

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Jalan Pandanaran merupakan salah satu jalan besar di Kota Semarang yang letaknya di pusat kota. Jalan Pandanaran menghubungkan dua ikonik Kota Semarang yang terkenal yaitu Simpang Lima dan Tugu Muda. Jalan ini terkenal dengan pusat penjualan oleh-oleh seperti Bandeng Presto, Wingko Babat, Lumpia, Roti Ganjel Rel, dan lain sebagainya. Toko oleh-oleh terletak di ruas jalan yang letak toko satu dengan toko lainnya saling bersebelahan. Lahan parkir yang disediakan oleh toko relatif kecil dengan kapasitas kendaraan yang sedikit. Lahan parkir yang terbatas menyebabkan pengunjung toko oleh-oleh terpaksa harus parkir di bahu jalan. Pengunjung yang datangnya menggunakan mini bus atau bus ukuran sedang sampai besar hanya dapat parkir di pinggir jalan yang mengakibatkan jalan menjadi padat dan berpotensi menimbulkan kemacetan. Walaupun sudah diberikan tanda dilarang parkir di pinggir jalan, tetap saja pengunjung parkir atau berhenti di pinggir jalan dengan dalih hanya sebentar untuk membeli oleh-oleh.

Menurut Sekretaris Komisi C DPRD Kota Semarang Danur Rispriyanto, salah satu alasan dibangunnya Gedung Parkir Pandanaran karena kemacetan yang kerap terjadi di Jalan Pandanaran, terutama di depan toko oleh-oleh khas Semarang. Pemerintah mengambil langkah strategis untuk mengatasi masalah tersebut dengan membangun gedung parkir pandanaran dengan harapan para wisatawan yang ingin membeli oleh-oleh dapat memarkirkan kendaraannya di

gedung parkir yang disediakan sehingga dapat mengurangi kepadatan dan kemacetan.

Gedung parkir Pandanaran dibangun di Jalan Pemuda yang letaknya kurang lebih 100 meter dari kawasan oleh-oleh. Akses dari gedung parkir ke kawasan oleh-oleh dihubungkan oleh jembatan penyeberangan jalan yang didesain apik dan unik. Gedung parkir tersebut awalnya merupakan kantor Dinas Kesehatan Kota Semarang. Kebutuhan akan lahan parkir tersebut membuat Pemerintah Kota Semarang membangun gedung berlantai sepuluh. Lantai satu dan dua digunakan untuk Puskesmas Pandanaran, lantai *basement* digunakan untuk parkir kendaraan beroda dua, lantai tiga sampai tujuh digunakan untuk kendaraan beroda empat, sedangkan untuk lantai delapan sampai sepuluh digunakan untuk kantor Dinas Kesehatan Kota Semarang. Gedung parkir dapat menampung paling besar seukuran mobil dengan kapasitas sekitar 400-an kendaraan beroda dua dan 200-an kendaraan beroda empat. Tarif parkir yang ditetapkan untuk kendaraan beroda dua pada satu jam pertama sebesar Rp2.000,00 dan Rp1.000,00 untuk satu jam berikutnya hingga maksimal sebesar Rp5.000,00. Sedangkan untuk kendaraan beroda empat dikenakan tarif sebesar Rp3.000,00 dan Rp2.000,00 untuk satu jam berikutnya hingga maksimal Rp10.000,00 (Abidin, 2020).

Menurut Anggota Komisi C DPRD Kota Semarang saat meninjau pembangunan Gedung Parkir Pandanaran, Joko Santoso, ada beberapa pembenahan bangunan yang perlu dilakukan antara lain pembenahan ulang tembok yang rusak dan evaluasi terkait manuver mobil yang akan naik

(Herlambang, 2019). Banyak pengguna Gedung Parkir Pandanaran yang memberikan ulasan di *google* terkait aksesnya yang sempit terutama pengguna yang menggunakan kendaraan beroda empat. Manuver mobil relatif sulit dan harus ekstra berhati-hati agar mobil tidak menyerempet dinding. Penerangan lampu saat malam hari juga masih minim sehingga menimbulkan kesan suram.

Akses roda empat yang sulit tersebut membuat pengguna parkir berpikir ulang apabila ingin parkir di gedung parkir Pandanaran. Masalah tersebut bukan satu-satunya alasan pengguna parkir memilih parkir di bahu jalan. Aspek lainnya dan manajemen properti yang dilakukan oleh pengelola gedung parkir perlu dianalisis lebih lanjut untuk mengetahui penyebab parkir di bahu jalan. Penulis ingin mengangkat permasalahan tersebut sebagai topik penelitian dengan judul “Analisis Manajemen Properti Gedung Parkir Pandanaran Dinas Kesehatan Kota Semarang”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan di atas, berikut merupakan rumusan masalah yang dirumuskan oleh penulis.

- a. Bagaimana pelaksanaan manajemen properti gedung parkir pandanaran selama ini?
- b. Bagaimana langkah manajemen properti gedung dalam mengoptimalkan gedung parkir pandanaran untuk mengurangi parkir di bahu jalan?
- c. Hal-hal apa saja yang dapat dilakukan untuk meningkatkan fungsi gedung parkir Pandanaran?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan ini adalah sebagai berikut.

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan manajemen properti gedung parkir pandanaran.
- b. Untuk mengetahui pengaruh manajemen properti gedung parkir pandanaran terhadap kepatuhan pengguna jalan untuk tidak parkir di bahu jalan.
- c. Untuk mengetahui langkah strategis pihak manajemen dalam mengoptimalkan gedung parkir pandanaran untuk mengurangi parkir liar di pinggir jalan.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup lokasi objek penulisan ini adalah di gedung parkir pandanaran dan jalan Pandanaran milik Pemerintah Kota Semarang. Penelitian sudah dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2022 hingga 5 Maret 2022. Hal-hal yang diamati dalam penelitian ini antara lain adalah aksesibilitas, sarana dan prasarana, jumlah pengguna gedung parkir, kepuasan pengguna, dan pengunjung yang parkir di pinggir jalan.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan dari penulisan ini ialah sebagai berikut.

- a. Memberikan informasi dan wawasan bagi penulis dan pembaca terkait dengan manajemen properti gedung parkir.
- b. Sebagai masukan bagi pengelola gedung untuk mengoptimalkan praktik manajemen properti gedung parkir.