

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Pandemi COVID-19 di Indonesia

##### 2.1.1 Latar Belakang

*COVID-19 (coronavirus disease 2019)* adalah penyakit yang disebabkan oleh virus *severe acute respiratory syndrome coronavirus 2 (SARS-CoV-2)*. Penyakit ini ditemukan pada 2019 di Wuhan, Tiongkok dan menyebar ke seluruh dunia, termasuk Indonesia. Pandemi sendiri berarti terjadinya wabah penyakit yang menyerang banyak korban, serempak di berbagai negara. Dengan begitu, *COVID-19* merupakan sebuah pandemi menurut WHO (*World Health Organization*).

Indonesia merupakan negara terpadat keempat di dunia. Tidak menutup kemungkinan bahwa Indonesia termasuk dalam salah satu negara dengan kasus *COVID-19* tertinggi di dunia. Sekarang ada lebih dari 1 juta kasus di Indonesia dan lebih dari 100 juta kasus di dunia. Menurut para ahli, *COVID-19* kemungkinan besar akan tetap hidup beriringan dengan manusia. (WHO, 2021)

### 2.1.2 Dampak COVID-19

*COVID-19* adalah salah satu penyakit yang paling parah dalam kurun waktu yang cukup lama. Maka dari itu, semua komponen kehidupan menjadi lebih penting, mulai dari menjaga kesehatan dan kebersihan, meningkatkan kewaspadaan, dan lainnya. (WHO, 2020)

Dengan adanya pandemi *COVID-19*, banyak sekali pihak yang dirugikan, dan itu hampir dari semua pihak. Adanya kerugian, pengangguran meningkat, pemberhentian proyek kerja adalah beberapa dari dampak pandemi *COVID-19*.

Semua sektor pekerjaanpun mendapat dampaknya, terlebih pada sektor proyek konstruksi, ada beberapa dampak yang menonjol, yaitu:

#### 1. Pengangguran meningkat

Menurut data dari Kementerian Ketenagakerjaan (Kemnaker) per tanggal 7 April 2020, akibat pandemi *COVID-19*, tercatat sebanyak 39.977 perusahaan pada sektor formal yang memilih WFH (*Work form Home*), dan/atau melakukan PHK terhadap pekerjaannya. Total ada 1.010.579 orang yang terkena dampak ini.

#### 2. Pasar tenaga kerja pasca krisis

Pertama, jumlah tenaga kerja yang terkena PHK tidak akan melebihi tingkat penyerapan tenaga kerja. Kedua, perusahaan hanya merekrut tenaga kerja yang mampu mengerjakan beberapa tugas sekaligus (*multitasking*) dan memiliki produktivitas tinggi. (Kementerian Ketenagakerjaan, 2020)

### 2.1.3 Protokol Kesehatan *COVID-19*

Demi mencegah penyebaran *COVID-19*, pemerintahan Indonesia mengeluarkan sebuah protokol kesehatan yang harus dipatuhi oleh masyarakat. Adapun protokol kesehatan *COVID-19* sebagai berikut: (Kementerian Kesehatan dan Gugus Tugas Percepatan Penanganan *COVID-19*, 2020)

#### 1. Jaga kebersihan tangan

Gunakanlah cairan pencuci tangan atau *hand sanitizer* pada permukaan tangan yang tidak terlihat kotor. Namun, apabila tangan kotor maka cucilah tangan dengan menggunakan sabun dan air mengalir. Lakukan cara mencuci tangan sesuai standar, yakni meliputi bagian dalam, punggung, sela-sela, dan ujung-ujung jari.

#### 2. Jangan menyentuh wajah

Apabila tangan tidak bersih, minimalisir untuk menyentuh area wajah, khususnya mata, hidung, dan mulut. Tangan kita mungkin terdapat virus yang didapatkan dari aktivitas yang kita lakukan, jika dilakukan, khususnya pada bagian yang sudah disebutkan sebelumnya, maka virus dengan mudahnya akan masuk ke dalam tubuh.

#### 3. Terapkan etika batuk dan bersin

Ketika kita batuk atau bersin, tubuh akan mengeluarkan virus dari dalam tubuh. Apabila virus yang keluar mengenai dan terpapar ke orang lain, maka orang lain dapat terinfeksi virus tersebut. Terlepas apakah kita terpapar *COVID-19* atau tidak, etika batuk dan bersin harus tetap

diterapkan. Caranya dengan tutup mulut dan hidung menggunakan lengan atas bagian dalam. Bagian tersebut dinilai aman untuk menutup mulut dan hidung secara optimal, selain itu bagian lengan atas dalam ini tidak digunakan untuk beraktivitas untuk menyentuh wajah. Selain dengan cara sebelumnya, bisa juga menutup mulut dan hidung menggunakan kain tisu, lalu harus langsung dibuang ke tempat sampah.

#### 4. Pakai masker

Bagi orang yang memiliki gangguan pada pernapasan, gunakanlah masker medis ke mana pun dan di mana pun pada saat bepergian. Setelah masker digunakan, jangan lupa untuk membuang masker ke tempat sampah yang tertutup dan cuci tangan sesegera mungkin, karena masker medis hanya bisa digunakan 1 kali dan harus segera diganti. Namun, bagi yang tidak memiliki permasalahan apapun, cukup gunakan masker non-medis, karena masker medis jumlahnya lebih terbatas dan diprioritaskan untuk mereka yang membutuhkan.

#### 5. Jaga jarak

Untuk menghindari terpapar virus *COVID-19* dari orang ke orang lain, kita harus selalu menjaga jarak dengan orang lain minimal 1 meter. Terutama apabila dengan orang yang memiliki gejala gangguan pernapasan. Kita dilarang untuk mendatangi kerumunan, meminimalisir kontak fisik dengan orang lain, dan tidak mengadakan acara yang mengundang banyak orang.

## 6. Isolasi mandiri

Bagi yang merasa kurang/tidak sehat, contohnya mengalami demam, batuk, pilek, nyeri tenggorokan, dan sesak napas, disarankan untuk secara sadar dan sukarela melakukan isolasi mandiri di dalam rumah. Tetap berada di dalam rumah dan tidak mendatangi tempat kerja, sekolah, atau tempat umum lainnya karena tempat-tempat tersebut memiliki risiko tinggi untuk terinfeksi *COVID-19* dan menularkannya ke orang lain.

## 7. Jaga kesehatan

Selama berada di dalam rumah atau melakukan kegiatan di luar rumah, kesehatan fisik harus selalu tetap terjaga, dengan cara berjemur sinar matahari pagi selama beberapa menit, mengonsumsi makanan bergizi seimbang, dan melakukan olahraga ringan. Istirahat yang cukup juga sangat dibutuhkan dalam upaya menjaga kesehatan selama masa pandemi ini.

## **2.2 Bisnis Properti**

### **2.2.1 Pengertian Bisnis Properti**

Menurut Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis (2013) properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "property" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah properti identik dengan

*real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Belakangan ini, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya.

### 2.2.2 Bentuk Bisnis Properti

Properti selalu dibebani suatu hak, dalam hal ini properti merupakan hak seseorang untuk melakukan suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atas objek properti tersebut (contohnya hak milik, hak sewa, hak guna bangunan, dan sebagainya). Oleh karena itu, properti dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kategori, yaitu: (Dhaniswara K. Harjono, 2016)

#### 1. Properti riil (*real property*)

Properti riil (*Real Property*) merupakan hak subjek hukum untuk memiliki/menguasai tanah dan/atau bangunan yang didirikan di atasnya. *Real estate* (real estat) didefinisikan sebagai “*land and all improvement made both on and to land*”, yang artinya tanah dengan segala perbaikan

dan pengembangannya. Sehingga real estat dapat diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lainlain yang berada di luar bangunan).

*Real property* juga dapat didefinisikan sebagai “*the interest, benefits, and rights inherent in the ownership of real estate*”. Dengan kata lain, *real property* adalah kepentingan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya. Sehingga istilah *real property* adalah istilah yang menyangkut hubungan hukum antara objek (*Real Estate*) dengan subjek.

## 2. Properti personal (*Personal Property*)

*Personal property* atau properti personal meliputi segala jenis properti yang bersifat tidak permanen, baik berupa properti berwujud (*tangible property*) seperti mesin, peralatan, dan furnitur, maupun properti yang tidak berwujud (*intangible property*), seperti *goodwill*, *merk*, *trademark*, dan sebagainya.

Menurut Dhaniswara K. Harjono (2016) perbedaan mengenai *Real Estate*, *Real Property* dan *Personal Property* yaitu:

### 1. *Real Property*

A. Merupakan hak perorangan atau badan hukum untuk memiliki dalam arti menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah berikut pengembangan yang melekat.

B. Merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), semua kepentingan (*interest*) dan manfaat (*benefit*) yang berkaitan dengan kepemilikan real estate. Hak *Real Property* biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan (sertifikat atau surat-surat lainnya) yang terpisah dari fisik *real estate*. Oleh karena itu real property adalah suatu konsep non fisik (atau konsep hukum).

## 2. *Real Estate*

A. Dirumuskan sebagai tanah secara fisik dan benda yang dibangun oleh manusia yang menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.

B. *Real Estate* adalah benda fisik berwujud yang dapat dilihat dan disentuh, bersama-sama dengan segala sesuatu yang didirikan pada tanah yang bersangkutan, di atas atau di bawah tanah.

## 3. *Personal Property*

*Personal Property* meliputi kepemilikan pada benda berwujud atau tidak berwujud yang bukan merupakan *real estate*. Benda-benda ini tidak secara permanen menjadi satu kesatuan dengan *real estate* dan secara umum memiliki sifat dapat dipindahtangankan. Bentuk fisik dari *Personal Property* disebut Personaliti.



### ***2.2.3 Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective***

Jurnal yang ditulis oleh Harun Tanrıvermiş pada tahun 2020 berisikan tentang dampak pandemi *COVID-19* pada pengembangan real-estat atau pengembangan bisnis properti yang terjadi di negara Turki. Krisis dan dampak global pandemi digambarkan sebagai peristiwa tak terduga yang berdampak negatif terhadap pengembangan proyek di sektor real estat, operasi penjualan real estat yang ada, perkiraan biaya, nilai, dan tingkat pengembalian sektor real estat yang ada secara umum.

Dengan dimulainya kebijakan baru dan tindakan pencegahan, terutama larangan perjalanan dan pembatasan wisatawan domestik dan asing berdampak pada sektor pariwisata dan menyebabkan pendapatannya menurun, penyempitan volume transaksi di real estate seperti fasilitas ritel, transaksi perkantoran dan tempat tinggal, peningkatan kekosongan hotel, penambahan langkah-langkah akibat pandemi menyebabkan kenaikan biaya operasional yang signifikan, penurunan pungutan sewa menciptakan kerugian akibat penurunan permintaan, pendapatan operasional bersih dan nilai investasi juga cenderung menurun.

Berdasarkan analisis, organisasi sipil dan profesional, lembaga publik terkait, dan universitas di Turki pada umumnya diwajibkan untuk menangani status dan masa depan sektor real estat dan konstruksi setelah

*COVID-19* untuk menganggulangi dampak yang lebih besar dari pandemi. Diharapkan ada peningkatan pentingnya keahlian, teknologi, dan konsultasi penelitian. Banyak profesi mungkin kehilangan kepentingannya di masa depan dan pekerjaan baru atau bidang profesional mungkin muncul. Untuk itu perlu dilakukan perubahan struktur organisasi profesi dan internasionalisasi dari skala lokal-nasional. Saat ini, pekerjaan lapangan yang luas dilakukan oleh Departemen Pengembangan dan Manajemen Real Estat di Universitas Ankara untuk pengembangan real estat, perumahan, pasar dan fasilitas real estat komersial serta area manajemen real estat, dan dengan cara ini, ditujukan untuk memprediksi perkembangan masa depan.

## **2.3 Maintenance**

### **2.3.1 Pengertian *Maintenance***

Menurut Syafei Amri (2006), perbaikan ringan (*repairing*) adalah sebuah usaha untuk mengembalikan kinerja bangunan atau komponennya kepada keadaan awalnya, sedangkan perbaikan dengan penguatan (*strengthening*) adalah sebuah usaha untuk meningkatkan kemampuan bangunan atau komponennya untuk melampaui kemampuan awalnya. Sehingga maksud dari pekerjaan pemeliharaan (*maintenance*) adalah suatu usaha untuk mempertahankan kualitas suatu bahan atau komponen pada suatu bangunan agar layak untuk digunakan.

Menurut Permen PU 24/PRT/M/2008 pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan untuk menjaga keadaan bangunan gedung beserta sarana dan prasarananya agar bangunan gedung selalu layak fungsi. Sedangkan perawatan adalah kegiatan perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana agar bangunan gedung tetap layak fungsi.

### 2.3.2 Tujuan *Maintenance*

Tujuan dari pekerjaan pemeliharaan (*maintenance*) adalah untuk memperpanjang umur pakai dari suatu bangunan dan meningkatkan fungsi serta kekuatan bangunan. Berikut adalah beberapa tujuan utama dari pekerjaan pemeliharaan: (Syafei Amri, 2006)

1. Memperpanjang usia bangunan.
2. Mempertahankan fungsi bangunan agar sesuai dengan rencana awal.
3. Menjamin ketersediaan perlengkapan yang ada dan mendapat keuntungan investasi yang maksimum.
4. Menjamin kesiapan operasional peralatan, seperti dalam menghadapi keadaan darurat atau bencana.
5. Menjamin keselamatan manusia yang mempergunakan fasilitas bangunan tersebut.
6. Menghindari kerugian yang lebih besar serta gangguan kenyamanan pengguna akibat kerusakan bangunan.

### 2.3.3 Tipe *Maintenance*

Menurut Sirmas Munthe, Denny W. Utama , Idayani Pane (2009) setiap mesin/peralatan yang digunakan dalam proses produksi pasti akan mengalami kerusakan seiring dengan menurunnya kemampuan mesin/peralatan tersebut. Usia penggunaan mesin/peralatan tersebut dapat diperpanjang dengan melakukan perbaikan secara berkala melalui kegiatan pemeliharaan (*maintenance*) yang tepat. Bentuk-bentuk pemeliharaan itu sendiri dapat dibedakan sebagai berikut:

1. *Preventive Maintenance*, merupakan perawatan terhadap mesin/peralatan yang dilakukan secara benar agar mesin dapat dipertahankan dan berfungsi sesuai yang diharapkan.
2. *Predictive Maintenance*, merupakan perawatan dengan cara menentukan kehandalan masing-masing komponen dan melakukan penggantian sesuai dengan jadwal kehandalan komponen.
3. *Total Productive Maintenance*, adalah membangun sistem pemeliharaan secara keseluruhan untuk mendapatkan manfaat yang paling efisien dengan melibatkan semua orang yang berkaitan dengan mesin/peralatan, mulai dari manajer sampai karyawan dengan sasaran total efektifitas, total perawatan dan total partisipasi seluruh orang yang terlibat.
4. Perawatan Mandiri, merupakan kegiatan yang dirancang untuk operator mesin/peralatan untuk merawat mesinnya sendiri disamping

kegiatan yang dilaksanakan oleh departemen perawatan. Kegiatan tersebut antara lain :

- A. Pengecekan harian
- B. Pembersihan
- C. Pelumasan
- D. Pengencangan mur/baut
- E. Reparasi sederhana

Pekerjaan perawatan menurut Permen PU No. 16/PRT/M/2010 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.

#### A. Rehabilitasi

Kegiatan perbaikan bangunan yang telah rusak sebagian dengan maksud untuk penggunaan sesuai dengan fungsi tertentu yang tetap, baik arsitektur maupun struktur bangunan gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedang utilitas dapat berubah.

#### B. Renovasi

Kegiatan perbaikan bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud untuk penggunaan sesuai fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah, baik arsitektur, struktur maupun utilitas bangunannya.

### C. Restorasi

Kegiatan perbaikan bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud untuk penggunaan fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

#### 2.3.4 *Emergency Management for Facility and Property Managers Chapter 16: Infectious Disease Emergencies*

Buku karangan Richard P. Payant pada tahun 2016 ini menjelaskan beberapa cara *maintenance* bangunan properti yang bisa dilakukan pada saat terjadinya penyakit menular. Dengan terfokus pada 3 aspek penting, yaitu:

##### 1. Membangun “Amplop” Bangunan

Ini membatasi kontaminasi atmosfer dan udara panas dan dingin, dan kelembaban ke luar sambil mempertahankan kenyamanan pemanasan dan pendinginan di dalam.

##### 2. Sistem Penanganan Udara

Unit penanganan udara gedung membawa udara segar dari luar. Pada dasarnya, unit penanganan udara berfungsi sebagai paru-paru bangunan. Ventilasi yang memadai dan penggantian filter peralatan dapat membantu memutus rantai infeksi dengan

menyediakan udara segar, yang mengencerkan jumlah mikroba yang menyebar di udara, dan filter dapat menyaring beberapa mikroba tersebut.

### 3. Sistem Penyaringan Udara

Kemungkinan penghuni gedung sakit akibat mikroba yang tidak sehat di udara dapat dikurangi dengan menerapkan tingkat penyaringan yang lebih tinggi di unit penanganan udara untuk meningkatkan kebersihan udara.

## 2.4 Pengujian

### 2.4.1 Uji Validitas

Menurut Dian (2018), validitas merupakan ketepatan atau kecermatan suatu instrumen dalam pengukuran sebuah data. Dalam pengujian instrumen pengumpulan data, validitas dibedakan menjadi validitas faktor dan validitas item. Pengukuran validitas faktor dilakukan dengan cara mengkorelasikan antara skor faktor (penjumlahan item dalam satu faktor) dengan skor total faktor (total keseluruhan faktor).

Untuk perhitungannya menggunakan rumus sebagai berikut.

$$r = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{(n \sum x^2 - (\sum x)^2)(n \sum y^2 - (\sum y)^2)}} \quad (2-1)$$

Keterangan :

$r$  = pearson- $r$ ,

$x$  = skor tiap variabel  $x$ ,

$y$  = skor tiap variabel  $y$ ,

$n$  = jumlah responden  $x$  dan  $y$  yang mengisi kuesioner.

Nilai *pearson-r* dibandingkan dengan *r* tabel *product moment* dengan taraf signifikan 5% atau 0,05. Apabila nilai *pearson-r* lebih besar dari *r* tabel 5% atau 0,05, maka butir soal tersebut dapat dinyatakan valid.

#### 2.4.2 Uji Reliabilitas

Menurut Dian (2018), uji reliabilitas digunakan untuk mengetahui konsistensi alat ukur, apakah alat pengukur yang digunakan dapat diandalkan dan tetap konsisten jika pengukuran tersebut diulang. Reliabilitas berarti dapat dipercaya, artinya instrumen dapat memberikan hasil yang tepat. Alat ukur instrumen dikategorikan reliabel jika menunjukkan konstanta hasil pengukuran dan mempunyai ketetapan hasil pengukuran sehingga terbukti bahwa alat ukur itu benar-benar dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Ada beberapa perhitungan, antara lain:

##### 1. Varians butir setiap item

$$\sigma_b^2 = \frac{\sum x^2 - \frac{(\sum x)^2}{n}}{n} \quad (2-2)$$

Keterangan:

$\sigma_b^2$  = varian butir setiap item,

$\sum X^2$  = jumlah kuadrat jawaban responden pada setiap varians,

$(\sum X)^2$  = jumlah kuadrat skor seluruh responden dari setiap item,

$N$  = jumlah responden uji coba.

##### 2. Varians total

$$\sum \sigma_t^2 = \frac{\sum y^2 - \frac{(\sum y)^2}{n}}{n} \quad (2-3)$$

Keterangan:

$\sum \sigma_t^2$  = varians total,

$\sum Y^2$  = jumlah kuadrat skor total dari setiap responden,



$(\Sigma Y)^2$  = jumlah kuadrat seluruh skor total dari setiap responden,  
 $N$  = jumlah responden uji coba.

### 3. Cronbach's Alpha

$$r_{11} = \left( \frac{k}{(k-1)} \right) \left( 1 - \frac{\Sigma \sigma_b^2}{\sigma_t^2} \right) \quad (2-4)$$

Keterangan:

$r_{11}$  = reliabilitas,

$k$  = banyaknya butiran item,

$\Sigma \sigma_b^2$  = jumlah varians item,

$\sigma_t^2$  = varians total.

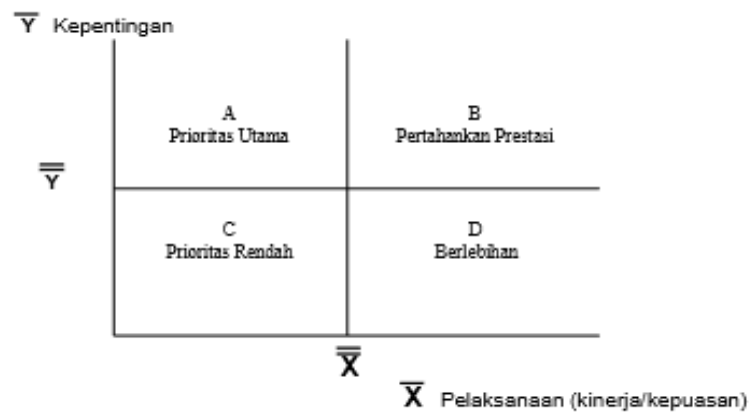
Kategori koefisien reliabilitas (Guilford, 1956: 145) adalah sebagai

berikut:

1.  $0,80 < r_{11} < 1,00$  reliabilitas sangat tinggi;
2.  $0,60 < r_{11} < 0,80$  reliabilitas tinggi;
3.  $0,40 < r_{11} < 0,60$  reliabilitas sedang;
4.  $0,20 < r_{11} < 0,40$  reliabilitas rendah;
5.  $-1,00 < r_{11} < 0,20$  reliabilitas sangat rendah (tidak reliabel).

### 2.4.3 Importance Performance Analysis (IPA)

Dalam pengujian *Importance Performance Analysis* (IPA) hasil akhirnya akan dalam bentuk diagram kartesius yang membandingkan tingkat kenyataan dan tingkat harapan dengan sumbu X dan sumbu Y. Sumbu X akan melambangkan tingkat kenyataan dan sumbu Y akan melambangkan tingkat harapan.



**Gambar 2. 1** Diagram Kartesius

Keterangan:

1. Kuadran A (prioritas utama): bila nilai  $X < \bar{X}$  dan nilai  $Y > \bar{Y}$ , dianggap sangat penting namun kurang memuaskan;
2. Kuadran B (pertahankan prestasi): bila nilai  $X > \bar{X}$  dan nilai  $Y > \bar{Y}$ , dianggap sangat penting dan memuaskan;
3. Kuadran C (prioritas rendah): bila nilai  $X < \bar{X}$  dan nilai  $Y < \bar{Y}$ , dianggap kurang penting dan kurang memuaskan;
4. Kuadran D (berlebihan): bila nilai  $X > \bar{X}$  dan nilai  $Y < \bar{Y}$ , dianggap kurang penting namun memuaskan.