

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Manajemen

Menurut Handoko (1998), manajemen adalah suatu proses bekerja yang menggunakan fungsi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian dengan menggunakan sumber daya yang terdapat secara efektif dan efisien untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Menurut Ahmad (2002, dikutip dari Marlina dan Sari, 2012) manajemen merupakan suatu keterampilan ilmu serta seni yang dapat digunakan untuk membuat orang lain mau dan bersedia melakukan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan bersama. Menurut Marno (2008, dikutip dari Husaini dan Fitria, 2019) manajemen adalah kemampuan dan keterampilan untuk mendapatkan hasil dalam rangka untuk mencapai tujuan melalui kegiatan yang dilakukan oleh orang lain. Jika dilihat dari pandangan yang lebih luas, manajemen merupakan suatu kegiatan pengaturan dan pemanfaatan sumber daya yang dimiliki organisasi dengan cara bekerjasama antar seluruh anggota untuk mencapai tujuan organisasi secara efektif dan efisien.

Menurut Robbins dan Coulter (2012) terdapat empat fungsi dari manajemen yaitu *planning*, *organizing*, *leading*, dan *controlling*. Keempat fungsi tersebut dapat diuraikan sebagai berikut.

1) *Planning* (perencanaan)

Dalam sebuah organisasi untuk mencapai tujuan bersama langkah pertama yang dilakukan adalah perencanaan. Fungsi perencanaan yang dilakukan oleh manajer yaitu yang menentukan tujuan, menentukan strategi kerja, dan mengembangkan rencana agar kegiatan terkoordinasi dengan baik. Ketika melakukan perencanaan harus memperhatikan standar operasional prosedur yang digunakan, ruang lingkup kerja, dan hasil dari evaluasi.

2) *Organizing* (pengorganisasian)

Pengorganisasian adalah kegiatan yang dilakukan untuk mengalokasikan dan membagi rata semua pekerja sesuai tugas pokok serta fungsi. Pengorganisasian dilakukan agar semua pekerjaan terlaksana sepenuhnya dan tujuan dari sebuah organisasi dapat tercapai.

3) *Leading* (kepemimpinan)

Kepemimpinan adalah proses untuk mencapai tujuan yang dilakukan oleh seorang manajer. Dalam kegiatan pekerjaan tentu terdapat masalah internal yang dapat menghambat. Contohnya pegawai yang kurang termotivasi, konflik antar pegawai, dan miskomunikasi. Manajer harus dapat mengatasi masalah tersebut dengan saluran komunikasi dan cara apapun yang paling efektif.

4) *Controlling* (pengawasan)

Pengawasan merupakan proses manajer memastikan bahwa pekerjaan telah dilakukan sesuai dengan rencana untuk mencapai tujuan. Pengawasan juga dilakukan untuk melakukan evaluasi atas kinerja para anggota. Dengan hasil pengawasan ini manajer dapat mempertimbangkan rencana untuk kegiatan selanjutnya.

Setelah keempat fungsi tersebut diterapkan maka diperlukan sebuah evaluasi. Evaluasi tersebut dilakukan untuk memastikan apakah tujuan dari organisasi telah tercapai dan pekerjaan telah dilakukan sesuai ketentuan.

2.2 Pengertian Properti

Menurut Robert C. Kyle (2000), properti dibagi menjadi empat klasifikasi yaitu

- 1) Residensial, contoh dari klasifikasi ini adalah perumahan, kompleks properti, dan lain-lain.
- 2) Komersial, contoh dari klasifikasi ini adalah pusat perbelanjaan, pom bensin, gedung kantor, dan lain-lain.
- 3) Industri, contoh dari klasifikasi ini adalah taman industri, industri berat, industri menengah, fasilitas distribusi, dan lain-lain.
- 4) Properti dengan tujuan tertentu, contoh dari klasifikasi ini adalah gedung sekolah, gedung universitas, gedung pemerintahan, dan lain-lain.

Dalam buku “*Real Estate Handbook*”, Harris dan Friedman (1984) mengartikan properti sebagai suatu hak atas tanah dan bangunan maupun hak atas

kepemilikan kekayaan yang dimiliki seseorang sehingga orang lain dapat dikecualikan.

2.3 Pengertian Manajemen Properti

Manajemen merupakan kegiatan merencanakan, mengoordinasikan, mengarahkan dan mengendalikan yang dilakukan untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. Sedangkan properti merupakan sesuatu barang baik yang berbentuk maupun tidak berbentuk yang dapat dimiliki. Oleh karena itu, pengertian manajemen properti adalah kegiatan untuk merencanakan, mengoordinasikan, mengarahkan dan mengendalikan sesuatu barang yang dapat dimiliki untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien.

Menurut Scarret (1983) manajemen properti merupakan suatu cara untuk mencapai tujuan jangka pendek maupun jangka panjang dengan mengontrol properti. Dari pengertian tersebut, manajemen properti sangat dibutuhkan dalam mencapai sebuah tujuan dari properti tersebut. Mengontrol properti pada pengertian tersebut dapat diartikan sebagai kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan. Jika pemeliharaan dan perawatan dilakukan secara konsisten maka tujuan dari properti tersebut dapat tercapai.

2.4 Konsep Pemeliharaan

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008, pemeliharaan bangunan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi. Adapun ruang lingkup pemeliharaan bangunan sebagai berikut.

1) Arsitektural

Komponen arsitektural merupakan komponen luar bangunan atau yang tampak seperti cat, jendela, pintu, dinding, dan lain-lain.

2) Struktural

Komponen struktural merupakan komponen yang berfungsi sebagai unsur-unsur pembentuk bangunan seperti balok, kolom, dan lain-lain.

3) Mekanikal

Komponen mekanikal meliputi komponen system air bersih, saluran air bersih, saluran pembuangan, dan lain-lain.

4) Elektrikal

Komponen elektrikal terdiri dari jaringan kelistrikan, komponen elektronik, dan lain-lain.

5) Tata ruang luar

Komponen tata ruang luar meliputi halaman yang berada pada luar bangunan gedung seperti lapangan olahraga, taman, tempat parkir, dan lain-lain.

Menurut Chanter (2007) dalam bukunya yang berjudul “*Building Maintenance Management*” pemeliharaan adalah kombinasi dari tindakan apapun yang dilakukan untuk mempertahankan suatu item atau mengembalikannya dalam kondisi seperti semula. Menurut Rusdiana (2014) pemeliharaan adalah kegiatan yang meliputi pengecekan dan perbaikan atas kerusakan serta penggantian komponen pada fasilitas tersebut. Dalam pelaksanaan kegiatan pemeliharaan terdapat dua komponen yang dihadapi, yaitu komponen teknis dan ekonomis.

Dari pengertian yang telah dikemukakan oleh para ahli, dapat disimpulkan bahwa pemeliharaan merupakan kegiatan untuk menjaga kondisi bangunan agar tidak terjadi kerusakan. Hal tersebut sesuai dengan tujuan dari pemeliharaan yang dijelaskan oleh Gawai, Dewantoro, & Yulianssy (2018) yaitu

- 1) Untuk menambah masa manfaat bangunan,
- 2) Untuk memastikan keberadaan perlengkapan yang ada dan juga mencapai keuntungan dari investasi yang maksimal,
- 3) Untuk menjaga keselamatan pengguna dari bangunan tersebut,
- 4) Untuk mempersiapkan secara maksimal komponen peralatan atau perlengkapan dalam menghadapi situasi darurat.

2.5 Konsep Perawatan

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 24 Tahun 2008, perawatan adalah suatu tindakan untuk memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, serta prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi. Kegiatan perawatan bangunan gedung dapat dikategorikan sebagai berikut:

1) Rehabilitasi

Rehabilitasi merupakan tindakan yang dilakukan untuk memperbaiki bangunan yang telah rusak sebagian dengan tujuan untuk mengembalikan fungsi tertentu, dengan mempertahankan komponen arsitektur dan struktur bangunan seperti semula.

2) Renovasi

Renovasi merupakan tindakan yang dilakukan untuk memperbaiki bangunan yang telah mengalami rusak berat sebagian dengan fungsi tertentu yang dapat berubah atau tetap, baik arsitektur, struktural, dan utilitas lainnya.

3) Restorasi

Restorasi merupakan tindakan yang dilakukan untuk memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan fungsi tertentu yang dapat tetap mempertahankan untuk bagian arsitektur, sedangkan struktur dan utilitasnya dapat berubah.

4) Tingkat Kerusakan

Tingkat kerusakan dapat digolongkan menjadi tiga intensitas sebagai berikut.

a) Kerusakan ringan

Kerusakan ringan merupakan kerusakan yang terjadi pada komponen non-struktural seperti cat mengelupas, langit-langit jebol, dan penutup lantai melembung.

b) Kerusakan sedang

Kerusakan sedang merupakan kerusakan yang terjadi pada sebagian komponen non-struktural maupun struktural seperti struktur atap, dinding, lantai, dan lain-lain.

c) Kerusakan berat

Kerusakan berat merupakan kerusakan yang terjadi pada sebagian besar bangunan meliputi struktural maupun non struktural. Namun ketika diperbaiki akan berfungsi baik seperti semula.

2.6 Standar Sarana dan Prasarana Sekolah

Standar sarana dan prasarana telah diatur oleh Kementerian Pendidikan melalui Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007 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). Dalam peraturan ini mengatur tentang standar lahan, bangunan, serta kelengkapan prasarana dan sarana untuk sekolah menengah atas yang dijelaskan sebagai berikut.

2.6.1 Lahan Sekolah

Lahan sekolah merupakan tanah milik sekolah yang dapat digunakan untuk membangun gedung di atasnya maupun untuk kegiatan sekolah. Lahan sekolah harus memenuhi beberapa syarat agar proses belajar mengajar berjalan dengan lancar. Syarat yang harus dipenuhi lahan adalah sebagai berikut.

- 1) Lahan sekolah harus menyesuaikan ketentuan rasio minimum luas lahan terhadap jumlah peserta didik. Tabel untuk rasio ini tercantum pada lampiran 3.
- 2) Lahan aman dari potensi bahaya yang mengancam kesehatan dan keselamatan.
- 3) Kemiringan lahan rata-rata kurang 15% dan tidak berada dalam garis sempadan sungai.
- 4) Lahan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur oleh Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
- 5) Lahan harus memiliki status hak atas tanah atau izin pemanfaatan.

2.6.2 Bangunan Sekolah

Bangunan sekolah merupakan bangunan yang digunakan sebagai tempat belajar mengajar bagi semua warga sekolah. Terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam memebangun sebuah bangunan sekolah diantara sebagai berikut.

- 1) Bangunan gedung harus mencapai ketentuan rasio minimum luas lantai terhadap jumlah siswa. Tabel untuk rasio bangunan tercantum pada lampiran 4.
- 2) Bangunan gedung harus memenuhi ketentuan koefisien dasar bangunan maksimum 30% dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Peraturan Daerah.
- 3) Kelengkapan persyaratan keselamatan, kenyamanan, dan kesehatan harus dipenuhi oleh bangunan gedung.
- 4) Bangunan gedung menyediakan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi pengguna serta bagi penyandang cacat.
- 5) Bangunan maksimum terdiri dari tiga lantai.
- 6) Bangunan harus dilengkapi dengan sistem keamanan.
- 7) Bangunan memiliki minimum kapasitas listrik sebesar 1300 watt.
- 8) Ketahanan gedung baru minimum dapat bertahan 20 tahun.
- 9) Bangunan gedung harus memiliki izin mendirikan bangunan dan penggunaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2.6.3 Kelengkapan Sarana dan Prasarana

Sebuah gedung SMA harus memiliki sekurang-kurangnya prasarana dan sarana 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) ruang ibadah,
- 12) ruang konseling,
- 13) ruang UKS,
- 14) ruang organisasi kesiswaan,
- 15) jamban,
- 16) gudang,
- 17) ruang sirkulasi, dan
- 18) tempat bermain/olahraga.