merupakan potensi bahaya bagi masyarakat. Definisi pemeliharaan bangunan gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung merupakan “kegiatan menjaga kelayakan bangunan gedung beserta sarana prasarananya agar bangunan selalu laik fungsi”.

Kegiatan pemeliharaan bangunan menjadi salah satu aspek penting bagi pelestarian dan pemanfaatan bangunan. Hestin dan Rully (2010) mengungkapkan bahwa tujuan pemeliharaan bangunan adalah untuk menjaga kualitas bahan atau material pada komponen konstruksi suatu bangunan dan mencegah terjadinya kerusakan, serta mengembalikannya pada kondisi semula.

2.4.2 Ruang Lingkup Pemeliharaan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, ruang lingkup pemeliharaan bangunan gedung diklasifikasikan sebagai berikut.

1. Arsitektural

Kegiatan dalam pemeliharaan bangunan arsitektural meliputi pemeliharaan atas jalan, unsur-unsur tampak luar bangunan, unsur-unsur dalam ruang, alat bantu kerja hingga dekorasi bangunan.

2. Struktural

Pemeliharaan yang dilakukan secara baik dan teratur terhadap struktur bangunan gedung dari pengaruh korosi, cuaca, kelembaban, dan pembebanan terhadap komponen struktural meliputi pondasi, kerangka bangunan, maupun dinding.

3. Mekanikal

Kegiatan pemeliharaan bangunan pada komponen mekanikal dilakukan melalui pemeriksaan secara berkala terhadap sistem tata udara, sistem distribusi air meliputi penyediaan air bersih, sistem instalasi kotor, sistem hidran, *septic tank*, serta unit pengolah limbah. Pemeriksaan berkala pada sistem transportasi gedung berupa tangga, lift, maupun eskalator turut diperhatikan dalam pelaksanaan pemeliharaan mekanikal.

4. Elektrikal

Pemeliharaan pada komponen elektrikal meliputi pemeriksaan periodik pada perlengkapan pembangkit listrik cadangan, penangkal petir, penerangan, serta jaringan sistem tanda bahaya dan alam.

5. Tata Ruang Luar

Pemeliharaan yang dilakukan meliputi kegiatan menjaga kebersihan di luar bangunan gedung, halaman/ pekarangan, dan lingkungannya, memelihara

permukaan tanah di sisi luar bangunan gedung, pintu gerbang, lampu penerangan luar hingga bidang perkerasan.

6. Tata Grha (*House Keeping*)

Kegiatan pemeliharaan bangunan pada komponen ini meliputi seluruh kegiatan yang berkaitan dengan sistem pemeliharaan dan perawatan gedung, seperti pemeliharaan kebersihan, pemeliharaan *landscape*, *pest control*, dan program *general cleaning*.

2.5 Bangunan Gedung

2.5.1 Definisi Bangunan Gedung

Pada dasarnya, bangunan gedung digunakan sebagai tempat berlangsungnya kegiatan manusia dan memiliki peranan penting dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, serta pembentukan jati diri. Dengan demikian, pengelolaan bangunan perlu diatur dan dikelola sedemikian rupa, sehingga mewujudkan bangunan gedung yang selaras dengan fungsi utamanya.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, istilah bangunan gedung didefinisikan sebagai wujud fisik atas konstruksi yang menyatu dengan tempatnya. Sebagian atau seluruhnya di darat dan/atau di air, yang berfungsi sebagai tempat manusia dalam melakukan segala aktivitasnya.

2.5.2 Fungsi Bangunan Gedung

Bangunan gedung perlu diperhatikan pemanfaatan dan penataan ruang sesuai dengan fungsinya sebagai bentuk pemenuhan standar teknis bangunan gedung. Selaras dengan hal ini, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, mengatur mengenai fungsi bangunan gedung yang dijabarkan sebagai berikut.

1. Fungsi Hunian

Bangunan dengan fungsi hunian berperan sebagai tempat tinggal manusia seperti bangunan gedung rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara meliputi asrama, rumah tamu, dan sejenisnya.

2. Fungsi Keagamaan

Bangunan yang memiliki fungsi keagamaan berperan sebagai tempat beribadah dan upacara keagamaan meliputi bangunan masjid termasuk musala, gereja termasuk kapel, pura, vihara, kelenteng, dan bangunan peribadatan agama/ kepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.

3. Fungsi Usaha

Bangunan dengan fungsi usaha didirikan dalam rangka menunjang kegiatan usaha/ komersial seperti gedung perkantoran, gedung perdagangan, gedung perindustrian, gedung peternakan, dan sejenisnya. Dalam hal ini, keberlangsungan usaha yang dilakukan ditentukan oleh lokasi bangunan dengan fungsi tersebut.

4. Fungsi Sosial dan Budaya

Bangunan ini dimanfaatkan sebagai wadah atau tempat untuk melangsungkan kegiatan sosial budaya seperti bangunan pendidikan, bangunan kebudayaan, bangunan kesehatan, dan bangunan pelayanan lainnya.

5. Fungsi Khusus

Bangunan dengan fungsi khusus didirikan untuk menunjang kepentingan yang memiliki tingkat kerahasiaan tinggi, sebagai tempat instalasi pertahanan seperti pangkalan udara, pangkalan laut, maupun sebagai laboratorium forensik yang dapat mengancam keselamatan karena menimbulkan risiko bahaya.

2.6 Puskesmas

2.6.1 Definisi Puskesmas

Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2019 tentang Pusat Kesehatan Masyarakat mendefinisikan puskesmas sebagai pelayanan kesehatan dengan tujuan untuk mewujudkan upaya kesehatan masyarakat (UKM) dan upaya kesehatan perseorangan (UKP) tingkat pertama dengan mendahulukan upaya promotif dan preventif di wilayah kerja masing-masing.

Menurut Ridho (2008, dikutip dalam Sanah, 2017) puskesmas merupakan unit instansi pemerintah yang berkomitmen mengutamakan pelayanan kesehatan dengan misi menjadi pusat pengembangan di bidang kesehatan. Puskesmas turut andil dalam pelaksanaan pembinaan kesehatan secara menyeluruh dan terstruktur bagi masyarakat di wilayah kerjanya.

Berdasarkan definisi yang dijabarkan, disimpulkan bahwa puskesmas merupakan unit berbasis pelayanan masyarakat di bidang kesehatan yang

memberikan fasilitas sebagai upaya kesehatan pada tingkat pertama. Puskesmas menyelenggarakan kegiatannya secara terpadu, menyeluruh, merata, serta dapat dijangkau dan diterima oleh seluruh masyarakat.

2.6.2 Fungsi dan Wewenang Puskesmas

Fungsi dan wewenang puskesmas tertuang dalam Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2019 tentang Pusat Kesehatan Masyarakat pasal 5 dan pasal 6. Mengacu pada peraturan tersebut, puskesmas memiliki fungsi sebagai berikut.

1. Penyelenggaraan Upaya Kesehatan Masyarakat (UKM) tingkat pertama di wilayah kerjanya.

UKM merupakan serangkaian kegiatan yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas kesehatan, mencegah dan mengatasi masalah kesehatan dalam keluarga, kelompok dan masyarakat. Untuk melaksanakan fungsi tersebut di atas, puskesmas berwenang untuk menyusun rencana aksi berdasarkan hasil analisis masyarakat, melaksanakan komunikasi, informasi, edukasi dan pemberdayaan masyarakat serta kegiatan lainnya.

2. Penyelenggaraan Upaya Kesehatan Perseorangan (UKP) tingkat pertama di wilayah kerjanya.

UKP merupakan kegiatan pelayanan kesehatan dalam rangka meningkatkan, mencegah, menyembuhkan, mengurangi penderitaan akibat penyakit, dan memulihkan kesehatan seseorang. Dalam melaksanakan fungsi di atas, puskesmas berhak untuk menyelenggarakan pelayanan kesehatan dengan mengutamakan aspek promotif dan preventif, memusatkan pada

individu, fokus pada keluarga, dan berorientasi pada kelompok maupun masyarakat, serta kewajiban lainnya.

2.7 Standar Bangunan Gedung Puskesmas

Pedoman standar bangunan puskesmas diatur dalam Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2019 tentang Pusat Kesehatan Masyarakat. Ketentuan mengenai syarat bangunan puskesmas meliputi arsitektur bangunan, komponen bangunan dan material, hingga struktur bangunan dijelaskan secara detail pada peraturan tersebut.

Perencanaan bangunan puskesmas memperhatikan fungsinya sebagai fasilitas pelayanan kesehatan. Desain bangunan mengacu pada pedoman pengembangan bangunan puskesmas yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pelayanan Kesehatan. Jumlah dan jenis ruangan di puskesmas ditentukan berdasarkan kebutuhan ruang atas pelayanan yang dilaksanakan. Masing-masing kategori puskesmas memiliki standar minimal ruang yang tersedia.

Persyaratan komponen bangunan dan material yang harus dipenuhi oleh puskesmas meliputi: (a) atap harus kuat terhadap kemungkinan bencana, tidak bocor, tahan lama, dan materialnya tidak korosif, serta tidak mudah terbakar; (b) langit-langit berwarna terang, kuat, dan mudah dibersihkan dengan tinggi minimal dari lantai adalah 2,8 m; (c) dinding dibuat dengan material yang kuat, rata, kedap air, dan mudah dibersihkan; (d) lantai harus kedap air, permukaan rata, tidak licin, dan mudah dibersihkan; (e) pintu untuk kamar mandi dan WC harus terbuka keluar dengan lebar minimal 90cm; (f) kamar mandi terpisah menurut jenis kelamin,

tersedia air bersih termasuk sabun, selalu terjaga kebersihannya, dan memiliki ruang gerak yang cukup.

Struktur bangunan turut menjadi hal yang perlu diperhatikan oleh puskesmas. Ketentuan mengenai hal ini menguraikan bahwa struktur bangunan puskesmas wajib berdiri kokoh, kuat, dan stabil untuk menahan beban, baik beban material (benda) maupun beban akibat bencana.

2.8 Pedoman Pemeliharaan Bangunan

Ketentuan prosedur pemeliharaan bangunan mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan bangunan disesuaikan dengan kondisi bangunan dan lingkungan sekitar bangunan.

Program pemeliharaan bangunan meliputi kegiatan pemeriksaan, pencegahan, pemeliharaan, dan perawatan. Pemeliharaan bangunan dan sarana prasarana puskesmas dilakukan dalam periode harian, baik saat jam kerja maupun di luar jam kerja, mingguan, bulanan, hingga tiga bulanan yang disesuaikan dengan kondisi dari objeknya.

2.9 Anggaran Pemeliharaan Bangunan Puskesmas

Puskesmas menjadi salah satu pelayanan masyarakat yang berstatus Badan Layanan Umum Daerah (BLUD). Struktur anggaran BLUD diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 2018 tentang Badan Layanan Umum Daerah. Pada pasal 51 diuraikan bahwa pendapatan BLUD bersumber dari jasa layanan, APBD, hibah, hasil kontrak kerja sama, dan lain-lain

pendapatan yang sah. Penerimaan dana BLUD yang bersumber dari jasa layanan puskesmas diperoleh dari layanan UGD, rawat jalan, rawat inap, laboratorium, KIA, Obat, dan sebagainya. Tarif pelayanan BLUD Puskesmas di Kota Semarang mengacu pada Peraturan Walikota Semarang Nomor 133 Tahun 2016 tentang Tarif Pelayanan Badan Layanan Umum Daerah Puskesmas.

Sumber pendanaan puskesmas juga berasal dari pendapatan lain yang sah mencakup Dana Alokasi Khusus Nonfisik Bidang Kesehatan yaitu Bantuan Operasional Kesehatan (BOK) dan Kapitasi BPJS. Petunjuk teknis BOK diatur dalam Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2015.

2.10 Manajemen Risiko

Secara umum, risiko merupakan keadaan atas suatu ketidakpastian pada aktivitas yang akan terjadi di masa mendatang. Risiko diidentifikasi dengan menganalisa perkiraan kemungkinan yang dapat menyebabkan kerugian bagi instansi atau pihak terkait.

Menurut Dewi (2019), manajemen risiko didefinisikan sebagai serangkaian proses kegiatan yang dilakukan untuk mencegah atau menanggulangi terjadinya risiko. Kata “serangkaian” mencakup perencanaan atau pengenalan, pelaksanaan, pengawasan atau evaluasi, dan pengendalian. Seluruh instansi atau organisasi memiliki pedoman manajemen risiko sebagai bentuk pencegahan. Bentuk manajemen risiko dari masing-masing instansi atau organisasi tersebut pun berbeda antara satu dengan lainnya.

Pada hakikatnya, pelayanan dan tindakan di puskesmas memunculkan berbagai risiko, baik risiko ringan hingga berat. Setiap puskesmas menyusun pedoman

manajemen risiko sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing. Pada umumnya, manajemen risiko puskesmas dibagi menjadi beberapa lingkup, antara lain risiko lingkungan, risiko layanan klinis, dan pelaksanaan program.

2.11 Penilaian Bangunan

2.11.1 Konsep Penilaian

Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) mengutarakan bahwa penilaian adalah pekerjaan yang bertujuan untuk menentukan perkiraan dan opini atas nilai ekonomi objek yang dinilai pada waktu tertentu sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku..

Penilaian properti menjadi lingkup yang akan dibahas pada penelitian ini. Menurut Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016, penilaian properti merupakan serangkaian kegiatan untuk menentukan besaran jenis nilai secara objektif dan profesional berdasarkan standar penilaian termasuk hak dan kepentingan yang terkait dengan kepemilikan suatu properti.

2.11.2 Pendekatan dan Metode Penilaian

Nilai properti diperoleh melalui tiga pendekatan penilaian, antara lain pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-54/PJ/2016, ketiga pendekatan tersebut dijelaskan masing-masing sebagai berikut.

1. Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Secara umum, pendekatan data pasar menggunakan prinsip barang substitusi bahwa suatu properti pada hakikatnya akan menyerupai properti lain yang merupakan substansinya.

Pendekatan penilaian ini mengacu pada data transaksi atau penawaran atas penjualan properti sebanding dan sejenis dengan objek penilaian. Sejenis memiliki arti pembanding tergabung dalam ruang lingkup yang sama, sedangkan sebanding berarti memiliki kemiripan karakter fisik. Perhitungan didasarkan pada proses perbandingan dan penerapan persentase penyesuaian.

2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Secara umum, pendekatan biaya menerapkan metode *New Replacement Cost* (NRC), yaitu metode yang dilakukan dengan memperhitungkan biaya pembangunan baru atau biaya pengganti baru setelah dikurangi dengan penyusutan. Pendekatan biaya membandingkan biaya komponen material atau konstruksi bangunan baru sesuai dengan harga pasar yang ditetapkan saat penilaian.

3. Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Pendekatan pendapatan mengasumsikan bahwa properti dipandang sebagai alat investasi/ bisnis. Penilaian dilakukan terhadap objek yang memiliki potensi untuk menghasilkan pendapatan. Proses penilaian memperhitungkan pendapat (*income*) dan biaya operasional yang berhubungan dengan properti yang dinilai dan mengestimasi nilai melalui kapitalisasi.