

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Manajemen

Secara etimologi, kata Manajemen berasal dari Bahasa Perancis Kuno, yaitu *ménagement* yang berarti “sebuah seni melaksanakan dan mengatur”. Dari situlah manajemen diartikan sebagai suatu seni untuk mencapai keteraturan dan keindahan. Manajemen berfungsi untuk mengatur serta membuat tatanan menjadi lebih rapi, terstruktur, dan indah. Selain itu manajemen berasal dari kata kerja Bahasa Inggris yaitu, “*to manage*” (Bahasa latin: manus), yang artinya mengatur, mengelola, dan mengendalikan sesuatu. Manajemen adalah sebuah usaha yang dilakukan dengan menggunakan sumber daya yang ada secara efektif untuk tujuan mencapai sasaran.

Terdapat beberapa pengertian dan konsep manajemen yang diungkapkan oleh para ahli, diantaranya yaitu, menurut James Stoner dan Edward Freeman (1996), manajemen merupakan proses kepemimpinan seorang atasan untuk membentuk rencana dan tujuan organisasi, melaksanakan pengendalian atas kinerja seluruh anggota yang sesuai dengan harapan organisasi terkait dengan pemanfaatan sumber daya yang ada. Kemudian, Griffin (2004) mendefinisikan manajemen sebagai serangkaian kegiatan yang meliputi beberapa proses yaitu pengorganisasian,

perencanaan, pengoordinasian, dan pengontrolan seluruh sumber daya yang dipunyai guna mencapai sasaran dan tujuan yang efektif dan efisien. Efektif berarti tujuan yang telah direncanakan sebelumnya dapat berhasil dicapai dengan maksimal. Sedangkan efisien yaitu berhasil melaksanakan tugas-tugas yang ada secara terorganisir dengan baik dan sesuai dengan rencana.

Pengertian manajemen menurut Andrew (2004) yaitu manajemen adalah serangkaian aktivitas yang dilaksanakan oleh setiap orang yang ada dalam organisasi, diantaranya yaitu membentuk dan mengorganisasikan kinerja, melakukan upaya untuk mengawasi dan mengendalikan kinerja anggota, memberikan arahan, merencanakan rancangan kinerja, menempatkan, memberikan semangat kerja, saling berinteraksi dengan anggota dalam upaya mengambil keputusan bersama yang bertujuan agar perusahaan menghasilkan suatu produk atau jasa yang efisien, serta memberikan motivasi kepada setiap anggota organisasi. Subagyo (2000) mendefinisikan manajemen sebagai sebagai sebuah tindakan atau aktivitas untuk mencapai tujuan organisasi, yang ditempuh melalui menata kinerja, pengoordinasian seluruh pekerjaan anggota dalam organisasi dan dalam proses perencanaan, serta mengawasi dan mengarahkan seluruh pelaksanaan kegiatan.

Menurut Terry (2005), manajemen merupakan keseluruhan tindakan yang unik, meliputi aktivitas merencanakan, mengorganisasikan, mengarahkan, serta mengendalikan seluruh sumber daya yang dipunyai seoptimal mungkin guna mencapai tujuan yang telah dicita-citakan bersama. Berdasarkan pendapat Terry tersebut, terdapat empat kegiatan manajemen, yaitu:

a. Perencanaan (*Planning*)

Perencanaan adalah suatu kegiatan awal dalam manajemen yang berguna untuk menetapkan dan membagi pekerjaan yang dilakukan oleh setiap anggota dan kelompok untuk mencapai tujuan tertentu. Agar tujuan organisasi berhasil tercapai, maka perencanaan perlu dibuat secara matang dan menyeluruh.

b. Pengorganisasian (*Organization*)

Pengorganisasian merupakan kegiatan mengelompokkan kegiatan-kegiatan atau pekerjaan agar semua pekerjaan dapat terhimpun dengan baik, serta sumber daya dapat dimanfaatkan dengan optimal sesuai rancangan kinerja yang telah disusun sebelumnya. Proses pengorganisasian tentunya juga untuk mencapai tujuan organisasi.

c. Pengarahan (*Actuating*)

Pengarahan merupakan sebuah kegiatan yang dilaksanakan oleh pimpinan atau atasan dalam suatu organisasi atau bagian dengan memberikan dan menyampaikan arahan secara tegas dan jelas, yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung kepada seluruh anggota organisasi guna mencapai tujuan.

d. Pengawasan (*Controlling*)

Pengawasan merupakan kegiatan dalam tahap akhir organisasi, yaitu kegiatan yang dilakukan terhadap seluruh aktivitas yang ada dalam organisasi. Pengawasan bertujuan agar segala macam permasalahan dan kendala yang dihadapi dapat segera ditangani dan diselesaikan dengan solusi terbaik, dan dapat menjamin bahwa kegiatan yang dilaksanakan sudah berjalan baik sesuai dengan rencana yang disetujui bersama.

Dari beberapa pendapat dan definisi yang telah diutarakan oleh para ahli, dapat ditarik kesimpulan yaitu manajemen merupakan serangkaian proses dalam sebuah organisasi yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, serta pengawasan untuk mencapai tujuan organisasi dengan memanfaatkan seluruh sumber daya yang dipunyai secara efektif dan efisien.

2.2 Konsep Manajemen Properti

Menurut Scarrett (1995), manajemen properti merupakan kegiatan yang bertujuan untuk mempertahankan fungsi properti secara berkelanjutan, untuk memastikan semua kegiatan telah dilaksanakan sesuai dengan segala keputusan dan perencanaan awal, yang berfungsi untuk mewujudkan segala tujuan yang diharapkan pemilik properti, baik saat ini maupun di masa mendatang. Thorncroft (1965) mendefinisikan manajemen properti sebagai sebuah kegiatan yang memiliki tujuan memperoleh keuntungan maksimal untuk kepentingan pemilik atau pengelola properti, dengan menerapkan segala aturan dan ketentuan yang berkaitan dengan kegiatan pengawasan terhadap properti tersebut.

Harris dan Friedman (1984) dalam buku “*Real Estate Handbook*” mendefinisikan manajemen properti sebuah kegiatan pengelolaan atas properti bisnis, seperti penyewaan, pemeliharaan, kumpulan sewaan, dan kegiatan lain yang berkaitan dengan properti itu. Kegiatan yang dijalankan dalam manajemen properti sudah seharusnya diketahui oleh pengelola atau pemilik properti yang nantinya akan digunakan untuk kebutuhan laporan penyewaan, laporan akuntansi, perbaikan, pemeliharaan, pajak, pemodelan ulang, pengaturan tingkat sewa dan pengumpulan,

ketentuan penggunaan dan asuransi, akuisisi dan disposisi, pengembangan dan kemungkinan rehabilitasi, serta penghitungan dan pembiayaan pajak penghasilan.

Dalam pemeliharaan properti dibutuhkan manajer properti yang memiliki keahlian dibidang manajemen properti dan ekonomi agar dapat membangun perencanaan manajemen yang sesuai dengan tujuan pemilik properti, serta dapat mengestimasi potensi yang ada di masa depan dengan sebaik mungkin. Pemeliharaan properti ini bermanfaat untuk memberikan pengawasan terhadap suatu properti, guna mencapai tujuan jangka pendek maupun jangka panjang (Kyle, 2013).

Menurut Dadi, et all (2006) ruang lingkup manajemen properti ini sangat luas, tetapi dapat dikelompokkan kedalam tiga macam, yaitu:

- a. menatausahakan properti sebagai sebuah investasi;
- b. mengorganisasikan properti sebagai suatu bisnis atau usaha;
- c. mengatur properti berkaitan dengan pajak dan asuransi.

Manajemen properti dapat dibagi menjadi dua, yaitu organisasi manajemen properti internal dan organisasi manajemen properti eksternal. Organisasi manajemen properti internal adalah suatu bagian dari organisasi atau perusahaan yang diberi tugas untuk mengelola properti milik organisasi atau perusahaan. Dalam organisasi manajemen properti internal hubungan yang tercipta antara manajer properti dan pemilik properti merupakan hubungan pekerja dan pemberi kerja, serta diterapkan dalam perusahaan dengan lingkup yang besar. Sedangkan organisasi manajemen properti eksternal berbentuk jasa atau perusahaan konsultan

yang ditunjuk oleh pemilik properti untuk menjadi pengelola properti atau melakukan pemeliharaan terhadap properti itu.

Dadi, et al (2006) dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Properti Tinjauan atas Real Properti dan Aset Publik” menyebutkan terdapat beberapa aktivitas atau kegiatan umum dalam praktik manajemen properti, diantaranya adalah sebagai berikut:

1) *Management Contract*

Kontrak harus dibuat se jelas mungkin serta mencakup seluruh kesepakatan yang telah disetujui. Terdapat beberapa hal yang menjadi atensi dalam manajemen kontrak yaitu karakteristik properti, tingkat pelayanan, dan organisasi manajemen properti.

2) *Taking Over Management*

Dalam proses ini terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, antarlain yaitu pihak yang terlibat, merumuskan tujuan dari properti manajemen, dan batasan yang perlu diperhatikan dalam peralihan. Terdapat proses pembagian kerja dalam operasional manajemen properti, seperti proses pengambilalihan rencana manajemen yang dilakukan secara menyeluruh, serta memastikan bahwa tidak ada aspek yang mengganggu maupun tertinggal dalam proses peralihan tersebut.

3) *Maintenance and Building Management*

Pemeliharaan bangunan dibutuhkan untuk mempertahankan nilai serta memperpanjang umur manfaat dari bangunan tersebut. Karena setiap bangunan memiliki daur hidup (*Building Life Cycle*) tersendiri, untuk itu diperlukan

adanya perencanaan yang tepat sasaran terkait dengan pemeliharaan bangunan tersebut (*Life Cycle Costing*).

Pengelolaan bangunan secara keseluruhan dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi pengguna bangunan tersebut. Pemeliharaan dan perawatan yang dilakukan secara rutin dapat menghambat adanya depresiasi/penyusutan secara fisik sehingga dapat memperpanjang masa manfaat dari bangunan. Kerusakan yang tidak mendapatkan penanganan dengan segera dapat mempercepat kerusakan pada bagian lain, dan hal ini dapat menyebabkan biaya pemeliharaan dan perbaikan menjadi semakin besar. Terdapat beberapa tujuan pemeliharaan bangunan, yaitu:

a. Pemeliharaan sebagai integritas fisik

Pemeliharaan bertujuan untuk melanggengkan usia bangunan, diantaranya dilakukan terhadap tangga, area parkir, atap, pedestrian, jendela, jalan mobil, interior, serta eksterior bangunan.

b. Pemeliharaan penampilan fungsi bangunan

Pemeliharaan ini dilakukan terhadap fasilitas yang ada dalam suatu bangunan diantaranya seperti, sistem ventilasi, sistem pemipaan, sistem kelistrikan, pendingin ruangan, gudang, ruangan, dan fasilitas bangunan lainnya.

c. Pemeliharaan sebagai tujuan visual bangunan

Pemeliharaan ini bertujuan untuk meningkatkan tampilan visual serta meningkatkan daya tarik pengunjung, terkait dengan desain, tata letak, pengecatan, ornamen, dan lainnya.

4) *Marketing and Lease Negotiation*

Keahlian pemasaran dan negosiasi termasuk keahlian dasar yang harus dimiliki oleh manajer properti, agar dapat memaksimalkan tingkat kekosongan yang ada, serta dapat tetap mempertahankan nilai properti sebagai sebuah investasi.

5) *Lease Management and Rental System*

Kegiatan ini menuntut manajer properti agar selalu tahu bagaimana keadaan pasar dan perkembangan harga terbaru dari properti, selain itu diperlukan pengetahuan mengenai informasi kemampuan penyewa dalam membayar uang sewa. Kurangnya informasi terkait hal tersebut dapat menyebabkan properti memiliki tingkat kekosongan yang tinggi, karena ditawarkan dengan harga yang tinggi.

6) *Financial Management and Administration System*

Kegiatan ini berkaitan dengan pengelolaan keuangan dan administrasi yang harus sangat diperhatikan dan menjadi perhatian penting dalam pengelolaan, sehingga dapat meminimalkan adanya kerugian akibat sistem manajemen keuangan yang lemah.

7) *Information System Management*

Manajemen sistem informasi untuk mengelola data-data serta informasi yang ada, agar dapat direpresentasikan dengan baik. Manajemen sistem informasi yang baik dapat membantu optimalisasi pendapatan yang diperoleh. Sistem komputerisasi dapat digunakan untuk mempermudah pengolahan data dan informasi, untuk menyimpan data-data dalam bentuk soft file yang dapat digunakan sebagai backup, serta jika suatu saat dibutuhkan kembali.

2.3 Pemeliharaan Bangunan

Pemeliharaan bangunan yang baik diperlukan untuk menjaga bangunan agar senantiasa dalam keadaan terawat dan terpelihara. Pemeliharaan merupakan serangkaian aktivitas agar kelangsungan fungsional dapat terjaga dengan baik, serta untuk menjaga fasilitas dan peralatan senantiasa berada dalam kondisi semula. *The Committee on Building Maintenance and Department of the Environment* (1972) mendefinisikan pemeliharaan sebagai sebuah kegiatan yang bertujuan untuk memelihara dan merenovasi properti agar tetap berfungsi dalam keadaan baiknya yang meliputi komponen material serta seluruh sarana dan prasarana yang ada. Menurut Arik et al. (2006), pemeliharaan bangunan (*building maintenance*) merupakan salah satu kegiatan manajer properti yang bertujuan untuk mempertahankan kondisi ideal bangunan.

Ditinjau dari segi penilaian, pemeliharaan bangunan memiliki fungsi dan tujuan untuk mempertahankan nilai dari suatu bangunan dengan mempertahankan umur efektifnya serta meminimalkan terjadinya penyusutan atau kerusakan pada bangunan. Bangunan yang sudah berdiri harus dimanfaatkan secara maksimal selama umur efektif sesuai dengan fungsinya. Kebutuhan pemeliharaan bangunan tidak dapat dihindari, karena bangunan harus tetap dipertahankan sesuai dengan fungsi asalnya agar tetap dapat memberikan manfaat secara optimal.

Konsep nilai mengartikan nilai bangunan sebagai total keuntungan dikurangi dengan total biaya. Keuntungan dalam hal ini dapat berupa keuntungan pendapatan, maupun fungsi/kegunaan dari suatu bangunan. Sedangkan biaya merupakan keseluruhan pengeluaran yang diperlukan untuk mendirikan bangunan, termasuk

juga biaya pemeliharaan bangunan. Konsep tersebut merupakan konsep umum dalam suatu penilaian, termasuk juga penilaian bangunan.

Kegiatan pemeliharaan tidak hanya dilakukan karena adanya penyusutan yang disebabkan oleh penggunaannya, namun dapat juga disebabkan oleh faktor eksternal, seperti faktor dari alam, contohnya seperti kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh angin, gravitasi, pergerakan seismik yang menguji stabilitas dan kekuatan struktur bangunan, serta pengaruh gelombang ultraviolet dari sinar matahari melalui pemecahan molekulnya dapat memudahkan dan menguraikan bahan bangunan yang bersifat organik (Allen, 1980).

Bangunan mungkin saja tidak berfungsi dengan baik karena terjadinya kesalahan dalam pembangunannya, seperti bahan bangunan yang berkualitas rendah, pengerjaan yang buruk, desain yang tidak memadai, pemasangan dan penggunaan peralatan dan fasilitas yang salah, ataupun gagal dalam menyediakan perawatan yang diperlukan. Namun jika pembangunan dilaksanakan sebagaimana mestinya, serta sudah sesuai dengan standar, seperti penggunaan bahan bangunan yang berkualitas tinggi, pemasangan peralatan fasilitas dengan baik dan benar, desain awal memadai sesuai dengan penggunaan yang dimaksud, kualitas pengerjaan tinggi, maka setiap terjadinya kerusakan atau penurunan fungsi pada bangunan dapat diperkirakan adanya ketidakkonsistenan dalam pemeliharaan bangunan.

Lampiran III Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 menyebutkan terdapat beberapa lingkup pemeliharaan bangunan, diantaranya sebagai berikut:

a. Arsitektural

Komponen yang terdapat dalam arsitektural meliputi dinding kaca, dinding keramik, grendel, sarana jalan keluar, plafon tripleks, dan kusen.

b. Struktural

Komponen yang termasuk dalam struktural yaitu struktur bangunan, dinding batu kali, dinding kayu, dan pondasi.

c. Mekanikal

Komponen mekanikal meliputi peralatan sanitasi, kran air, saluran air kotor, saluran air bersih, tata udara, sistem proteksi kebakaran, serta transportasi vertikal, contohnya seperti lift.

d. Elektrikal

Komponen yang terdapat dalam elektrikal diantaranya yaitu, sistem kelistrikan, jaringan komputer, jaringan telepon, dan jaringan internet.

e. Tata Ruang Luar

Komponen yang termasuk dalam lingkup tata ruang luar yaitu atap, tangki air, tangki *septic tank*, dan pengecatan luar bangunan.

f. Tata Graha

Komponen yang termasuk dalam lingkup tata graha yaitu kebersihan lingkungan.

Menurut Supriyatna (2011), terdapat beberapa tujuan dalam kegiatan pemeliharaan bangunan, yaitu:

1. untuk memperpanjang umur bangunan;

2. memastikan bahwa fasilitas dan perlengkapan yang ada tetap tersedia dan terawat dengan baik, sehingga properti dapat memberikan penghasilan yang tinggi bagi pemilik properti;
3. agar properti dapat memberikan jaminan kesehatan dan keselamatan bagi setiap pengguna properti tersebut;
4. memastikan bahwa dalam keadaan darurat, perlengkapan operasional properti dapat tersedia dengan baik.

Terdapat beberapa jenis pemeliharaan menurut *British Standard Institute* (1984), diantaranya yaitu:

1. *Planned maintenance* (pemeliharaan terencana) merupakan pemeliharaan bangunan yang dilakukan dengan membuat perencanaan kegiatan pemeliharaan bangunan dan mengorganisir kinerja setiap anggota terlebih dahulu sebelum melaksanakan kegiatan pemeliharaan.
2. *Preventive maintenance* (pemeliharaan preventif) merupakan suatu aktivitas yang bertujuan untuk mengurangi terjadinya penurunan fungsi atau kerusakan yang terjadi pada bangunan dengan menggunakan berbagai macam penetapan atau kriteria interval.
3. *Corrective maintenance* (pemeliharaan korektif) merupakan kegiatan pemeliharaan yang dilaksanakan ketika bangunan telah mengalami kerusakan dan penurunan fungsi, dengan melakukan tindakan yang dapat mengembalikan fungsi dan komponen bangunan dalam keadaan aslinya.
4. *Emergency maintenance* (pemeliharaan darurat) merupakan pemeliharaan bangunan yang memerlukan penanganan dengan cepat dan sesegera mungkin

agar bangunan tidak mengalami kerusakan fisik dan fungsi, dengan demikian kerusakan yang lebih parah dapat dihindari.

5. *Unplanned maintenance* (pemeliharaan tidak terencana) adalah kegiatan pemeliharaan bangunan yang dilakukan dengan tidak adanya pembuatan rencana terlebih dahulu sebelumnya.

2.4 Konsep Rumah Sakit

Rumah sakit adalah sebuah institusi di bidang pelayanan kesehatan yang bertujuan mencapai kesehatan masyarakat yang setinggi-tingginya dengan menyelenggarakan pelayanan yang terjangkau dan bermutu. Rumah sakit merupakan bangunan gedung yang didirikan dengan memperhatikan beberapa hal terkait dengan kenyamanan, kesehatan, kemudahan, serta keselamatan masyarakat. Berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 147 Tahun 2010 tentang Perijinan Rumah Sakit, mendefinisikan rumah sakit sebagai sebuah institusi pelayanan di bidang kesehatan yang menyelenggarakan pelayanan gawat darurat, rawat jalan, dan rawat inap dalam rangka menyelenggarakan pelayanan kesehatan perorangan secara paripurna. Menurut Undang-undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit, terdapat beberapa tujuan didirikannya rumah sakit, yaitu:

- a. memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk mendapatkan akses pelayanan kesehatan;
- b. melindungi keselamatan pasien, lingkungan rumah sakit, sumber daya manusia di rumah sakit, dan masyarakat;
- c. menjamin standar dan mutu dalam memberikan pelayanan di rumah sakit; dan

- d. menjamin kepastian hukum kepada pasien, lingkungan rumah sakit, sumber daya manusia di rumah sakit, dan masyarakat.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 147/Menkes/Per/I/2010 tentang Perizinan Rumah Sakit, menurut penyelenggaraan pelayanan kesehatan, terdapat beberapa jenis rumah sakit antara lain sebagai berikut:

- a. Rumah Sakit Umum merupakan rumah sakit yang mencakup pelayanan kesehatan terhadap seluruh bidang dan jenis penyakit.
- b. Rumah Sakit Khusus merupakan suatu rumah sakit yang menyelenggarakan pelayanan utama berfokus terhadap satu jenis penyakit atau bidang tertentu saja, yang dibedakan menurut golongan umur, jenis penyakit, orang, disiplin ilmu, maupun kekhususan lainnya.
- c. Rumah Sakit Publik merupakan suatu rumah sakit yang bersifat nirlaba, dikelola dan diselenggarakan baik oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, maupun suatu badan hukum.
- d. Rumah Sakit Privat merupakan rumah sakit yang bertujuan untuk memperoleh profit, yang dikelola oleh badan hukum berupa persero maupun perseroan terbatas.

2.5 Pemeliharaan Gedung Rumah Sakit

Gedung rumah sakit memerlukan perawatan secara intensif dan rutin yang dilakukan secara terjadwal, sehingga kerusakan-kerusakan berat dapat dihindari. Gedung rumah sakit yang rusak dapat berpengaruh serta mengganggu pelayanan kesehatan yang diberikan kepada masyarakat. Bangunan rumah sakit yang

dipelihara dengan optimal dapat mengurangi anggaran biaya perbaikan, serta dapat menjamin terselenggaranya pelayanan kesehatan yang lebih layak dengan mutu yang lebih tinggi.

Bangunan rumah sakit beserta seluruh aspek yang menunjang merupakan sebuah tempat menyelenggarakan pelayanan medik. Kualitas pelayanan medik dapat dipengaruhi oleh kelengkapan serta keadaan bangunan rumah sakit, dan terdapat aspek lain yang mempengaruhinya, seperti obat-obatan, paramedik, tenaga medis, peralatan, dan pelayanan kesehatan lainnya sebagai sarana penunjang. Bangunan serta seluruh fasilitas penunjang rumah sakit harus dipelihara secara optimal untuk menjamin terselenggaranya operasional rumah sakit dan untuk menghindari bahaya kerusakan yang dapat mengganggu jalannya pelayanan medik dalam jangka panjang maupun jangka pendek.

Bangunan rumah sakit memiliki beberapa ruangan khusus yang memerlukan pelayanan tersendiri sesuai dengan fungsinya dalam pelayanan medik, seperti adanya ketentuan terkait dengan bahan bangunan yang digunakan, bentuk bangunan, serta pemeliharaan yang dilakukan. Ruangan khusus tersebut diantaranya seperti laboratorium, ruang operasi, poliklinik, dan ruang perawatan. Dalam hal demikian pemeliharaan bangunannya harus mengacu pada bahan serta fungsi pelayanan yang diselenggarakan.

Pada bangunan rumah sakit dilakukan pemeliharaan serta perbaikan kecil terhadap keseluruhan bangunan rumah sakit diantaranya meliputi utilitas, arsitektur bangunan, dan halaman.

1. Pemeliharaan rumah sakit

Pemeliharaan yang dilakukan secara berkala seperti penyiraman, perapihan, penyuburan, penyetelan, pembersihan, serta pelumasan merupakan pemeliharaan untuk pencegahan. Selain itu terdapat perbaikan kecil yang disesuaikan dengan kebutuhan atau keadaan seperti pelapisan, pengecatan, pemolesan, serta suku cadang atau komponen yang harus diganti karena mengalami kerusakan dengan nilai perbaikan tidak lebih dari 2 (dua) % dari nilai secara keseluruhan untuk per unitnya.

2. Sasaran kegiatan pemeliharaan

a. Arsitektur bangunan

Pemeliharaan arsitektur bangunan meliputi dinding dan partisi, lantai dan tangga, pintu dan jendela, plafon, atap dan talang.

b. Utilitas

Utilitas bangunan meliputi, plumbing, tata udara (AC), instalasi pengolahan air limbah, komunikasi dalam gedung, listrik, serta pemadam kebakaran dan lift.

c. Halaman

Pemeliharaan terhadap bangunan rumah sakit meliputi pemeliharaan pertamanan, pagar, lapangan parkir, tempat sampah, dan saluran air hujan.

3. Pelaksana pemeliharaan

Penyelenggaraan pemeliharaan bangunan di rumah sakit tidak terbatas hanya dilakukan sendiri oleh instalasi pemeliharaan rumah sakit, namun dapat juga dilakukan oleh bengkel rujukan, serta dapat melibatkan pihak ketiga apabila diperlukan.

4. Biaya pemeliharaan

Biaya yang digunakan dalam menyelenggarakan pemeliharaan bangunan rumah sakit sudah termasuk dalam anggaran yang dibuat oleh rumah sakit tersebut. Biaya pemeliharaan ini meliputi beberapa komponen seperti alat kerja bantu, suku cadang, serta biaya pengadaan bahan. Kemudian terdapat tambahan biaya pajak, tenaga kerja, serta keuntungan perusahaan apabila dalam pemeliharaan bangunan melibatkan pihak ketiga.

2.6 Ketentuan Pemeliharaan Rumah Sakit

Terdapat beberapa peraturan yang mengatur mengenai pemeliharaan bangunan, termasuk peraturan mengenai pemeliharaan bangunan rumah sakit. Peraturan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Undang-undang Nomor 44 tahun 2009 tentang Rumah Sakit
- b. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 tahun 2009 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- c. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Persyaratan Teknis Bangunan dan Prasarana Rumah Sakit
- d. Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 43 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 89 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penerimaan, Penyimpanan dan Penyaluran Barang Milik Pemerintah Provinsi Jawa Timur.
- e. Peraturan daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 10 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

- f. Surat Keputusan Direktur RSUD dr. Soedono Madiun No. 445/17.771/303/2018 Tanggal 24 Juli 2018 tentang Pemberlakuan Panduan Pemeliharaan Bangunan Gedung, Alat Rumah Tangga dan Alat Kantor Subbagian Perlengkapan RSUD dr. Soedono Madiun.

2.7 Penelitian Terdahulu

- a. Penelitian yang dilaksanakan oleh Bahrul Alam

Penelitian ini dilakukan oleh Bahrul Alam pada tahun 2018 yang dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “*Tinjauan Manajemen Pemeliharaan Bangunan pada RSUD Dokter Loekmono Hadi*”. KTTA ini disusun untuk mengetahui manajemen pemeliharaan bangunan, manajemen properti, serta hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan di RSUD Dokter Loekmono Hadi. Simpulan dari penelitian diantaranya yaitu, praktik manajemen properti di RSUD dr. Loekmono Hadi dilaksanakan oleh subbidang Kerumahtanggaan, adapun kegiatan manajemen properti bertujuan untuk meningkatkan kenyamanan tempat pelayanan dengan menjaga kebersihan dan keamanan lingkungan, melaksanakan penyehatan lingkungan, melakukan pemeliharaan gedung, serta mengkoordinasikan kebutuhan akan barang dan jasa. Pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan dapat dilaksanakan oleh subbidang Kerumahtanggaan, dan dapat juga dengan melibatkan pihak ketiga. Tahapan praktik manajemen properti di RSUD dr. Loekmono Hadi meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengendalian. Hambatan yang ditemui terkait dengan

manajemen pemeliharaan bangunan di RSUD dr. Loekmono Hadi yaitu belum adanya standar keberhasilan kegiatan yang dapat digunakan sebagai indikator pengendalian apakah pelaksanaan kegiatan pemeliharaan bangunan yang dilaksanakan oleh pihak ketiga sudah sesuai dengan kualitas dan standar yang ditetapkan.

b. Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Abitya Asyam Fawwaz

Penelitian ini dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul “*Tinjauan Pemeliharaan Bangunan Rumah Sakit Aisyiah Bojonegoro*”. Tujuan dari penyusunan KTTA ini diantaranya untuk mengetahui pihak-pihak yang melaksanakan manajemen pemeliharaan, meninjau mekanisme pemeliharaan bangunan, serta untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam manajemen pemeliharaan bangunan di Rumah Sakit Aisyiah Bojonegoro. Simpulan dari penelitian ini yaitu, pihak yang melaksanakan manajemen pemeliharaan bangunan di Rumah Sakit Aisyiah Bojonegoro yaitu subbagian rumah tangga dan sanitasi yang melaksanakan pemeliharaan bangunan pada bagian kebersihan dan sanitasi lingkungan yang dibantu oleh pegawai kontrak dan pramukator dalam melaksanakan tugasnya, serta terdapat subbagian Instalasi Pemeliharaan Sarana Rumah Sakit (IPSRS) yang mempunyai tanggung jawab atas pemeliharaan bangunan diluar lingkup kebersihan dan sanitasi lingkungan. Pelaksanaan pemeliharaan bangunan di Rumah Sakit Aisyiah Bojonegoro dapat diklasifikasikan kedalam empat fungsi manajemen yaitu perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, dan pengawasan. Subbagian IPSRS menjalankan manajemen pemeliharaan bangunan dengan berdasarkan dua

SPO yaitu SPO supervisi dan SPO laporan dari pihak lain. Terdapat tiga kendala yang dihadapi dalam manajemen pemeliharaan bangunan di Rumah Sakit Aisyiah Bojonegoro yaitu, kendala yang pertama terkait keterbatasan sumber daya manusia dalam bidang pemeliharaan bangunan, kendala kedua yaitu kurangnya sosialisasi kebijakan penghargaan dan hukuman atas kinerja karyawan, serta kendala ketiga adalah kurangnya dana terkait dengan pelaksanaan pemeliharaan bangunan.

c. Penelitian yang dilakukan oleh Hanifa Melfalina

Penelitian ini dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir yang berjudul *“Tinjauan Dampak Covid-19 Terhadap Pelaksanaan Manajemen Pemeliharaan Bangunan SMA Negeri 26 Jakarta”*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui rangkaian kerja manajemen pemeliharaan bangunan, kondisi pemeliharaan bangunan yang dilakukan, membandingkan dan mencari perbedaan pemeliharaan bangunan sebelum dan sesudah terjadinya pandemi, serta untuk mengetahui hambatan yang dihadapi dalam manajemen pemeliharaan bangunan di SMA Negeri 26 Jakarta. Adapun simpulan dari penelitian ini yaitu, praktik manajemen pemeliharaan di SMA Negeri 26 Jakarta diselenggarakan dengan Wakil Kepala Sekolah Bidang Sarana, Prasarana, dan Humas sebagai koordinatornya. Manajemen properti yang dijalankan bertujuan untuk meningkatkan pemberian pelayanan sarana pendidikan kepada masyarakat melalui pemeliharaan bangunan dan pengadaan sarana-prasarana pendidikan sekolah menengah atas. Pelaksanaan manajemen pemeliharaan bangunan di SMA Negeri 26 Jakarta mempunyai beberapa

tahapan yaitu, perencanaan, pengorganisasian, pengoordinasian, pengarahan, dan pengendalian. Kekurangan yang ditemui dalam pemeliharaan bangunan ini yaitu belum adanya SOP tertulis terkait dengan pemeliharaan bangunan, namun terkait dengan pelaksanaan pemeliharaan bangunan sudah dilaksanakan dengan maksimal, dapat dilihat dari sedikitnya kerusakan yang terjadi pada bangunan. Perbedaan pemeliharaan yang diselenggarakan di SMA Negeri 26 Jakarta pada saat terjadinya pandemi yaitu, frekuensi pemeliharaan rutin yang berkurang, anggaran kegiatan pemeliharaan yang berkurang, serta tidak adanya kegiatan pengomposan. Hambatan yang dihadapi dalam menjalankan manajemen pemeliharaan di SMA Negeri 26 Jakarta yaitu, belum adanya standar keberhasilan kinerja pemeliharaan, kurangnya sumber daya manusia internal sekolah, serta kurangnya anggaran yang diperuntukkan bagi pemeliharaan bangunan.