

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum

1. Peraturan Menteri Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
2. 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);
3. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII;
4. Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 6 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Kediri.

2.2 Konsep Dasar Manajemen Properti

Menurut Schermerhorn (2011) manajemen adalah suatu proses yang mencakup empat hal, yaitu dimulai dari perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pengarahan (*leading*), dan pengendalian (*controlling*) terhadap

sumber daya yang dimiliki untuk mencapai suatu tujuan. Tujuan tersebut dapat berupa tujuan agar mendapatkan suatu laba, tujuan dalam lingkup sosial, tujuan nirlaba, dan tujuan dalam kepentingan nasional. Hal tersebut hampir serupa dengan pendapat yang dikemukakan oleh Stoner *et al.* (1996) dalam buku yang berjudul *Management*, menyatakan bahwa manajemen merupakan suatu rangkaian proses yang terdiri dari lima hal, yaitu perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pengkoordinasian (*coordinating*), pengarahan (*leading*), dan melakukan kontrol (*controlling*) terhadap suatu sumber daya guna mencapai suatu tujuan bersama. Berdasarkan kedua pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian manajemen adalah suatu rangkaian proses yang harus dilakukan secara sistematis untuk pendayagunaan sumber daya sehingga dapat mencapai suatu tujuan.

Menurut Harjono (2016) properti merupakan kepemilikan atau kekayaan seseorang atas hak eksklusif terhadap benda atau tanah yang dapat bergerak maupun tidak bergerak. Mengacu pada Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (2018) properti didefinisikan sebagai suatu konsep hukum yang di dalamnya meliputi kepentingan, hak, dan manfaat yang berhubungan dengan status kepemilikan. Properti terdiri dari suatu hak atas kepemilikan, hak tersebut dapat memberikan *specific interest* bagi pemiliknya. Oleh sebab itu, konsep hukum yang berasal dari properti yang meliputi status hak atas kepemilikan dan status kepentingan baik berwujud maupun tidak berwujud yang dapat menghasilkan kekayaan wajib diperhatikan. Menurut karakteristiknya dalam

Kode Etik Penilaian dan Standar Penilaian Indonesia (2018), properti dikelompokkan menjadi empat jenis seperti sebagai berikut.

1. Real properti, didefinisikan sebagai suatu hak atas kepemilikan yang berkaitan dengan kepentingan hukum berupa hubungan hukum penguasaan yuridis pada pemilik real estat.
2. Personal properti, secara sederhana didefinisikan sebagai suatu hak atas kepemilikan yang berkaitan dengan kepentingan hukum selain real estat. Aset tersebut dapat berupa aset berwujud, perlengkapan *non-realty*, aset lancar bersih, dan aset tidak berwujud.
3. Perusahaan atau badan usaha, didefinisikan sebagai suatu entitas usaha yang berorientasi pada kegiatan komersial, industri, jasa, atau investasi. Badan usaha memiliki kegiatan operasional utama yaitu menghasilkan barang atau jasa kepada konsumen dengan tujuan utama memperoleh keuntungan.
4. Hak kepemilikan finansial, dalam lingkup properti didefinisikan sebagai pembagian secara hukum yang berasal dari status hak kepemilikan atas suatu badan usaha dan real properti dan dari kontribusi kontraktual suatu hak opsi dalam pembelian atau penjualan properti yang telah ditetapkan pada harga dan waktu tertentu.

Menurut Santoso (2009) klasifikasi properti berdasarkan tujuan dan fungsinya dikelompokkan menjadi empat jenis, yaitu:

1. Komersial

Jenis properti komersial merupakan properti yang memiliki tujuan sentral digunakan untuk kepentingan bisnis sehingga dapat menghasilkan arus kas.

Contoh dari properti komersial adalah hotel, motel, kondotel, pusat perbelanjaan, gudang, gedung perkantoran, dan lain-lain.

2. Hunian

Jenis properti hunian sering kali disebut dengan properti residensial yang memiliki tujuan utama yaitu untuk tempat tinggal atau hunian. Jenis properti hunian pada umumnya terbagi menjadi dua yaitu *landed house* berupa rumah tapak atau kompleks perumahan dan *high building* berupa rumah susun atau apartemen.

3. Industri

Jenis properti industri sering kali digunakan sebagai tempat pembuatan suatu komoditas dengan melibatkan tenaga kerja. Contoh dari jenis properti industri yang sering dijumpai adalah pabrik dan gudang.

4. Fasilitas Umum

Jenis properti fasilitas umum merupakan properti publik yang diperuntukkan untuk kepentingan bersama. Contoh dari jenis properti ini adalah tempat pendidikan, tempat beribadah, rumah sakit, dan lain-lain.

Pada lingkup properti, manajemen properti berhubungan erat dengan industri pengelolaan suatu bangunan gedung yang dilakukan dengan suatu keahlian khusus yang berfokus pada sumber daya manusia, perkembangan teknologi, serta strategi agar tujuan pemilik dapat dicapai. Menurut Scarret (1995) dalam bukunya berjudul *Property Asset Management* definisi dari manajemen properti adalah usaha untuk melakukan control terhadap kepentingan suatu properti agar dapat tercapai tujuan jangka pendek maupun tujuan jangka panjang dari pemilik

properti. Menurut Peter Tan Peng Khon (1994), manajemen properti adalah ide strategis yang dirumuskan dan diterapkan dalam ruang lingkup layanan untuk membuat suatu kebijakan agar tujuan dari pemilik properti dapat tercapai.

Secara umum tujuan utama dari manajemen properti dapat dibedakan menjadi dua. Tujuan yang pertama yaitu mengelola suatu properti menjadi aset investasi dan atau bisnis, dalam tujuan pengelolaan properti dengan tujuan mendapatkan keuntungan bisnis atau investasi terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan manajer properti yaitu kebijakan yang berlaku, properti pesaing, permintaan dan penawaran, dan lain-lain. Tujuan manajemen properti yang kedua adalah untuk mengelola aspek fisik dari lingkungan properti guna mempertahankan kondisi properti selalu dalam keadaan optimal.

2.3 Konsep Dasar Bangunan Gedung

Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, bangunan gedung didefinisikan sebagai bentuk fisik suatu benda sebagai produk dari kegiatan konstruksi yang melekat pada tempat kedudukannya, baik secara keseluruhan maupun sebagian berada di atas, bawah, dan/atau dalam air atau tanah, yang memiliki fungsi sebagai tempat berkegiatan manusia baik dalam kegiatan tempat tinggal, keagamaan, usaha, sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Dalam Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kerumitan atau kompleksitasnya dibedakan menjadi tiga jenis. Ketiga jenis klasifikasi bangunan gedung adalah bangunan sederhana, bangunan tidak sederhana, dan bangunan khusus yang memiliki

kriteria berbeda satu sama lain. Kriteria masing-masing jenis klasifikasi tersebut adalah sebagai berikut.

1. Bangunan sederhana, antara lain:

- gedung kantor yang sudah ada desain prototipenya, atau bangunan gedung kantor dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai dengan luas sampai dengan 500 m²;
- bangunan rumah dinas tipe C, D, dan E yang tidak bertingkat;
- gedung pelayanan kesehatan: puskesmas;
- gedung pendidikan tingkat dasar dan/atau lanjutan dengan jumlah lantai s.d. 2 lantai.

2. Bangunan tidak sederhana

- gedung kantor yang belum ada desain prototipenya, atau gedung kantor dengan luas di atas dari 500 m², atau gedung kantor bertingkat lebih dari 2 lantai;
- bangunan rumah dinas tipe A dan B; atau rumah dinas C, D, dan E yang bertingkat lebih dari 2 lantai, rumah negara yang berbentuk rumah susun;
- gedung Rumah Sakit kelas A, B, C, dan D;
- gedung pendidikan tinggi universitas/akademi; atau gedung pendidikan dasar/lanjutan bertingkat lebih dari 2 lantai.

3. Bangunan khusus

- Istana negara dan rumah jabatan presiden dan wakil presiden;
- wisma negara;
- gedung instalasi nuklir;

- gedung instalasi pertahanan, bangunan POLRI dengan penggunaan dan persyaratan khusus;
- gedung terminal udara/laut/darat;
- stasiun kereta api;
- stadion olah raga;
- rumah tahanan;
- gudang benda berbahaya;
- gedung bersifat monumental; dan
- gedung perwakilan negara R.I. di luar negeri.

Peraturan mengenai bangunan gedung dalam kawasan Kabupaten Kediri diatur melalui Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 6 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Kediri. Berdasarkan pasal 3 Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2011, fungsi bangunan gedung adalah pemenuhan standar dari persyaratan teknis suatu bangunan gedung yang ditinjau dari sisi tata bangunan, lingkungan, dan keandalan bangunan gedungnya. Salah satu fungsi bangunan gedung yang menjadi fokus pada penelitian ini adalah fungsi sosial dan budaya. Bangunan gedung dengan fungsi utama kegiatan sosial budaya memiliki fokus pada lingkup kegiatan sosial dan budaya yang mencakup:

1. Bangunan gedung dengan fungsi menyediakan layanan pendidikan;
2. Bangunan gedung dengan fungsi menyediakan layanan kesehatan;
3. Bangunan gedung dengan fungsi menyediakan layanan kebudayaan;
4. Bangunan gedung dengan fungsi menyediakan layanan laboratorium; dan
5. Bangunan gedung dengan fungsi menyediakan layanan umum.

2.4 Pemeliharaan Bangunan Gedung

Menurut Mahfud (2015) pemeliharaan bangunan gedung merupakan beberapa rangkaian kegiatan yang dilakukan guna menjaga kondisi bangunan gedung, atau melakukan renovasi hingga diperoleh umur manfaat yang lebih panjang sesuai dengan standar yang telah ditetapkan. Sejalan dengan pendapat tersebut, definisi pemeliharaan bangunan gedung menurut The Committee on Building Maintenance (1972), yaitu suatu kegiatan yang bertujuan untuk menjaga, memperbaharui, dan juga memperbaiki semua fasilitas yang ada sebagai bagian dari suatu bangunan gedung. Fasilitas tersebut meliputi fasilitas layanan maupun kondisi lingkungan sekitar agar senantiasa dalam keadaan optimal dan memenuhi standar minimum yang berlaku. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pemeliharaan bangunan gedung merupakan kegiatan yang bertujuan menjaga suatu keandalan bangunan gedung dan elemen yang ada di dalamnya sehingga memiliki sifat *preventive maintenance*.

Berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, ruang lingkup pekerjaan pemeliharaan bangunan gedung diuraikan menjadi tujuh lingkup kegiatan. Lingkup kegiatan pemeliharaan tersebut adalah pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung. Ruang lingkup pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan pada beberapa komponen bangunan gedung,

seperti komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, tata ruang luar, dan tata graha.

Secara umum dalam Peraturan Menteri Nomor 24/PRT/M/2008 klasifikasi pemeliharaan bangunan gedung dikelompokkan menjadi empat bagian, yaitu:

1. Pemeliharaan terus-menerus

Pemeliharaan terus-menerus merupakan pemeliharaan yang dilakukan secara kontinu dengan interval antar waktu yang relatif singkat, pada umumnya kegiatan pemeliharaan terus-menerus pada bangunan gedung dilakukan setiap hari. Kegiatan pemeliharaan terus-menerus meliputi kegiatan pembersihan ruangan, pembersihan kaca, jendela, meja, kursi, lemari, dan lain-lain.

2. Pemeliharaan secara berkala

Pemeliharaan secara berkala merupakan pemeliharaan yang dilakukan secara terstruktur dan rutin berdasarkan rentang waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Pemeliharaan berkala sering kali diperuntukkan untuk komponen bangunan gedung yang membutuhkan keahlian khusus dalam kegiatan pemeliharaannya. Kegiatan pemeliharaan secara berkala meliputi kegiatan perbaikan atau pewarnaan kusen, pintu, tembok, dan komponen bangunan, pewarnaan furnitur, perbaikan langit-langit, pelapisan plesteran pada dinding, dan lain-lain.

3. Pemeliharaan darurat

Pemeliharaan darurat merupakan pemeliharaan yang dilakukan ketika terdapat kerusakan yang sebelumnya tidak terduga dan harus diantisipasi dalam waktu singkat. Pemeliharaan darurat pada bangunan gedung sekolah

harus segera diperbaiki dengan tujuan agar tidak membahayakan siswa selaku pengguna, kerusakan tidak bertambah parah, dan tidak mengganggu kegiatan belajar mengajar yang berlangsung. Kegiatan pemeliharaan darurat yang sering dijumpai pada lingkup bangunan sekolah adalah kebocoran langit-langit.

4. Perbaikan total dan penyempurnaan

Pemeliharaan total merupakan pemeliharaan yang dilakukan ketika suatu bangunan dalam kondisi mengalami kerusakan yang cukup serius sehingga memerlukan kegiatan pemeliharaan yang cukup kompleks.

2.5 Manajemen Properti Sekolah

Dalam klasifikasi properti yang disampaikan oleh Santoso (2009) sekolah termasuk dalam properti fasilitas umum. Tujuan sekolah adalah terbatas pada lingkup penyelenggaraan layanan pendidikan guna kepentingan bersama. Sekolah memiliki fungsi utama, yaitu menyediakan tempat belajar mengajar melalui bangunan gedung yang tersedia. Dengan fungsi tersebut melalui Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 6 Tahun 2011, bangunan gedung sekolah diklasifikasikan sebagai bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi menyelenggarakan layanan pendidikan. Bangunan gedung sekolah sebagai tempat berlangsungnya kegiatan belajar mengajar harus mampu memberikan suasana yang kondusif, aman, dan nyaman. Oleh karena itu, perlu adanya manajemen properti yang baik sehingga siswa sebagai pengguna utama bangunan gedung sekolah memiliki kepuasan untuk belajar di sekolah.

Bangunan gedung sekolah pada umumnya merupakan bangunan gedung dengan tingkat kompleksitas sederhana. Manajemen properti pada sekolah terdiri dari kegiatan pengawasan, pengelolaan, dan pemeliharaan properti dengan tujuan mempertahankan kondisi bangunan gedung tetap optimal sehingga menciptakan lingkungan belajar mengajar yang baik. Kegiatan manajemen properti sekolah dapat dilaksanakan dengan baik apabila kegiatan khususnya pemeliharaan sarana dan prasarana dilakukan secara optimal sesuai standar yang berlaku.

Menurut Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2007, sarana didefinisikan sebagai peralatan yang mendukung proses kegiatan pembelajaran yang memiliki sifat dapat dipindahkan. Contoh dari sarana yang harus dimiliki sekolah adalah kursi, meja, papan tulis, peralatan olahraga dan seni, papan pengumuman, hingga rak buku. Sedangkan definisi dari prasarana adalah fasilitas dasar yang dibutuhkan dalam kegiatan pembelajaran. Prasarana sekolah terdiri atas ruang kelas, laboratorium, ruang perpustakaan, ruang guru, tempat ibadah, ruang UKS, hingga tempat berolahraga.

2.6 Indikator Keberhasilan

Rangkaian kegiatan manajemen properti pada bangunan gedung merupakan rangkaian dari tindakan teknis dan administratif dengan tujuan untuk mempertahankan suatu bangunan gedung dalam kondisi optimalnya dan mengembalikan kondisi bangunan gedung dalam keadaan semula apabila terjadi suatu kegagalan fungsi. Menurut Setiawan (2010), dalam sebuah jurnal berjudul *Preservasi, Konservasi, dan Renovasi Kawasan Kota Tua Jakarta* menyebutkan

bahwa keberhasilan suatu pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dipengaruhi oleh beberapa persyaratan, yaitu:

1. Persyaratan fungsional

Persyaratan fungsional merupakan syarat yang berhubungan dengan suatu kegunaan bangunan gedung dan elemen yang ada di dalamnya. Persyaratan fungsional berdasarkan sifatnya di kelompokkan menjadi persyaratan umum dan khusus. Persyaratan umum merupakan persyaratan yang berlaku untuk semua jenis bangunan gedung dan elemen di dalamnya, contoh dari persyaratan umum yaitu setiap bangunan gedung harus mampu melindungi penggunanya dari gangguan lingkungan luar, kursi harus mampu dijadikan tempuan untuk duduk, meja harus mampu digunakan sebagai tempat meletakkan perlengkapan belajar, dan lain-lain. Sedangkan untuk persyaratan khusus setiap jenis bangunan gedung memiliki persyaratan yang berbeda-beda tergantung dengan fungsi dari bangunan gedung tersebut.

2. Persyaratan *performance*

Persyaratan *performance* merupakan persyaratan spesifik yang berhubungan dengan kinerja suatu bangunan gedung. Persyaratan *performance* antara jenis bangunan gedung satu berbeda dengan bangunan gedung lain. Bahkan dalam lingkup lebih yang lebih sempit, bangunan gedung dengan fungsi yang sama dapat memiliki persyaratan *performance* yang berbeda.

3. Persyaratan menurut undang-undang

Persyaratan menurut undang-undang merupakan persyaratan yang harus dipenuhi karena berhubungan dengan aspek regulasi dan legalitas.

Persyaratan ini dapat berasal dari pemerintah daerah, pemerintah pusat, maupun regulator lainnya. Contoh dari persyaratan menurut undang-undang adalah ketinggian maksimum dari suatu bangunan gedung dan lain-lain.

4. Persyaratan menurut user

Persyaratan menurut user seringkali dikaitkan dengan kepuasan berupa kenyamanan yang didapatkan oleh pengguna. Kepuasan berupa kenyamanan dari pengguna merupakan indikator utama keberhasilan suatu bangunan gedung. Bangunan gedung yang beroperasi pada layanan umum dan komersial adalah bangunan gedung yang biasanya mengedepankan persyaratan menurut user sebagai indikator kunci suatu keberhasilan kegiatan pemeliharaan dan perawatan.