

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORETIK**

#### **A. Penelitian Terdahulu yang Relevan**

1. Penelitian sejenis juga pernah dilakukan oleh mahasiswa S2 bernama Ali Mu'thi dari IAIN Sunan Ampel yang berkonsentrasi pada bidang Ekonomi Islam pada tahun 2009 dengan judul “Manajemen Aset Muhammadiyah pada pimpinan wilayah Muhammadiyah Jawa Timur” yang mempunyai tujuan untuk mengetahui aset-aset apa saja yang dimiliki oleh organisasi muhammadiyah di Jawa Timur.<sup>1</sup> persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang dilakukan yaitu sama-sama ingin mengetahui aset-aset apa saja yang dimiliki oleh obyek yang diteliti, letak perbedaan dari dua penelitian ini adalah penelitian terdahulu hanya ingin mengetahui aset-asetnya saja sedangkan peneliti yang sekarang mempunyai tujuan untuk mengetahui aset infrastruktur apa saja yang dimiliki dan bagaimana sistem pengelolaan yang dilakukan di MBI Amantul Ummah.
2. “Sistem Informasi Manajemen Aset Berbasis Internet” , Eksari Nugraheni, Iwan Muhammad Erwin, Endang Suryawati. Artikel pada pusat penelitian

---

<sup>1</sup> Ali Mu'thi, 2009, “*Manajemen Aset Muhammadiyah pada Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Jawa Timur*”, Tesis, Program Pasca Sarjana Bidang konsentrasi Ekonomi Islam, IAIN Sunan Ampel.

Informatika (LIPI).<sup>2</sup> Penelitian ini bertujuan untuk bisa menggambarkan bahwa dengan dibangunnya suatu sistem informasi manajemen aset secara online di internet, maka beberapa proses dalam kegiatan penatausahaan dan inventarisasi dapat diintegrasikan menjadi suatu sistem yang terkomputerisasi, dengan bentuk tampilan yang mudah digunakan oleh beberapa tipe pengguna. Penggunaan perangkat lunak berbasis open sources (Php, Pos tgre, SQL dan Linux Server) dalam pembangunan sistem informasi manajemen aset ini, memungkinkan untuk meminimalisasikan biaya pembangunan sistem, meski dari sisi lain perlu ada peningkatan sumber daya manusia baik bagi pengguna operator maupun pengguna yang bertanggung jawab dalam pemeliharaan secara keseluruhan (administrator).

Hal yang membedakan penelitian dari LIPI dengan penelitian yang sedang dilakukan adalah apabila penelitian yang dilakukan oleh LIPI tidak bertujuan mengetahui aset-aset apa saja yang dimiliki oleh obyek yang sedang diteliti sedangkan peneliti mempunyai tujuan untuk bisa mengetahui aset infratuktur apa saja yang dimiliki oleh sekolah MBI Amantul Ummah dan bagaimana manajemen asset yang diterapkan didalam sekolah ini

---

<sup>2</sup> Eksari Nugraheni dan Iwan Muhammad Erwin, *Sistem Informasi Manajemen Aset Berbasis Internet, Artikel LIPI, Jakarta.*

3. Penelitian yang dilakukan oleh Slamet Susanto dan Kristina Nugroho, yang berjudul “Manajemen Aset Berbasis Resiko pada Perusahaan Air Minum”.<sup>3</sup> Penelitian ini menggambarkan bahwa manajemen aset merupakan aktifitas yang dilakukan oleh manajemen yang tidak terlepas dari resiko, manajemen aset berbasis resiko ini lebih mengutamakan pada proses mengelola aset fisik yang sangat besar dan berhubungan dengan resiko yang melekat pada proses tersebut, dengan melibatkan penerapan proses manajemen resiko terhadap aset utama perusahaan untuk mengelola dan mengidentifikasi penyebab utama kegagalan pencapaian utama perusahaan, proses manajemen resiko dapat dilakukan pada seluruh aktifitas perusahaan khususnya pada aktifitas manajemen aset (*lifecycle asset management*).

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama ingin mengetahui bagaimana pengelolaan aset yang dimiliki oleh suatu lembaga atau perusahaan dengan baik dan sedangkan perbedaannya adalah apabila penelitian ini tidak mempunyai tujuan ingin mengetahui aset-asetnya sedangkan penelitian yang dilakukan penulis ingin mengetahui apa saja aset yang dimiliki oleh obyek yang sedang diteliti.

---

<sup>3</sup> Slamet Susanto dan Kristina Nugroho, Manajemen Aset Berbasis Resiko pada Perusahaan Air Minum, (eds.) 2009, Artikel PFA pada Deputi Bidang Akuntan Negara BPKB, Jakarta. dalam <http://www.bpkp.go.id/unit/dan/Artikelslametsusanto2.pdf>. tgl. 7 Maret 2014.

## **B. Kerangka Teori**

### **1. Konsep Dasar Manajemen**

#### **a. Pengetian Manajemen**

Secara etimologis, kata manajemen berasal dari bahasa Inggris, *management*, yang berarti ketatalaksanaan, tata pimpinan dan pengelolaan. Artinya, manajemen adalah sebagai suatu proses yang diterapkan oleh individu atau kelompok dalam upaya-upaya koordinasi untuk mencapai suatu tujuan.<sup>4</sup> Manajemen juga bisa diartikan sebagai ilmu dan seni mengatur proses pemanfaatan sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber-sumber lainnya secara efektif dan efisien untuk mencapai suatu tujuan yang telah diharapkan.<sup>5</sup>

Fungsi manajemen adalah serangkaian berbagai kegiatan yang telah ditetapkan dan saling ketergantungan antara yang satu dengan yang lain yang dilaksanakan oleh individu atau kelompok dalam suatu organisasi untuk melaksanakan tugas yang sudah ditetapkan.

Banyak fungsi manajemen yang sudah dikemukakan oleh berbagai pakar manajemen salah satunya dari buku karya George R. Terry

---

<sup>4</sup> Muhammad Munir dan Wahyu Ilaihi, 2009, *Manajemen Dakwah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. Hal. 9.

<sup>5</sup> George R. Terry dan Leslie W. Rue, 1996, *Dasar-Dasar Manajemen*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 2

berjudul *Principle of Management* yang menyatakan bahwa fungsi manajemen adalah:<sup>6</sup>

- 1) Perencanaan (*Planning*).
- 2) Pengorganisasian (*Organizing*).
- 3) Penggerakan (*Actuating*).
- 4) Pengendalian (*Controlling*).

Guna mempermudah mengingatnya, maka digunakanlah memoteknik dengan menghafal akronimnya sebagai POAC. Fungsi manajemen tersebut merupakan fungsi kegiatan yang berangkai, bertahap, berkelanjutan, dan saling mendukung satu sama lain.

Dari gambaran diatas dapat disimpulkan bahwa manajemen adalah ilmu dan seni yang diterapkan oleh individu atau kelompok untuk mengatur dan mengelola sebuah organisasi dalam memanfaatkan sumber daya alam dan sumber daya manusia secara optimal untuk mencapai suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

## **2. Manajemen Aset Infastruktur Sekolah**

### **a. Pengertian Manajemen Aset Infrastuktur**

Banyak definisi yang digunakan untuk menjelaskan istilah “manajemen aset”. Secara umum manajemen aset didefinisikan sebagai serangkaian aktifitas yang dikaitkan dengan mengidentifikasi aset

---

<sup>6</sup> Muchtar Hidayat, 2012, *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*, Laks Bang PRESSindo, Yogyakarta.Hal. 3.

apa yang diperlukan, bagaimana cara mendapatkannya, cara mendukung dan memeliharanya, serta cara membuang atau memperbaruinya sehingga aset tersebut secara efektif dan efisien dapat memenuhi sasaran/obyek.<sup>7</sup> Sedangkan secara khusus manajemen aset didefinisikan serangkaian secara disiplin, metode, prosedur dan tool untuk mengoptimalkan dampak bisnis dan keseluruhan atas biaya, kinerja dan paparan resiko (terkait dengan ketersediaan, efisiensi, umur pakai dan regulasi atau keselamatan pada aturan lingkungan hidup) dari aset fisik organisasi.<sup>8</sup>

Pengertian aset sendiri adalah bahwa aset merupakan sesuatu yang memiliki nilai, umur, dan manfaat. Aset juga bisa diartikan sebagai barang, yang dalam pengertian hukum disebut benda yang terdiri dari benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) atau tak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam aset atau harta aset dari suatu instansi, organisasi.<sup>9</sup> seperti contoh aset dalam sekolah : aset utamanya adalah gedung-gedung yang memfasilitasi tempat belajar peserta didik, ruang praktikum, dan fasilitas lainnya yang mendukung untuk mencapai suatu tujuan pendidikan yang baik.

---

<sup>7</sup> Muchtar Hidayat, 2012, *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*, Laks Bang PRESSindo, Yogyakarta.Hal. 24.

<sup>8</sup> Slamet Susanto dan Kristina Nugroho, *Manajemen Aset Berbasis Resiko pada Perusahaan Air Minum*. Artikel PFA pada Deputi Bidang Akuntan Negara BPKP, dalam: <http://www.bpkp.go.id/unit/dan/Artikelslametsusanto2.pdf>. (7 maret 2014)

<sup>9</sup> Muchtar Hidayat, 2012, *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*, Laks Bang PRESSindo, Yogyakarta.Hal. 4

Doli D. Siregar, M. Sc dalam bukunya Manajemen aset menjelaskan pengertian tentang aset berdasarkan perspektif pembangunan berkelanjutan, yakni berdasarkan 3 aspek pokoknya: Sumber daya alam, sumber daya manusia, seperti berikut ini:<sup>10</sup>

- 1) Sumber daya alam adalah semua kekayaan alam yang dapat digunakan dan diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia.
- 2) Sumber daya manusia adalah semua potensi yang terdapat pada manusia seperti akal pikiran, seni, keterampilan dan sebagainya yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan bagi dirinya sendiri maupun orang lain atau masyarakat pada umumnya.
- 3) Infrastruktur adalah sesuatu buatan manusia yang dapat digunakan sebagai sarana untuk kehidupan manusia dan sebagai sarana untuk dapat memanfaatkan sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan semaksimalnya, baik untuk saat ini maupun berkelanjutan dimasa yang akan datang.

Dalam pengertian diatas bisa diambil kesimpulan bahwa aset dibedakan kedalam beberapa bentuk yaitu aset SDA, aset SDM dan aset infrastruktur, tetapi dalam penelitian ini penulis berkesempatan mengambil tema tentang Manajemen Aset Infrastruktur Sekolah jadi hanya akan mengambil penelitian tentang aset infrastruktur yang dimiliki oleh sekolah MBI Amanatul Ummah.

---

<sup>10</sup> Doli D. Siregar, 2004, *Manajemen Aset*, Satyatama Graha Tara, Jakarta. hal.

## **b. Dasar Manajemen Aset Infrastruktur**

Manajemen aset fokus pada pengelolaan aset secara efisien, karena itu beberapa elemen dasar dari manajemen aset adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

### 1) Mengumpulkan Informasi Detail Atas Aset

Pengumpulan informasi dasar mengenai aset yang dimiliki dapat membantu manajemen organisasi untuk mengidentifikasi kebutuhan infrastruktur dan membuat keputusan yang tepat atas aset tersebut. Informasi detail atas aset tersebut meliputi informasi aset mengenai jenis aset infrastruktur apa saja yang dimiliki, lokasi aset, riwayat pemeliharaan dan perbaikan, dan perkiraan sisa umur ekonomis aset tersebut

### 2) Menganalisa Data Untuk Menentukan Prioritas dan Mengambil Keputusan

Dengan manajemen aset, manajemen organisasi mengaplikasikan berbagai teknik analisis untuk mengidentifikasi pola atau trend penting dari data aset yang dimiliki, mengoptimalkan keputusan-keputusan dalam hal pemeliharaan, perbaikan maupun penggantian aset.

---

<sup>11</sup> Ali Mu'thi, 2009, "*Manajemen Aset Muhammadiyah pada Pimpinan Wilayah Muhammadiyah Jawa Timur*", Tesis, Program Pasca Sarjana Bidang konsentrasi Ekonomi Islam, IAIN Sunan Ampel. Hal. 75

### c. **Macam – macam Aset Infrastruktur**

Monash MT Eliza dalam bukunya *Business eview*, membagi tiga bagian yang ada dalam aset fisik, yakni:<sup>12</sup>

#### 1) Fasilitas (*Facilities*)

Fasilitas adalah sarana yang dapat menjadikan pembelajaran lebih efektif, menyenangkan, dan bermakna. Dengan kata lain, sarana merupakan peralatan atau perlengkapan yang mendukung dalam proses belajar mengajar.

#### 2) Peralatam (*Equitment*)

Peralatan adalah alat yang digunakan untuk membuat barang. Alat yang bisa merubah input menjadi out put. Alat tersebut dapat berupa alat fisik (mesin, komputer, mobil dinas sekolah, dll).

#### 3) Inventaris (*Inventory*)

Inventaris adalah stok barang yang disimpan oleh suatu perusahaan atau organisasi demi memenuhi frektuasi temporer atau tak terduga dalam produksi atau penjualan dan bisa disebut juga dengan “Pekerjaan yang sedang dalam proses”.

Mengenai peta konsep pengelolaan aset, bisa dikelompokkan menjadi menjadi 5 jenis yaitu:

#### 1) Tanah

---

<sup>12</sup> Joko Wahyono, 2010, *Sekolah Kaya Sekolah Miskin Guru Kaya Guru Miskin*, Elex Media Komputindo, Jakarta. Hal. 6.

- 2) Bangunan
- 3) Kendaraan
- 4) Peralatan atau fasilitas
- 5) Inventaris kantor

#### **d. Tujuan Manajemen Aset Infrastruktur**

Tujuan utama manajemen aset adalah membantu suatu organisasi dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan yang efektif dan efisien. Dengan cara mencakup panduan perencanaan, pengadaan, pengoprasian, penghapusan aset selama siklus hidup aset.

Agar efektif, manajemen aset perlu dipertimbangkan sebagai aktifitas yang komprehensif dan multidisiplin yang berkait dengan banyak faktor antara lain.<sup>13</sup>

- 1) Siklus hidup aset dan prinsip manajemen aset.
- 2) Kebutuhan dari para pengguna aset.
- 3) Kerangka manajemen dan perencanaan organisasi.

Setiap orang yang bertanggung jawab atas aset perlu mempelajari beberapa teknik untuk membantu pelaksanaan tugasnya. Meliputi teknik manajemen permintaan, penilaian ekonomis, biaya siklus hidup untuk mempertimbangkan dalam mengambil keputusan.

---

<sup>13</sup> Ali Mu'thi, 2009, "*Manajemen aset Muhammadiyah pada pimpinan wilayah Muhammadiyah Jawa Timur*", Tesis Bidang Konsentrasi Ekonomi Islam, IAIN Sunan Ampel Surabaya. Hal. 26.

#### **e. Prinsip – prinsip Manajemen Aset Infrastruktur**

Untuk mencapai tujuan dan efektivitas tersebut, maka manajemen aset mempunyai prinsip-prinsip dasar yang penting untuk diperhatikan. Manajemen aset memiliki beberapa prinsip. Prinsip-prinsip tersebut adalah:<sup>14</sup>

- 1) Terintegrasi, keputusan manajemen aset terintegrasi dengan perencanaan strategik.
- 2) Keputusan perencanaan aset didasarkan atas evaluasi sebagai alternatif untuk mempertimbangkan siklus hidup aset, manfaat dan risikonya.
- 3) Akuntabilitas diterapkan untuk kondisi aset, penggunaan dan kinerja.
- 4) Keputusan penghapusan didasarkan pada analisis terhadap aset tersebut
- 5) Struktur pengendalian yang efektif diterapkan untuk manajemen aset.

#### **f. Manajemen Aset Infrastruktur Sekolah**

Manajemen aset infrastruktur adalah segenap proses pengadaan yang mendayagunakan infrastruktur agar dapat mendukung tercapainya pendidikan secara tepat guna dan tepat sasaran.<sup>15</sup> Infrastruktur juga bisa bisa diartikan sama dengan sarana prasaana. Sarana pendidikan

---

<sup>14</sup> Ali Mu'thi, 2009, "*Manajemen aset Muhammadiyah pada pimpinan wilayah Muhammadiyah Jawa Timur*", Tesis Bidang Konsentrasi Ekonomi Islam, IAIN Sunan Ampel Surabaya. Hal.42.

<sup>15</sup> Barnawi dan M. Arifin, 2012, *Manajemen Sarana dan Prasarana Sekolah*, Ar-uzz Media, Jogjakarta.hal.40.

mencakup semua peralatan dan perlengkapan yang secara langsung menunjang proses pendidikan. Prasarana pendidikan mencakup semua peralatan dan perlengkapan yang secara tidak langsung menunjang proses pendidikan.

Muchtar Hidayat dalam bukunya menjelaskan tentang teori aset atau fase-fase aset selama siklus hidupnya antara lain:<sup>16</sup>

1) Fase Perencanaan (Identifikasi kebutuhan)

Yaitu ketika permintaan atas aset direncanakan dan dibuat untuk memenuhi kebutuhan suatu organisasi. Perencanaan aset infrastruktur tersebut dibuat berdasarkan sarana apa saja yang diperlukan dalam menunjang kegiatan belajar mengajar yang dilakukan didalam sekolah, sebaiknya proses ini dibuat dengan cara melibatkan kepala sekolah, dewan guru dan kepala tata usaha agar perencanaan tersebut tidak mengalami kesalahan.

2) Fase pengadaan

Yaitu ketika aset dibeli, dibangun dan dibuat. Pada tahap ini sebaiknya penanggung jawab harus memperhatikan jenis dan ukuran aset, agar aset infrastruktur tersebut bisa memenuhi kebutuhan secara optimal.

3) Fase pengoperasian dan pemeliharaan

---

<sup>16</sup> Muchtar Hidayat, 2012, *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*, Laks Bang PRESSindo, Yogyakarta.hal.21.

Yaitu ketika aset digunakan untuk tujuan yang telah ditentukan. Fase ini mungkin diselingi dengan pembaruan atau perbaikan besar-besaran secara periodik, penggantian atas aset yang rusak dalam periode penggunaannya.

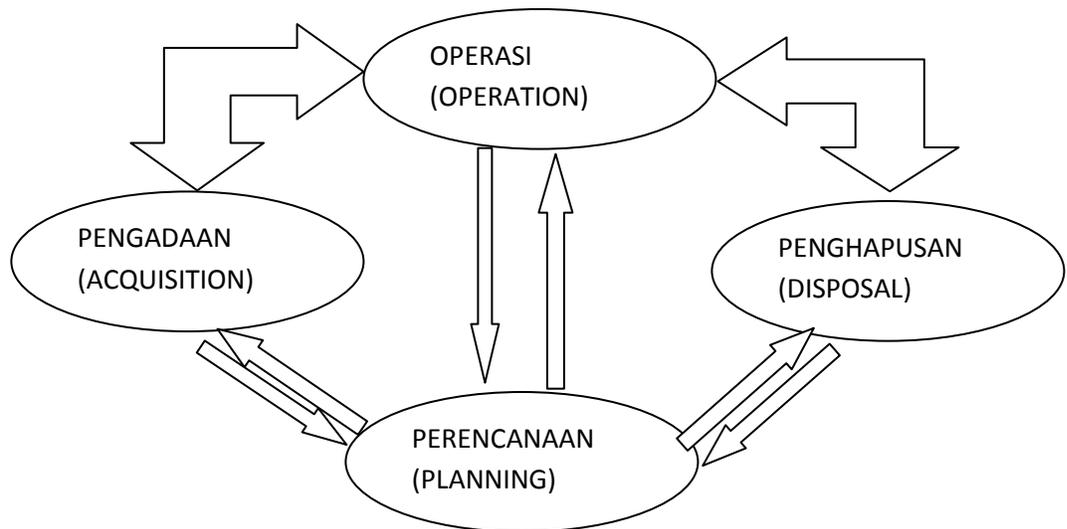
#### 4) Fase Penghapusan

Yaitu ketika umur ekonomis suatu aset telah habis atau ketika kebutuhan atas pelayanan yang disediakan aset tersebut telah hilang.

Aset memiliki siklus hidup untuk membedakan dari input sumber daya lainnya. Secara khusus, tanggung jawab untuk keputusan pengadaan (daya biaya) dalam suatu organisasi, berbeda dengan tanggung jawab untuk oprasi dan pemeliharaan aset, kedua tanggung jawab tadi berbeda dengan tanggung jawab untuk penghapusan. Masalah mungkin akan timbul dari pemisahan tanggung jawab manajemen selama masa siklus hidup aset. Gambar dibawah ini menunjukkan siklus hidup aset.

Gambar 2.1

Siklus Hidup Aset Muchtar Hidayat 2012<sup>17</sup>



Sumber : Muchtar Hidayat, 2009, Manajemen Aset ( *Privat and Publik*)

Berikut beberapa ciri manajemen aset yang efektif dan efisien:

- 1) Memepersbesar manfaat aset dengan memastikan bahwa aset digunakan dan dipelihara secara layak.
- 2) Mengurangi kebutuhan aset baru dan menghemat uang melalui teknik manajemen kebutuhan dan pilihan manfaat non-aset
- 3) Mengurangi pengadaan aset yang tidak perlu dan mensyaratkan mereka agar membayar seluruh biaya yang timbul atas perolehan dan penggunaan aset.

---

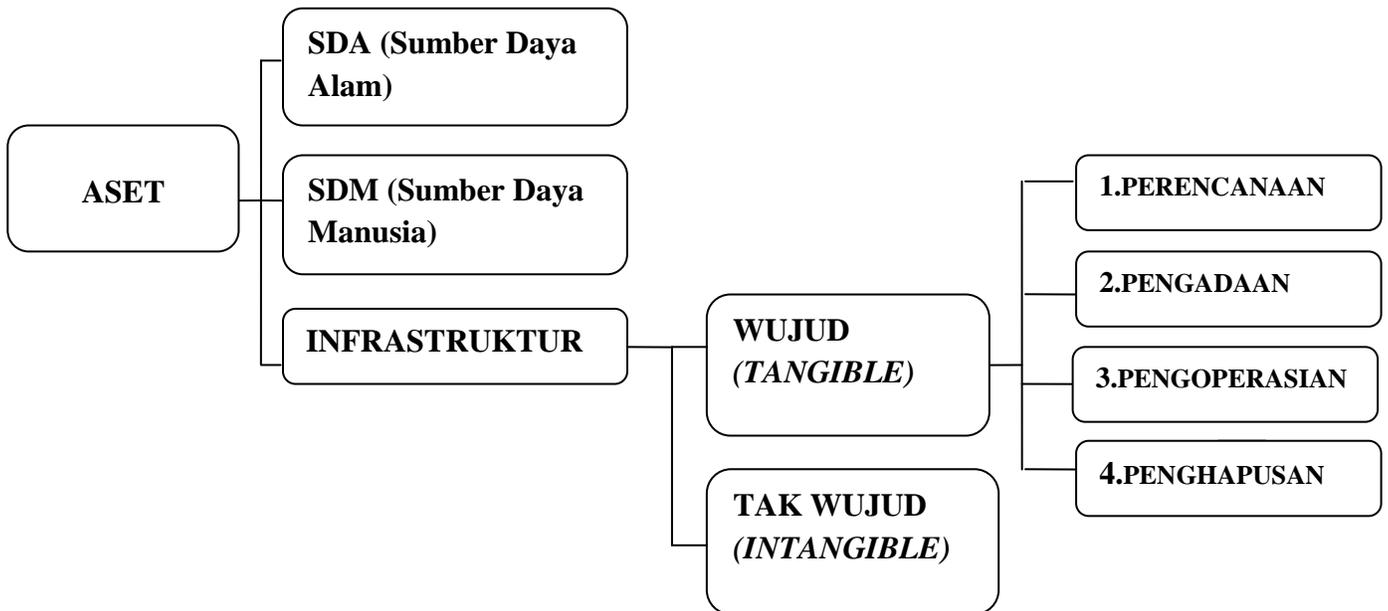
<sup>17</sup> Muchtar Hidayat, 2012, *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*, Laks Bang PRESSindo, Yogyakarta.Hal.18.

4) Mengfokuskan perhatian pada hasil dengan memberikan pembebanan tanggung jawab, akuntabilitas, dan keperluan laporan secara jelas.

**g. Kerangka Berfikir**

Gambar 2.2

Kerangka Berfikir Manajemen Aset



Sumber : Diolah oleh Peneliti

### C. Kajian Prespektif Islam

Allah SWT berfirman dalam kitab suci Al-Qur'an surat Yusuf ayat 58:

وَجَاءَ إِخْوَةُ يُوسُفَ فَدَخَلُوا عَلَيْهِ فَعَرَفَهُمْ وَهُمْ لَهُ مُنْكَرُونَ (٥٨)

*Artinya : “ Dan saudara-saudara Yusuf datang ( ke Mesir ) lalu mereka masuk ke ( tempat)-nya. Maka dia (Yusuf) mengenal mereka, sedang mereka tidak mengenalinya (lagi) kepadanya. ”<sup>18</sup>*

Sebagaimana maksud ayat al-qur'an diatas bahwa pada zaman itu Yusuf membangun gudang-gudang untuk persiapan bahaya kelaparan, kata kunci dari ayat diatas sama seperti tema penelitian yang sedang dikerjakan yakni manajemen aset infrastruktur yang selalu diperlukan dalam setiap organisasi. Untuk dapat membantu kelancaran dalam suatu organisasi termasuk kegiatan belajar mengajar yang dilaksanakan didalam sekolah.

Manajemen aset infrastruktur adalah segenap proses pengadaan yang mendayagunakan infrastruktur agar dapat mendukung tercapainya pendidikan secara tepat guna dan tepat sasaran. Tujuan utama manajemen aset adalah membantu suatu organisasi dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan yang efektif dan efisien.

Dalam sebuah organisasi diperlukan manajemen yang baik untuk mengelola aset infrastruktur yang dimiliki, siklus dalam manajemen aset seperti

---

<sup>18</sup> Al-Quran, Yusuf : 58

yang sudah dijelaskan oleh Muchtar Hidayat dalam bukunya Manajemen Aset (*Privat dan Publik*) dibagi menjadi 4 bagian yaitu Perencanaan, pengadaan, pengoperasian, dan penghapusan dalam melakukan sistem-sistem tersebut diperlukan SDM yang handal untuk mengkoordinirnya karena dengan pengelolaan infrastruktur yang baik maka kita akan bisa mengoptimalkan untuk membatu kegiatan disekolah dengan maksimal.