

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori

2.1.1 Dasar Hukum

Kegiatan pengelolaan properti penunjang kegiatan perdagangan khususnya pasar telah diatur dalam beberapa peraturan yang disusun oleh instansi terkait. Peraturan yang digunakan merupakan peraturan yang bersifat umum serta yang bersifat spesifik yakni mengenai pembangunan dan penataan pusat perbelanjaan. Adapun peraturan-peraturan yang terkait adalah sebagai berikut

- a. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- b. Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan;
- c. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2009 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern;
- d. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung tahun 2011-2031.

2.1.2 Definisi Manajemen

Manajemen secara etimologi atau ketatabahasa diangkat dari Bahasa Inggris yakni *management* atau *to manage* yang memiliki arti mengatur, mengelola, dan mengurus sesuatu. Seiring perkembangan zaman, konsep pemahaman manajemen terus dikembangkan oleh para ahli sehingga ditemukan berbagai definisi mengenai manajemen. Menurut Massie dan Douglass (1975) manajemen merupakan suatu proses sekelompok orang yang bekerja sama mengarahkan anggota lainnya untuk bekerja dalam mencapai satu tujuan yang sama. Kemudian Griffin (2016) berpendapat bahwa manajemen adalah suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari perencanaan dan pengambilan keputusan, pengorganisasian, pengarahan, serta pengawasan yang dilakukan dengan mengandalkan segala sumber daya yang dimiliki organisasi seperti sumber daya manusia, keuangan, dan informasi untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien. Griffin (2016) menjelaskan bahwa efektif dan efisien yang dimaksud adalah proses yang dilakukan dapat mencapai target sesuai rencana dengan menggunakan sumberdaya secara bijaksana.

Lebih lanjut Terry (1977) menjelaskan bahwa manajemen merupakan proses untuk mencapai tujuan yang dilakukan oleh individu-individu dengan menyumbangkan upaya terbaiknya melalui tindakan yang telah ditentukan sebelumnya. Hal tersebut meliputi pengetahuan mengenai apa yang harus dilakukan, bagaimana cara melakukannya, dan mengetahui efektivitas yang harus dicapai oleh masing-masing. Terry (1997) juga mengemukakan empat fungsi dasar

manajemen yakni perencanaan (*planning*), pengorganisasian (*organizing*), pelaksanaan (*actuating*), dan pengawasan (*controlling*).

Berdasarkan pengertian-pengertian manajemen menurut para ahli tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa manajemen merupakan suatu proses kegiatan yang direncanakan untuk mencapai tujuan organisasi secara efektif dengan memanfaatkan sumber daya organisasi secara efisien. Kegiatan manajemen dilaksanakan melalui interaksi sumber daya yang ada serta pembagian tugas yang sesuai dan professional.

Kegiatan yang dimaksud terdiri atas empat fungsi manajemen yang telah dibahas sebelumnya. Pertama, perencanaan atau *planning* yaitu kegiatan penetapan tujuan organisasi serta penyusunan strategi untuk mencapai tujuan tersebut, kegiatan ini diperlukan untuk mengarahkan kegiatan organisasi yang akan dilaksanakan. Kedua, pengorganisasian atau *organizing* yaitu kegiatan mengoordinasikan sumber daya, otoritas, serta tugas di antara para anggota agar tujuan organisasi dapat tercapai. Kegiatan ini ditandai dengan adanya implementasi dari rencana kegiatan yang telah disusun sebelumnya. Ketiga, pelaksanaan atau *actuating* yaitu proses pengarahan dan bimbingan kepada anggota agar dapat menghasilkan kinerja yang efektif dan efisien. Keempat, pengawasan atau *controlling* yakni kegiatan yang digunakan sebagai alat untuk mengukur kinerja anggota sesuai standar yang telah ditetapkan. Kegiatan ini bertujuan untuk melihat atau mengevaluasi apakah kegiatan organisasi telah berjalan sesuai rencana.

2.1.3 Definisi Properti

Properti merupakan segala sesuatu baik yang berwujud fisik atau tidak yang dapat dimiliki baik oleh perorangan atau kelompok orang. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) properti adalah setiap harta yang berbentuk tanah dan bangunan serta sarana prasarana yang melekat pada tanah dan bangunan tersebut. Istilah properti di Indonesia seringkali identik dengan real estate seperti rumah, tanah, atau gedung. Ruang lingkup *real estate* tidak hanya mencakup fisik dari properti saja tetapi juga hak hukum tertentu. Sekumpulan hak yang menyertai *real estate* biasa disebut dengan real properti.

Dalam buku *Management Property*, Kyle (2013), *real estate* dapat diklasifikasikan dalam tiga kelompok besar antara lain.

1. Properti Residensial

Mencakup tempat tinggal milik pribadi serta perumahan milik pemerintah yang dibangun dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi penduduk.

2. Properti Komersial

Mencakup berbagai jenis properti yang menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya seperti gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain sebagainya. Properti komersial umumnya dianggap sebagai *public accommodation* yakni layanan publik yang disediakan oleh pemerintah atau swasta yang menyediakan barang, jasa, atau akomodasi kepada masyarakat.

3. Properti Industri

Mencakup tanah, bangunan, serta fasilitas yang digunakan dalam kegiatan manufaktur, penempatan material, dan distribusi produk.

2.1.4 Konsep Manajemen Properti

Manajemen properti merupakan kegiatan manajemen atau pengelolaan suatu properti berupa barang berwujud atau harta kekayaan yang dimiliki oleh perorangan maupun perusahaan. Kegiatan pengelolaan ini dilaksanakan oleh sekelompok orang atau organisasi guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Tujuan yang dimaksud dapat berupa upaya memaksimalkan pendapatan serta modal investor untuk properti yang dikelola sebagai investasi/bisnis atau bertujuan untuk memperoleh hasil pengelolaan yang optimal dengan memanfaatkan aspek fisik secara efektif dan efisien agar laju penyusutan dan kerusakan bangunan dapat dikurangi atau dicegah.

Menurut Scarret (1995) manajemen properti memiliki tujuan untuk mengawasi suatu properti baik untuk tujuan jangka pendek maupun jangka panjang terutama yang berkaitan dengan kepemilikan properti tersebut. Seperti proses pelaksanaan sewa-menyewa, melakukan negosiasi harga sewa serta mengkaji ulang tingkat sewa yang berlaku, juga mengawasi kegiatan pemeliharaan fisik gedung. Selanjutnya dalam buku *Commercial Real Estate Investing*, McMahan (2006) Manajemen properti merupakan kegiatan manajemen harian atas properti yang dimiliki oleh individu yang umumnya melibatkan tanggung jawab untuk menjaga komunikasi dengan penyewa, kegiatan pemeliharaan, pengadaan fasilitas, serta menjaga keamanan properti baik dalam aspek legal maupun fisik. Selain itu, buku *Property Management*, Kyle (2013) menjelaskan manajemen properti sebagai bidang spesialisasi dari industri *real estate* sehingga ruang lingkup manajemen properti cukup luas dan keberadaannya diperlukan.

2.1.5 Definisi Bangunan Gedung

Berdasarkan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bangunan Gedung merupakan wujud fisik dari hasil pekerjaan konstruksi yang bersatu dengan tempat kedudukannya dengan fungsi sebagai tempat masyarakat melakukan kegiatannya baik sebagai hunian atau tempat tinggal, untuk kegiatan keagamaan, kegiatan sosial, kegiatan budaya, kegiatan khusus, maupun kegiatan usaha.

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan sesuai dengan fungsinya seperti kegiatan pemeliharaan, kegiatan perawatan, dan kegiatan pemeriksaan secara berkala. Kegiatan yang berkaitan dengan pemanfaatan bangunan gedung biasanya dilaksanakan oleh pengelola yaitu unit organisasi atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional dan perawatan secara efektif dan efisien sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjelaskan lebih lanjut mengenai pengelompokan atau klasifikasi salah satu jenis bangunan gedung yaitu Bangunan Gedung Negara atau BGN. Bangunan gedung negara merupakan bangunan yang dibangun untuk keperluan dinas dan menjadi barang milik negara atau daerah karena sumber pendanannya yang berasal dari APBN/D. Salah satu klasifikasi BGN adalah BGN lainnya yang terdiri atas bangunan gedung pendidikan, pendidikan dan pelatihan, pelayanan kesehatan, gedung parkir, peribadatan, dan perdagangan.

Bangunan gedung perdagangan sendiri adalah bangunan yang dibangun untuk mengakomodasi keperluan ekonomi atau kegiatan jual beli seperti warung, toko, mal, pasar, dan pusat perbelanjaan. Bangunan gedung perdagangan ini merupakan salah satu jenis bangunan yang termasuk kedalam bangunan fungsi usaha. Bangunan dengan fungsi usaha didirikan untuk menunjang aktifitas komersial seperti kegiatan jual beli atau sewa. Bangunan komersial biasanya bertujuan untuk kepentingan bisnis sehingga faktor lokasi yang strategis harus menjadi pertimbangan yang utama. Contoh bangunan komersial antara lain pasar, pertokoan, perkantoran, mal, supermarket, dan lain sebagainya.

2.1.6 Definisi Pasar

Kata pasar tentunya sudah tidak asing lagi bagi masyarakat. Pada dasarnya, pasar atau pusat perbelanjaan dapat didefinisikan dalam beberapa jenis, sebagai kata benda yaitu tempat, sebagai kata kerja interaksi, atau sebagai sebuah subjek.

Maruf (2005) mendefinisikan pasar dalam tiga jenis yaitu pasar dalam arti tempat, proses interaksi, dan sekelompok masyarakat. Pasar sebagai tempat merujuk pada sebuah tempat bertemunya penjual dan pembeli. Sedangkan pasar dalam arti interaksi yaitu pasar merupakan tempat terjadinya transaksi jual beli dimana terdapat interaksi antara permintaan dari pembeli dan penawaran dari penjual. Pasar dalam arti sekelompok masyarakat maksudnya pasar merupakan sekumpulan orang yang menginginkan suatu barang atau jasa dan memiliki daya beli atau kemampuan untuk membelinya.

Berkaitan dengan teori manajemen properti, definisi pasar yang biasa digunakan adalah pasar sebagai tempat atau suatu bangunan usaha yang didalamnya terjadi transaksi atas suatu proses perdagangan. Sejalan dengan hal tersebut, Peraturan Presiden nomor 112 Tahun 2007 mendefinisikan pasar sebagai area tempat jual beli barang dengan penjual yang berjumlah lebih dari satu yang biasanya disebut sebagai pasar tradisional, pusat perbelanjaan, pertokoan, atau pusat perdagangan.

Pasar terdiri atas berbagai macam bentuk yang terbagi dalam beberapa kelompok seperti berdasarkan bentuk kegiatannya, jenis barangnya, waktunya, cara transaksi, dan lain sebagainya. Sedangkan dalam rangka penyusunan direktori pasar, Badan Pusat Statistik mengklasifikasikan pasar dan pusat perbelanjaan dalam tiga jenis yakni pasar tradisional atau pasar rakyat, pusat perbelanjaan atau mall, serta toko modern atau swalayan. Berikut jumlah sarana perdagangan di Kota Bandung pada tahun 2020.

Tabel II. 1 Jumlah Sarana Perdagangan Kota Bandung

No	Jenis Sarana Perdagangan	Jumlah berdasarkan Pengelola		Jumlah
		Pemerintah	Swasta	
1	Pasar Tradisional	36	7	43
2	Pusat Perbelanjaan	1	26	27
3	Toko Modern	0	11	11

Sumber: Badan Pusat Statistik diolah oleh penulis

2.1.7 Revitalisasi Pasar Tradisional

Pasar tradisional merupakan salah satu aspek yang penting dalam mendukung perekonomian rakyat yang mewadahi kepentingan rakyat kecil hingga kalangan menengah ke atas (Listiani, 2013). Sejalan dengan hal tersebut, menurut studi Geertz (dalam Narwoko dan Bagong, 2011) pasar tradisional bukan hanya sekadar area lapangan yang terdiri atas kios-kios yang terletak di tengah kota. Lebih jauh dari itu, pasar merupakan sebuah lembaga perekonomian dan tata hidup yang terbentuk dan bergerak dinamis seiring perkembangan pasar itu sendiri.

Pasar tradisional atau pasar rakyat merupakan salah satu jenis pasar yang paling mudah ditemukan di seluruh penjuru Indonesia. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, terdapat lebih dari lima belas ribu pasar tradisional yang tersebar di berbagai wilayah. Namun jumlah yang besar tersebut tidak dapat mencerminkan kualitasnya. Kementerian Perdagangan melaporkan bahwa jumlah pasar tradisional yang telah bersertifikat Standar Nasional Indonesia (SNI) hanya sekitar lima puluh unit saja. Berdasarkan pernyataan Direktur Standardisasi dan Pengelolaan Mutu, sertifikat SNI diberikan kepada pasar-pasar yang telah direvitalisasi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 18 tahun 2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan, Revitalisasi merupakan upaya peningkatan nilai lahan atau kawasan yang dilakukan melalui proses pembangunan kembali di suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi sebelumnya. Sedangkan revitalisasi pasar tradisional sendiri dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan daya saing pasar rakyat serta memperkuat fungsi dan peran pasar dalam negeri di era persaingan global yang kian melesat. Revitalisasi pasar rakyat juga

dilaksanakan guna meningkatkan pendapatan para pedagang serta memudahkan dan memberikan kenyamanan bagi masyarakat dalam berkegiatan di pasar. Untuk mencapai tujuan tersebut, pelaksanaan revitalisasi pasar tradisional tidak hanya dilakukan dari sisi perbaikan fisik saja tetapi juga dari aspek ekonomi, sosial budaya, dan manajemen.

Sehingga dalam pelaksanaannya Kementerian Perdagangan menetapkan empat prinsip pokok revitalisasi yakni antara lain.

1. Aspek Fisik

Meliputi perbaikan serta peningkatan kualitas dan kondisi fisik bangunan termasuk juga tata ruang hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame, dan ruang terbuka.

2. Aspek Manajemen

Revitalisasi diharapkan mampu menciptakan manajemen pengelolaan pasar yang mengatur atributnya secara jelas, seperti standar operasional, tata penempatan, dll.

3. Aspek Ekonomi

Revitalisasi diharapkan dapat mengakomodasi kegiatan perekonomian lokal.

4. Aspek Sosial

Dapat menciptakan lingkungan yang menarik dan memberikan dampak positif.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini adalah:

1. Penelitian oleh Fuzi Hastuti tahun 2019

Penelitian ini dipublikasikan dalam bentuk skripsi dengan judul “Implementasi Kebijakan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 37 Tahun

2017 tentang Pedoman Pembangunan dan Pengelolaan Sarana Perdagangan: Studi Kasus Revitalisasi Pasar Tradisional di Pasar Sarijadi Kota Bandung”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan revitalisasi pasar tradisional serta kendala dan upaya yang dilakukan dalam proses pengimplementasian. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teori Marille S. Grindle yaitu bahwa keberhasilan implementasi kebijakan publik dipengaruhi oleh dua variabel fundamental yaitu isi kebijakan dan lingkungan implementasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses Revitalisasi Pasar Sarijadi menunjukkan hasil yang belum sesuai dengan peraturan yang tercantum dikarenakan faktor kendala seperti tipe manfaat, derajat perubahan capaian, dan pelaksana program.

2. Penelitian oleh Yuyun Mulyati dan Ani Surtiani tahun 2020

Penelitian ini dipublikasikan dalam bentuk jurnal yang berjudul “Implementasi Kebijakan Revitalisasi Pasar Tradisional Sarijadi oleh PD Pasar Bermartabat Kota Bandung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta menggambarkan aktivitas implementasi kebijakan revitalisasi Pasar Sarijadi oleh PD Pasar Bermartabat Kota Bandung yang meliputi *organization*, *application*, dan *interpretation*. Hasil penelitian menunjukkan aktivitas *organization* belum didukung dengan SDM dan sarana prasarana yang sesuai kebutuhan, sedangkan aktivitas *application* yang terkait dengan penyediaan layanan sudah menggunakan teknologi informasi untuk layanan pembayaran retribusi dan pengurusan STTU (Surat Tanda Tempat Usaha), serta aktivitas *interpretation* terkait program kerja dan kegiatan revitalisasi belum didukung dengan pedoman dan arahan pencapaian target ke depan karena Rencana Strategis belum ditetapkan.