

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keberadaan pusat perbelanjaan merupakan salah satu indikator nyata kegiatan ekonomi masyarakat di suatu daerah. Menurut bentuk fisiknya, pasar terbagi menjadi dua, yaitu pasar tradisional dan pasar modern. (Ayuningsasi, n.d.). Pasar tradisional merupakan tempat penjual dan pembeli melakukan transaksi secara langsung biasanya melalui proses tawar-menawar, sedangkan pasar modern pembeli hanya mengetahui harga dengan melihat label yang tercantum dalam barang. (Malano, 2011).

Program revitalisasi menjadi cara untuk mengembalikan citra pasar tradisional yang buruk, memiliki empat prinsip, antara lain:

- 1) Revitalisasi fisik, yaitu mengubah kondisi fisik pasar tradisional, misalnya meningkatkan kondisi fisik pasar, memperbaiki desain eksterior maupun interior pasar, meningkatkan kualitas bangunan, mengatur letak tata hijau dan ruang terbuka, dan memperbaiki sistem penghubung dan sistem tanda/reklame.
- 2) Revitalisasi manajemen, yaitu mengubah sistem manajemen, khususnya manajemen dalam pengelolaan pasar. Beberapa kegiatannya, antara lain: mengatur

hak dan kewajiban pedagang, tata cara penempatan/pengaturan barang, meningkatkan fasilitas pasar, pembiayaan, dan Standar Operasional Pasar (SOP Pasar).

3) Revitalisasi ekonomi, yaitu mengubah kondisi pasar menjadi lebih baik dalam rangka meningkatkan taraf ekonomi dan kesejahteraan masyarakat sekitar. Pasar tradisional diharapkan mampu mengakomodasi kegiatan ekonomi sehingga dapat memperkuat ekonomi kerakyatan.

4) Revitalisasi sosial, yaitu pasar mampu memberikan perubahan lingkungan yang lebih bersih, tertib, tertata sehingga masyarakat memperoleh dampak yang positif atas keberadaan pasar tersebut. (“Menyukseskan Program Revitalisasi Pasar Tradisional,” 2017). Perbaikan fisik pasar tradisional memiliki tujuan untuk meningkatkan daya saing pasar tradisional di era perdagangan yang semakin berkembang pesat. Selain itu, perbaikan fisik pasar diharapkan mampu meningkatkan jumlah pembeli yang berbelanja di pasar rakyat/tradisional. (Sudana dan Ayuningsasi, n.d.).

Menurut Griffin (2014, dikutip dalam Sarinah dan Mardalena, 2017), manajemen merupakan serangkaian proses yang berawal dari perencanaan, pengorganisasian, hingga pengawasan dengan maksud mencapai sasaran yang telah ditetapkan. Manajemen properti merupakan kegiatan mengontrol kepentingan properti, mulai dari kegiatan bertransaksi, negosiasi, perpanjangan sewa, hingga pemeliharaan properti demi tercapainya tujuan (Scarrett, 1995). Kegiatan pemeliharaan mengacu pada kebijakan berupa standar prosedur yang sesuai fungsi

idealnya dan terbagi menjadi pemeliharaan terencana dan tidak terencana/darurat (Corder, 1996).

Realita menunjukkan bahwa program revitalisasi belum mampu menyelesaikan beberapa permasalahan yang ada dalam pasar tradisional. Salah satu permasalahan tersebut terjadi pada salah satu pasar tradisional di Kota Malang, yaitu Pasar Kasin. Keadaan pasar yang sepi menunjukkan fungsi pasar belum optimal sehingga beberapa pedagang enggan menempati lapak dan memilih untuk menyewakan lapaknya. Berdasarkan masalah tersebut dan melihat pentingnya menerapkan manajemen properti dalam proses revitalisasi maka penulis tertarik untuk menulis KTTA berjudul “Analisis Manajemen Properti dalam Rangka Revitalisasi Pasar Pasar Kasin di Kota Malang”.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana fungsi bangunan Pasar Kasin sebelum dan sesudah revitalisasi?
- 2) Bagaimana pelaksanaan manajemen properti dalam program revitalisasi Pasar Kasin di Kota Malang?
- 3) Apa upaya yang dilakukan oleh Dinas Pasar agar Pasar Kasin memiliki fungsi yang optimal?
- 4) Hal-hal apa saja yang dapat dilakukan untuk meningkatkan fungsi bangunan Pasar Kasin?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan dalam KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui fungsi bangunan Pasar Kasin sebelum dan sesudah revitalisasi.
- 2) Untuk mengetahui pelaksanaan manajemen properti dalam program revitalisasi Pasar Kasin di Kota Malang.
- 3) Untuk mengetahui upaya yang dilakukan Dinas Pasar agar Pasar Kasin memiliki fungsi yang optimal.
- 4) Untuk mengetahui hal-hal yang dapat dilakukan agar fungsi bangunan Pasar Kasin dapat meningkat.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Penelitian ini berfokus pada hubungan manajemen properti dengan pelaksanaan revitalisasi Pasar Kasin di Kota Malang.
- 2) Penelitian dilakukan dari bulan Oktober 2021 hingga bulan Mei 2022.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diperoleh dari penulisan KTTA ini adalah sebagai berikut:

- 1) Menambah wawasan mengenai penerapan manajemen properti dalam pelaksanaan program revitalisasi pasar bagi penulis maupun pembaca.
- 2) Memberikan bahan pertimbangan dalam menetapkan kebijakan pengaturan dan pengelolaan pasar tradisional setelah proses revitalisasi.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan KTTA ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup pembahasan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi informasi mengenai teori, ketentuan, maupun penelitian terdahulu yang berhubungan dengan pokok bahasan dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini. Informasi tersebut digunakan sebagai landasan dalam melakukan analisis atas penerapan manajemen properti pada objek penulisan.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi bagian inti KTTA yang membahas mengenai metode pengumpulan data, gambaran umum Dinas Koperasi, Perindustrian, dan Perdagangan Kota Malang, gambaran umum Pasar Kasin, dan pembahasan hasil. Pembahasan hasil membahas mengenai fungsi bangunan Pasar Kasin sebelum dan sesudah revitalisasi, pelaksanaan manajemen properti dalam program revitalisasi, upaya yang dilakukan Dinas Pasar agar Pasar Kasin memiliki fungsi yang optimal, dan hal-hal yang dapat dilakukan agar fungsi bangunan Pasar Kasin meningkat.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi simpulan yang dapat menjawab rumusan masalah berdasarkan pembahasan pada bab III dan saran untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini.