

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sarana publik yang erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat adalah pasar tradisional. Disahkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan mengubah penyebutan Pasar Tradisional menjadi Pasar Rakyat. Standar Nasional Indonesia (SNI) yang mengatur tentang Pasar Rakyat menyebutkan bahwa Pasar Rakyat merupakan suatu lembaga ekonomi yang memiliki fungsi strategis. Salah satu fungsi strategis dari pasar adalah menyediakan sarana jual beli bagi pelaku usaha mikro kecil dan menengah. Manajemen pengelolaan diperlukan dalam mengelola pasar agar pasar dapat berjalan dengan seimbang (Gani et al., 2020). Untuk mewujudkan fungsi strategis pasar rakyat, maka perlu dilakukan manajemen pengelolaan properti terhadap bangunan pasar rakyat.

Kata *management* dalam bahasa Indonesia mengandung arti pengelolaan. Manajemen pada intinya merujuk adanya pencapaian tujuan organisasi melalui interaksi, koordinasi, pengintegrasian, dan pembagian tugas dalam kegiatan pengelolaan (Rohman, 2017). Kata properti dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia

(KBBI) didefinisikan sebagai harta yang dapat berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksud. Manajemen properti pada intinya adalah kegiatan pengelolaan bangunan beserta sarana dan prasarananya guna mencapai tujuan tertentu. Menurut Li (2010), layanan manajemen properti yang maksimal pada akhirnya akan membantu memperpanjang umur ekonomis sebuah bangunan, menurunkan frekuensi perbaikan, menurunkan biaya pemugaran dan pembangunan kembali.

Manajemen pemeliharaan bangunan pasar menjadi semakin penting dan sangat diperlukan selama bangunan pasar dimanfaatkan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Pemeliharaan bangunan merujuk pada kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi. Pemeliharaan telah menjadi seperangkat prosedur yang melibatkan kegiatan pemeliharaan terjadwal dengan hati-hati dan inspeksi yang disiapkan (Kyle et al., 2013). Tujuan dari pemeliharaan rutin yaitu untuk mengurangi perbaikan dan biaya penggantian dan untuk menghindari gangguan dalam pelayanan. Terwujudnya pemeliharaan bangunan pasar yang maksimal akan menciptakan kesan pasar yang bersih dan tertata sehingga membuat nyaman penggunaanya.

Manajemen pemeliharaan bangunan sering menjadi problematika tersendiri pada bangunan pasar yang memiliki banyak pengunjung. Citra pasar rakyat yang identik dengan lokasi kumuh, semrawut, dan kotor sudah sepantasnya diubah untuk meningkatkan daya saing pasar (Nuraeni & Djadjuli, 2014). Lahirnya Peraturan

Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 tahun 2014 bertujuan untuk menciptakan kondisi pasar yang bersih, sehat, aman, dan teratur. Bangunan pasar yang dipelihara dengan maksimal akan mengubah citra pasar menjadi positif sehingga akan menarik minat konsumen untuk berbelanja di pasar rakyat. Salah satu pasar yang terdapat di Kabupaten Boyolali adalah Pasar Sunggingan Baru yang dikelola oleh Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pasar Boyolali.

Berdasarkan pengamatan awal, penulis menemukan beberapa permasalahan di Pasar Sunggingan Baru Boyolali. Pertama, belum tersedianya fasilitas parkir yang memadai. Sempitnya tempat parkir berakibat pada penggunaan bahu jalan sebagai tempat parkir tambahan. Kondisi ini tentu dapat mengganggu para pengguna jalan dan sering mengakibatkan kemacetan. Pada lantai dua juga terdapat area parkir yang masih bercampur dengan pedagang sehingga menimbulkan kesan semrawut. Kedua, pengelolaan los/kios yang masih belum maksimal. Terdapat tumpukan sampah pada salah satu kios/los yang sudah tidak digunakan sehingga menimbulkan bau yang tidak sedap dan mengganggu pandangan. Ketiga, masih banyak pedagang yang berjualan tidak pada tempatnya. Penulis menemukan pedagang yang berjualan pada tangga dan jalan yang menghubungkan lantai satu dan dua sehingga mengganggu lalu lintas. Keempat, perawatan kebersihan komponen bangunan yang masih belum maksimal. Penulis juga menemukan langit-langit (plafon) yang rusak dan akses jalan yang berlubang.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Manajemen Properti Pada Bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, rumusan masalah yang akan dibahas dalam KTTA ini sebagai berikut:

1. Bagaimana manajemen properti pada bangunan di Pasar Sunggingan Baru Boyolali selama ini?
2. Apa saja hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan manajemen properti pada bangunan di Pasar Sunggingan Baru Boyolali?
3. Bagaimana pengelola Pasar Sunggingan Baru Boyolali mengatasi hambatan pelaksanaan manajemen propertinya?
4. Hal-hal apa saja yang dapat dilakukan untuk meningkatkan fungsi dari bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan yang diharapkan dari adanya penyusunan KTTA adalah sebagai berikut:

- a. mengetahui mekanisme kegiatan manajemen properti pada bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali;
- b. mengetahui hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan manajemen properti pada bangunan di Pasar Sunggingan Baru Boyolali;
- c. mengetahui cara pengelola Pasar Sunggingan Baru Boyolali dalam mengatasi hambatan pelaksanaan manajemen properti;

- d. mengetahui hal-hal yang dapat dilakukan untuk meningkatkan fungsi dari bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup yang akan digunakan dalam pembahasan dalam penulisan KTTA sebagai berikut:

- a. Penelitian berfokus pada kegiatan manajemen properti bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali;
- b. Objek penelitian adalah bangunan Pasar Sunggingan Baru yang beralamat di Sidoharjo, Banaran, Kecamatan Boyolali, Kabupaten Boyolali;
- c. Subjek penelitian adalah pihak yang melakukan kegiatan manajemen properti pada bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali;
- d. Penelitian dilakukan dari bulan Januari 2022 sampai dengan bulan April 2022

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan KTTA ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak sebagai berikut:

- a. Untuk pengelola, dapat digunakan untuk mengetahui kekurangan dan kelebihan dalam pelaksanaan manajemen properti bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali dan dapat digunakan sebagai bahan evaluasi

untuk terus meningkatkan fungsi bangunan untuk mendukung kenyamanan pengguna.

- b. Untuk akademisi, dapat digunakan sebagai rujukan untuk penelitian selanjutnya mengenai manajemen properti dan dapat menambah wawasan keilmuan pada civitas akademik dalam bidang manajemen properti.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

- 1.1 Latar Belakang
- 1.2 Rumusan Masalah
- 1.3 Tujuan Penulisan
- 1.4 Ruang Lingkup Penulisan
- 1.5 Manfaat Penulisan
- 1.6 Sistematika Penulisan

BAB II LANDASAN TEORI

- 2.1 Dasar Hukum
- 2.2 Teori
 - 2.2.1 Manajemen
 - 2.2.2 Manajemen Properti
 - 2.2.3 Pasar Rakyat
 - 2.2.4 Pedoman Pemeliharaan Bangunan

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

- 3.1 Metode Pengumpulan Data

3.2 Gambaran Umum Objek Penelitian

3.3 Pembahasan Hasil

3.3.1 Penerapan Manajemen Properti Pada Bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali

3.3.1.1 Perencanaan

3.3.1.2 Pengorganisasian

3.3.1.3 Pelaksanaan

3.3.1.4 Pengawasan

3.3.2 Hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan manajemen properti pada bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali

3.3.3 Cara pengelola Pasar Sunggingan Baru Boyolali mengatasi hambatan pelaksanaan manajemen properti

3.3.4 Hal-hal dilakukan oleh pengelola untuk meningkatkan fungsi dari bangunan Pasar Sunggingan Baru Boyolali

BAB IV KESIMPULAN

4.1 Kesimpulan

4.2 Saran