

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Definisi properti menurut SK Menteri Perumahan Rakyat no.05/KPTS/BKP4N/1995, Pasal 1 ayat 4 adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi objek pemilik dan pembangunan. Menurut buku *Property Management* edisi ke-10 (Robert C. Kyle, 2016:5), terdapat beberapa jenis properti yaitu properti residensial, komersial, industrial, dan properti dengan tujuan khusus (*special-purpose property*). Properti dengan tujuan khusus adalah properti yang digunakan sebagai akomodasi bagi bisnis atau organisasi khusus yang mempengaruhi desain dan kegiatan operasional properti itu sendiri. Salah satu contoh properti dengan tujuan khusus adalah taman hiburan atau taman wisata.

Taman hiburan adalah sebuah lokasi yang dibangun untuk memberikan daya tarik yang terdiri dari sekumpulan wahana permainan (A.P Monindra, 2016:9). Taman hiburan didirikan dengan tujuan khusus yaitu sebagai tempat rekreasi serta tempat untuk bersenang-senang.

Rekreasi secara harfiah berarti 'membuat ulang', adalah kegiatan yang dilakukan untuk penyegaran kembali jasmani dan rohani. Kegiatan yang umumnya dilakukan ketika rekreasi adalah pariwisata, olahraga, permainan dan hobi (S. Damanik & Sabaruddin Yunis, 2011:1). Pemerintah Indonesia mengalokasikan anggaran sektor pariwisata pada APBN 2021 sebesar Rp14,2 triliun rupiah yang diprioritaskan untuk memulihkan sektor pariwisata di Indonesia. Hal ini menandakan bahwa sektor wisata merupakan sektor yang penting untuk kehidupan masyarakat disamping tujuan lainnya yaitu sebagai pemasukan bagi perekonomian Indonesia.

Demi mendukung usaha pemerintah pusat, diperlukan bantuan dari pemerintah daerah untuk mendorong sektor pariwisata dari masing-masing daerah. Kepuasan masyarakat dalam rekreasi tidak dapat tercapai tanpa terpenuhinya sarana dan prasarana, serta manajemen bangunan yang optimal. Manajemen tersebut meliputi pemeliharaan dan perawatan gedung taman hiburan termasuk semua wahana dan fasilitas di dalamnya.

Taman Ria Demak merupakan salah satu fasilitas wisata warga lokal yang berlokasi di Kelurahan Katonsari, Kecamatan Demak, Kabupaten Demak, Jawa Tengah. Dalam satu dekade terakhir, Taman Ria Demak mengalami penurunan fungsi yang diikuti dengan penurunan jumlah kunjungan yang sangat signifikan dibandingkan pada tahun-tahun awal pengoperasiannya. Renovasi bangunan yang dilakukan pada tahun 2018 pun tidak dapat membantu untuk mendatangkan lebih banyak pengunjung. Taman Ria Demak perlu memiliki manajemen gedung dan wahana yang optimal agar dapat kembali menjadi pilihan masyarakat untuk berwisata. Oleh karena itu, Penulis tertarik membuat Karya Tulis Tugas Akhir

dengan judul “ANALISIS PELAKSANAAN MANAJEMEN PROPERTI PADA PENGELOLAAN TAMAN RIA DEMAK”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, dalam Penulisan karya tulis ini Penulis menguraikan rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana mekanisme manajemen properti pada pengelolaan Taman Ria Demak?
2. Apa hambatan yang dialami dalam pelaksanaan manajemen properti pada pengelolaan Taman Ria Demak?
3. Apa solusi yang diperlukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan manajemen properti pada pengelolaan Taman Ria Demak?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai Penulis dalam pembuatan karya tulis ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui mekanisme manajemen properti pada pengelolaan Taman Ria Demak.
2. Mengetahui hambatan yang dialami dalam pelaksanaan manajemen properti pada pengelolaan Taman Ria Demak.
3. Mengetahui solusi untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan manajemen properti pada pengelolaan Taman Ria Demak.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Untuk kesesuaian isi KTTA dengan judul KTTA, maka Penulis akan melakukan pengamatan menyeluruh terhadap gedung dan wahana permainan yang ada di Taman Ria Demak, baik yang masih beroperasi maupun sudah berhenti beroperasi.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan karya tulis dengan topik mengenai analisa pelaksanaan manajemen properti dalam pengelolaan taman wisata ini diharapkan dapat memberikan manfaat antara lain:

1. dapat menambah pengetahuan Penulis dan pembaca mengenai manajemen properti pada taman wisata,
2. dapat dijadikan salah satu referensi penelitian selanjutnya terkait manajemen properti pada taman wisata, dan
3. dapat berguna bagi taman wisata sejenis lainnya, khususnya Taman Ria Demak dalam mengoptimalkan kegiatan manajemen properti terhadap gedung dan wahananya.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang gambaran umum mengenai permasalahan KTTA yang diangkat oleh Penulis. Bab pendahuluan meliputi latar belakang Penulis meneliti dan membahas yang berkaitan dengan judul KTTA, rumusan masalah berkaitan dengan judul KTTA, tujuan Penulisan, ruang lingkup, manfaat Penulisan, dan sistematika Penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab kedua, Penulis mengulas mengenai teori-teori terkait konsep manajemen properti yang terdiri dari pengertian manajemen, pengertian properti, dan pengertian manajemen properti. Selain itu, Penulis juga mengulas mengenai konsep manajemen properti taman rekreasi yang terdiri atas pengertian dari manajemen properti taman rekreasi yang Penulis ambil dari beberapa sumber. Penulis juga akan mengulas mengenai konsep pengelolaan taman rekreasi, konsep kualitas bangunan, konsep prasarana taman rekreasi, konsep fasilitas taman rekreasi, konsep aksesibilitas, dan konsep kepuasan pengunjung. Dalam bab kedua, Penulis juga akan mencantumkan penelitian terdahulu yang sesuai dan relevan dengan judul KTTA.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga yaitu mengenai metode dan pembahasan. Dalam subbab metode, Penulis akan mengulas mengenai metode penelitian yang digunakan dalam pengolahan data primer. Dalam subbab pembahasan, Penulis akan mencantumkan jawaban atas rumusan masalah yang telah disusun oleh Penulis dalam Bab I. Dalam subbab pembahasan, Penulis akan menjelaskan tentang hasil analisis manajemen properti terhadap pengelolaan taman rekreasi terkait.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi tentang simpulan atas pembahasan yang telah Penulis susun di Bab III. Pembahasan dalam Bab III yang berisi jawaban dan solusi atas rumusan masalah tersebut Penulis simpulkan dalam Bab IV.