

**PERAN PD. PASAR KOTA MANADO DALAM PENGELOLAAN  
SHOPPING CENTRE PASAR 45  
(Studi Di Shopping Center Pasar 45 Jalan Dotulolong Lasut Kelurahan  
Pinaesaan Kecamatan Wenang Kota Manado)**

*Zulhaira Gino Rasyid<sup>1</sup>*

*Markus Kaunang<sup>2</sup>*

*Johny Peter Lengkong<sup>3</sup>*

**Abstrak**

Shopping Centre Kota Manado sebagai salah satu tempat yang terkenal sebagai pusat perekonomian yang ada di Kota Manado, menyimpan banyak cerita dan permasalahan yang dihadapi, hal ini dapat dilihat dari kondisi bangunan Shopping Centre yang sudah tidak lagi terpelihara dengan baik, sehingga dari pihak masyarakat maupun penyewa/pedagang yang ada di Shopping Centre menginginkan Pemerintah segera melakukan pengelolaan terhadap bangunan Shopping Centre ini dengan cara merenovasi kembali bangunan tersebut. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui Peran PD. Pasar Kota Manado Dalam Pengelolaan Shopping Centre Pasar 45. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif. Informan penelitian sebanyak 6 (enam) informan yaitu 1 orang Kepala Bagian Umum PD.Pasar, 1 orang koordinator Shopping Centre, 2 orang Penyewa, 2 orang masyarakat. Berdasarkan hasil penelitian melalui hasil pengamatan, pengumpulan data, dan proses wawancara yang peneliti lakukan, maka penelitian mengenai Peran PD. Pasar Kota Manado dalam pengelolaan Shopping Centre pasar 45 belum berjalan dengan baik, dilihat dari aspek-aspek perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan, dan pengawasan. dikatakan belum sesuai dengan yang diharapkan dari penyewa/pedagang. Untuk perencanaan belum sesuai dengan apa yang diharapkan, karena perencanaan Inventarisir asset, dimana pihak PD. Pasar meyegel sebagian tempat sewa tanpa ada pemberitahuan dari para penyewa/pedagang. Untuk pengorganisasian belum berjalan dengan semestinya, karena kurangnya koordinasi antara pihak PD. Pasar dan Penyewa/pedagang. Untuk Penggerakkan belum sesuai dengan apa yang dijalankan. Karena para penyewa/pedagang belum merasakan adanya kerja sama yang nyata, hanya sebatas kerja sama yang tidak resmi.

**Kata Kunci: Peran, PD. Pasar, Pengelolaan, Shoping Centre.**

<sup>1</sup>*Mahasiswa Program Studi Ilmu Pemerintahan FISIP-Unsrat.*

<sup>2</sup>*Ketua Penguji/Pembimbing Skripsi.*

<sup>3</sup>*Sekretaris Penguji/Pembimbing Skripsi.*

## **Pendahuluan**

Di Kota Manado terdapat berbagai macam sector yang memiliki sumber kekayaan daerah, seperti sector pariwisata, ekonomi, budaya, dan lain sebagainya yang bisa menghasilkan sumber pendapatan asli daerah. Tetapi, ada beberapa sector yang kurang mendapatkan perhatian dari Pemerintah, contohnya dari *Sector Properti* yang merupakan salah satu bagian dari sector ekonomi. *Sector property* merupakan salah satu Asset Daerah yang perlu diperhatikan. Potensi *sector property* di daerah bukan hanya dalam pembangunan property saja, namun juga menyangkut penataan atau pengelolaan property yang sudah dimanfaatkan ataupun yang belum dimanfaatkan secara maksimal. Asset merupakan salah satu sumber kekayaan yang dimiliki dan dikuasai oleh pemiliknya sendiri atau entitas. Asset daerah menjadi faktor utama bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Asset daerah seperti bangunan, tanah, jembatan, dan jalan yang sifatnya berwujud dapat hancur jika tidak ditata atau dikelola dengan benar. Asset daerah jika tidak dikelola dengan semestinya akan menjadi beban biaya karena sebagian dari asset akan membutuhkan biaya perawatan atau pemeliharaan dan juga bisa menyebabkan nilainya turun seiring dengan perjalanan waktu. Karena asset itu sendiri mengandung nilai dan berarti bagi entitas tersebut, maka asset harus dikelola dengan baik, khususnya asset-asset pemerintah agar asset-asset tersebut tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab karena pada dasarnya asset milik pemerintah tersebut bertujuan untuk memakmurkan masyarakat. Untuk itu peran pemerintah sangat dibutuhkan dalam hal pengelolaan aset daerah.

Di era globalisasi ini seiring dengan perkembangan dan kemajuan dibidang teknologi, maka pusat perbelanjaan juga akan mengalami perkembangan.

Pengertian perbelanjaan tidak hanya terpaku pada pembicaraan jual beli antara produsen dan konsumen, akan tetapi juga ke arah hiburan. Masyarakat memerlukan sesuatu yang lebih dari tempat dimana mereka bisa melengkapi kebutuhan sehari-hari mereka. Maka dari hal ini, diperlukan tempat icon/pusat perbelanjaan yang bisa melengkapi kebutuhan masyarakat yang ada di kota Manado. Dalam suatu asset Negara/Daerah, termasuk asset yang ada di daerah kota Manado ada beberapa bangunan atau peralatan lainnya yang sudah tidak terpelihara dengan baik. Sebagai contoh bangunan Shopping Centre yang berada di pusat kota Manado. Bangunan Shopping Centre ini dibangun pada tanggal 4 November tahun 1972 dan diresmikan pada Tahun 1975, bangunan ini termasuk salah satu bangunan tertua dan salah satu pusat belanja nomor satu yang ada di kota Manado pada era tahun 1980-an. Gedung Shopping Centre ini awalnya dikelola oleh PT. Kawanua Djaja, dan karena PT. Kawanua Djaja tidak dapat melunasi hutangnya kepada Bank Bumi Daya cabang Manado selaku Bank pemberi fasilitas kredit untuk membiayai pembangunan Shopping Centre Manado akhirnya bangunan Shopping Centre ini dikelola Pemerintah Kota, dan sekarang Gedung Shopping Centre dikelola oleh PD. Pasar sesuai Keputusan Walikota Manado Nomor 63 Tahun 2005 Tentang Penyerahan Aset Pemerintah Kota Manado Ex Dinas Pasar Pada Perusahaan Daerah Pasar Dan Pentetapan Neraca Awal Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado.

Gedung Shopping Centre ini sudah mengalami beberapa kali perubahan dari jenis fasilitas yang ditawarkan. Pasalnya, sejak pembangunan pusat-pusat perdagangan mulai menjamur seperti area Mega Mas, Marina Plaza, Mantos, Mega Mall, banyak masyarakat yang sudah jarang berbelanja lagi ke area Shopping Centre terlebih masyarakat kalangan anak muda, karena bangunannya sudah terlihat tidak terawat lagi. Bangunan Shopping Centre memiliki 2 gedung yang biasanya disebut Shopping I dan Shopping II. Shopping I memiliki 102 ruangan yang terpakai yang ada dilantai dasar dengan beberapa jenis fasilitas yang ditawarkan yaitu Toko Elektronik, Toko Sepatu Dan Tas, Toko Busana Muslim, Toko Atribut Dan Seragam Sekolah, Toko Kain, Apotik, Taylor, Dan Rumah Makan. Lantai II memiliki 26 ruangan dengan jenis fasilitas Taylor Dan Bordir, Rumah Makan dan Café. Ruang Basement memiliki 6 ruangan dengan jenis fasilitas Warung Kopi, Rumah Makan, Bilyard, Toko Busana Muslim serta WC Umum. Shopping II memiliki 8 ruangan yang ada di lantai dasar dengan jenis Fasilitas Toko Pakaian, Toko rokok, Toko benang, Taylor dan Bordir. 1 ruangan yang ada dilantai II sebagai HGP (Hak Guna Pakai). Dan 1 ruangan yang ada dilantai III sebagai HGP (Hak Guna Pakai). Dengan demikian Jumlah para pedagang yang ada di Shopping Centre adalah 142.

Tetapi, melihat dari kondisi bangunan Shopping Centre yang sudah tidak lagi terpelihara dengan baik, masyarakat kota Manado hampir tidak mengenal lagi bangunan Shopping Centre ini, dan dengan kondisi masyarakat yang beragam dan menginginkan tempat icon atau pusat yang lebih dari sekedar hiburan, maka Shopping Centre sudah tidak memadai

lagi untuk dijadikan icon/pusat belanja nomor satu dikota Manado, serta bangunan Shopping Centre ini sudah tidak lagi menunjang kegiatan didalamnya, sehingga dari pihak masyarakat maupun penyewa/pedagang yang ada di Shopping Centre menginginkan Pemerintah segera melakukan pengelolaan kembali terhadap bangunan Shopping Centre ini dengan cara merenovasi kembali bangunan tersebut. Karena yang kita ketahui bersama standar batas usia bangunan hanya sampai 30 tahun. Dengan perenovasian bangunan Shopping Centre ini juga akan mengurangi kemacetan lalu lintas di area Boulevard dan membuat area TKB (Taman Kesatuan Bangsa) sebagai lokasi wisata yang ramai dikunjungi orang. Dalam hal merenovasi kembali bangunan Shopping Centre ini harus adanya kesepakatan antara Pemerintah dan para pedagang agar tidak menimbulkan masalah antara kedua belah pihak. Tetapi, masalahnya sebagian para penyewa/pedagang yang sudah melunasi sewa kontrak mereka sampai tahun 2031 tidak setuju dengan rencana perenovasian ini, sebagian juga tidak menginginkan rencana ini Karena Pemerintah akan menjual saham bangunan ini ke Investor luar sehingga bangunan Shopping Centre ini akan dikelola oleh pihak swasta jika bangunan tersebut akan terenovasi kembali. Inilah yang ditakutkan oleh para penyewa/pedagang, karena mereka tidak ingin harga sewa tempat mereka akan naik 2x lipat dari harga sewa sebelumnya. Pemerintah setempat belum juga bertindak lebih lanjut dalam hal perenovasian bangunan Shopping Centre ini kerena sebagian pedagang yang menyewa tempat di Shopping Centre yang telah melunasi uang sewa tempat berdagang mereka

sampai tahun 2031 menginginkan pemerintah memberikan tempat sementara kepada mereka selama perenovasian berlangsung agar mereka bisa melakukan aktivitas mereka sehari-hari.

Dengan menghidupkan kembali kawasan kota lama yang dulu pernah terkenal, maka sangat diperlukan peran pemerintah agar tempat perbelanjaan Shopping Centre ini bisa bersaing dengan pusat perbelanjaan lainnya yang ada di kota Manado sekarang ini. Selain itu dengan adanya bangunan Shopping Centre yang baru, dapat memberikan kontribusi yang besar bagi masyarakat kota Manado baik dari segi perdagangan dan hiburan, bahkan sampai pada penciptaan lapangan kerja bagi masyarakat kota Manado.

Berdasarkan uraian masalah diatas maka rumusan masalah penelitian adalah: bagaimanakah peran PD. Pasar Kota Manado dalam pengelolaan Shopping Centre Pasar 45? tujuan penelitian untuk mengetahui bagaimana Peran PD. Pasar Kota Manado Dalam Pengelolaan Shopping Centre Pasar 45.

### **Tinjauan Pustaka**

Menurut Rivai (2006:148) peran dapat diartikan sebagai perilaku yang diatur dan diharapkan dari seseorang dalam posisi tertentu. Pemimpin dalam suatu organisasi memiliki peran, setiap pekerjaan membawa harapan bagaimana penanggung peran berperilaku, sehingga peran dari pemimpin ini yang menentukan nasib bawahannya. Menurut Soerjono Soekanto (2013:212-213) peran adalah proses dinamis kedudukan (status). Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dan menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan

dengan peranan adalah untuk kepentingan ilmu pengetahuan. Keduanya tidak dapat dipisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya. Tidak ada peranan tanpa kedudukan, atau kedudukan tanpa peranan. Sebagaimana halnya dengan kedudukan, peranan juga mempunyai dua arti.

Menurut Levinson dalam Soekanto (2013:213) mengatakan peranan mencakup tiga hal :

1. Peranan meliputi norma-norma yang dihubungkan dengan posisi atau tempat seseorang dalam masyarakat. Peranan dalam arti ini merupakan rangkaian peraturan-peraturan yang membimbing seseorang dalam kehidupan kemasyarakatan.
2. Peranan merupakan suatu konsep tentang apa yang dapat dilakukan oleh individu dalam masyarakat sebagai organisasi.
3. Peranan juga dapat dikatakan sebagai perilaku individu yang penting bagi struktur social masyarakat.

Abu Ahmadi (1982:50) mendefinisikan peran sebagai suatu kompleks pengharapan manusia terhadap caranya individu harus bersikap dan berbuat dalam situasi tertentu berdasarkan status dan fungsi sosialnya.

Pengertian peranan yang dikemukakan oleh Komarudin (1994:768) dapat didefinisikan sebagai berikut :

- 1) Bagian dari tugas utama yang harus dilaksanakan seseorang dalam manajemen,
- 2) Pola perilaku yang diharapkan dapat menyertai suatu usaha,
- 3) Bagian atau fungsi seseorang dalam kelompok atau pranata,
- 4) Fungsi yang diharapkan dari seseorang atau menjadi karekteristik yang ada padanya,

5) Fungsi setiap variabel dalam hubungan sebab akibat.

Dalam Kamus Bahasa Indonesia menyebutkan pengertian peran sebagai berikut :

1. Peran adalah pemain yang diandaikan dalam sandiwara maka ia adalah pemain sandiwara atau pemain utama.
2. Peran adalah bagian yang dimainkan oleh seorang pemain dalam sandiwara, ia berusaha bermain dengan baik dalam semua peran yang diberikan.
3. Peran adalah bagian dari tugas utama yang harus dilaksanakan.

Mengenai peranan ini, Suharto (2006:32), mengemukakan beberapa dimensi peran sebagai berikut :

1. Peran sebagai suatu kebijakan. Penganut paham ini berpendapat bahwa peran merupakan suatu kebijaksanaan yang tepat dan baik dilaksanakan.
2. Peran sebagai strategi. Penganut paham ini mendalikan bahwa peran merupakan strategi untuk mendapatkan dukungan dari masyarakat (*public support*). Pendapat ini didasarkan pada suatu paham bahwa keputusan dan kepedulian masyarakat pada tiap tingkatan keputusan didokumentasikan dengan baik, maka keputusan tersebut memiliki kredibilitas.
3. Peran sebagai alat komunikasi. Peran didayagunakan sebagai instrumen atau alat untuk mendapatkan masukan berupa informasi dalam proses pengambilan keputusan. Persepsi ini dilandaskan oleh suatu pemikiran bahwa pemerintah dirancang untuk melayani masyarakat, sehingga pandangan dan prefensi dari masyarakat tersebut adalah masukan yang bernilai, guna mewujudkan

keputusan yang responsive dan responsible.

4. Peran sebagai alat penyelesaian sengketa. Peran didayagunakan sebagai suatu cara untuk mengurangi dan meredam konflik melalui usaha pencapaian konsumen dari pendapat-pendapat yang ada. Asumsi yang melandasi persepsi ini adalah bertukar pikiran dan pandangan dapat meningkatkan pengertian dan toleransi serta mengurangi rasa ketidakpercayaan dan kerancuan.
5. Peran sebagai terapi. Menurut persepsi ini, peran dilakukan sebagai upaya “mengobati” masalah masalah psikologis masyarakat seperti halnya perasaan ketidakberdayaan, tidak percaya diri dan perasaan bahwa diri mereka bukan komponen penting dalam masyarakat.

Pemerintah Daerah kota Manado membentuk perusahaan Daerah Pasar kota Manado sebagai pengganti Dinas Pengelolaan Pasar dengan dasar pembentukannya Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2000 tentang pembentukan PD.Pasar Kota Manado Kemudian ditindak lanjuti dengan Surat keputusan Walikota Kota Manado Nomor 26 tahun 2003 tentang petunjuk pelaksanaa Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2000. Itulah pengelolaan pasar tradisional yang sebelumnya di kelola pemerintah melalui Dinas Pengelolaan Pasar digantikan oleh Perusahaan Daerah Pasar Kota Manado.

Bahwa sejalan dengan perkembangan Kota Manado dan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin bertambah selain meningkatnya konsumsi masyarakat kebutuhan, juga berpengaruh terhadap pelaksanaan pengelolaan pasar

diwilayah kota Manado. Untuk pelaksanaan pengelolaan pasar diwilayah Kota Manado maka perlu diatur dengan Peraturan Daerah. Sesuai Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Pasar Kota Manado dijelaskan bahwa Pasar merupakan suatu kawasan tertentu bererta bangunan di atasnya yang dimiliki dan ditetapkan oleh Pemerintah Kota Manado sebagai tempat dilakukannya transaksi jual beli antara masyarakat umum dengan para pedagang atau pelaku usaha yang secara teratur dan langsung memperdagangkan barang atau menawarkan jasa, baik berupa Pasar Tradisional, Pasar Induk maupun Pasar Modern. Untuk itu sejalan dengan tujuan dengan Otonomi Daerah, penerimaan daerah yang berasal dari Pasar baik Pasar Tradisional maupun Pasar Modern yang dikelola oleh Perusahaan Daerah Pasar dari waktu ke waktu harus senantiasa ditingkatkan. Hal ini dimaksudkan agar peranan daerah dalam memenuhi kebutuhan daerah khususnya dalam penyediaan pelayanan kepada masyarakat dapat semakin meningkat.

PD.Pasar Kota Manado mengelola pasar tradisional yang ada di kota Manado sebanyak 6 unit pasar. Masing-masing unit pasar dipimpin oleh Kepala unit pasar dibawah koordinasi langsung Dirut PD.Pasar kota Manado. Namun, dalam hal pembangunan dan penganggaran dalam skala besar seperti pembangunan sarana prasarana masih menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Manado. PD.Pasar Kota Manado merupakan Badan Usaha Milik Daerah sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 tahun 1999 tentang kepengurusan Badan Usaha Milik Daerah berbunyi : bahwa Badan

Usaha Milik Daerah sebagai salah satu sumber pendapatan Asli Daerah, harus dikelola oleh pengurus yang mempunyai pengetahuan dan pengalaman sesuai bidang usahanya. Badan Usaha Milik Daerah kemudian disingkat menjadi BUMD adalah Perusahaan Daerah bentuk hukum lainnya dari Usaha Milik Daerah selain Perusahaan Air Minum, bank pembangunan Daerah dan bank pengkreditan rakyat. Pengurus BUMD terdiri dari Direksi dan Badan Pengawas.

Dalam Kamus umum bahasa Indonesia memberikan pengertian pengelolaan sebagai berikut :

1. Proses, cara perbuatan mengelola
2. Proses melakukan perbuatan tertentu dengan menggerakkan tenaga orang lain
3. Proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan organisasi, dan
4. Proses yang memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan kebijaksanaan dan pencapaian tujuan

Menurut Nugroho (2003:113), mengemukakan bahwa pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Secara etimologi berasal dari kata kelolah (to manage) dan biasanya merujuk pada proses mengurus atau menangani sesuatu untuk mencapai tujuan. Jadi pengelolaan merupakan ilmu manajemen yang berhubungan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mewujudkan tujuan tertentu yang ingin dicapai.

Menurut Terry dalam Ardana (2012:4) pengelolaan merupakan proses perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan, dan pengawasan/pengendalian yang

dilakukan untuk mencapai sasaran yang telah ditentukan melalui sumber pemanfaatan sumber daya manusia dan lainnya.

Menurut M. Manullang (2006:5) manajemen merupakan sebuah seni dan ilmu perencanaan, pengorganisasian, penyusunan, pengarahan, dan pengawasan sumber daya untuk mencapai tujuan yang sudah ditetapkan.

Menurut Balderton (dalam Adisasmita, 2011:21), istilah pengelolaan sama dengan manajemen yaitu menggerakkan, mengorganisasikan, dan mengarahkan usaha manusia untuk memanfaatkan secara efektif material dan fasilitas untuk mencapai suatu tujuan.

Sedangkan Adisasmita (2011:22) mengemukakan bahwa, pengelolaan bukan hanya melaksanakan suatu kegiatan, akan tetapi merupakan rangkaian kegiatan yang meliputi fungsi-fungsi manajemen, seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan untuk mencapai tujuan secara efektif dan efisien.

Oey Liang Lee (dalam Ranupandojo, 1996:3) mendefinisikan bahwa manajemen adalah seni ilmu perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, pengkoordinasian dan pengontrolan manusia dan barang-barang (terutama manusia) untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan terlebih dahulu.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yaitu jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian keadaan objek yang diteliti. Data yang dikumpul akan dianalisa secara kualitatif. Jenis data kualitatif adalah data yang dinyatakan dalam

bentuk kata, kalimat, dan gambar (Sugiyono, 2009:15).

Informan dalam penelitian yaitu:

1. Pihak PD. Pasar (Kepala Bagian Umum)
2. Koordinator Shopping Center
3. Penyewa/Pedagang Shopping Center (2 orang )
4. Masyarakat (2 orang )

Fokus penelitian dimaksudkan guna memperjelas ruang lingkup pembahasan penelitian ini, sehingga terhindar dari pengumpulan data pada bidang yang sangat luas atau kurang relevan dengan tujuan penelitian. Menurut Terry dalam Ardana (2012:4) pengelolaan merupakan proses perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan, dan pengawasan/pengendalian yang dilakukan untuk mencapai sasaran yang telah ditentukan melalui sumber pemanfaatan sumber daya manusia dan lainnya.

### **Hasil Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini peneliti menggunakan focus penelitian dari teori Terry dalam Ardana (2012:4) dengan mengatakan bahwa, pengelolaan merupakan proses perencanaan, pengorganisasian, penggerakkan, dan pengawasan/pengendalian yang dilakukan untuk mencapai sasaran yang telah ditentukan melalui sumber pemanfaatan sumber daya manusia dan lainnya.

#### **4.1.1 Aspek Perencanaan**

Selanjutnya Ranupandojo (1996:11) mendefinisikan perencanaan ialah pengambilan keputusan tentang apa yang akan dikerjakan, bagaimana mengerjakannya, kapan mengerjakannya dan bagaimana mengukur keberhaslilan pelaksanaannya. Keberhaslilan atau

kegagalan suatu pembangunan sangat ditentukan oleh baik buruknya perencanaan pembangunan tersebut. Oleh karena itu, pada hakekatnya aspek perencanaan senantiasa terdapat dalam setiap jenis kegiatan.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di PD.Pasar bahwa ada tahapan pertama yaitu pertama mereka melakukan inventarisir asset apa saja yang ada di Shopping Centre termasuk dengan penyewa yang sudah habis masa belaku kontraknya diminta untuk mengurus kembali masa kontrak mereka. Kemudian yang kami kehendaki adalah penyewa yang misalnya menyewa ke PD.Pasar sebesar 10 juta per tahun tapi mereka menyewakan lagi ke pihak lain sebesar 30 juta per tahun tanpa memberitahukan ke pihak PD.Pasar. Mekanismenya mereka bisa menyewakan ke pihak lain asalkan melaporkan ke pihak PD.Pasar, karena kami memiliki aturan misalnya mereka menyewa 100 juta, 10% harus masuk ke PD.Pasar, penyewa pertama misalnya 100 juta, jadi 10 juta untuk PD.Pasar, penyewa kedua yang menyewa kepada mereka harus membayar juga 10 juta, dari nilai nominal 100 juta ada nilai sewa. Seperti yang di kutip dalam wawancara dengan salah satu responden dari Pihak PD.Pasar yaitu Bapak dengan insial HL mengatakan :

*“sampai ada beberapa kami mengambil tindakan menyegel, selain sudah tidak membayar secara resmi ke pihak kami, mereka ada kewajiban sampai berapa tahun, baru mereka kasih sewa lagi ke pihak lain tanpa pemberitahuan ke pihak kami. Jadi kami menyegel tempat mereka, itu ada kaitannya dengan penataan penyewa.”*

Selanjutnya, hal yang sama juga dikatakan oleh Ibu dengan inisial RA

sebagai salah satu penyewa di Shopping Centre, mengatakan :

*“Ia memang benar pihak PD.Pasar menyegel tempat-tempat yang disewakan ke pihak lain contohnya dilantai 1 itu banyak sekali tempat sewa yang mereka sewakan ke pihak lain, tetapi bukan hanya itu saja mereka menyegel tempat-tempat yang dilantai 2 (eks.barata) yang belum membayar kontrak sewa, penyewa yang ada di lantai kan itu baru beberapa tahun menyewa tempat itu dan ketika sudah habis masa kontraknya, kami diberikan surat oleh PD.Pasar bahwa harus segera membayar uang sewa yang baru dengan yang biasanya 350.000 per meter dinaikkan menjadi 750.000 per meter, dan harus memakai notaris.”*

Dapat dilihat ternyata pemerintah berkewajiban dalam penyelenggaraan suatu rencana bahkan dalam pelaksanaan. Pada aspek perencanaan ini peneliti menyimpulkan pembahasan ini dengan mengacu pada teori menurut Ranupandojo, mengatakan bahwa terdapat tujuh prinsip dan petunjuk untuk menyusun perencanaan yang baik, yaitu :

1. Rencana harus memiliki tujuan yang khas.

Ini penting sebab dengan tujuan yang khas semua kegiatan dapat diarahkan untuk mencapai hasil perencanaan tersebut. Tujuan harus jelas dan mudah dipahami oleh semua orang yang akan melaksanakan rencana itu. Berdasarkan data bahwa tujuan dari PD.Pasar yaitu menjadikan pasar sebagai tempat yang nyaman untuk beraktivitas bagi pembeli dan pedagang. Dan tujuan tidak lepas dari suatu kegiatan, dilihat dari hasil penelitian rencana yang mereka buat pertama yaitu menginventarisir asset, mereka melakukan inventarisir asset apa saja yang ada di Shopping Centre,

dan ini juga mengenai penataan yang dimana penataan ini termasuk salah satu pengelolaan dari Shpping Centre, karena sesuai hasil penelitian bahwa pada kenyataan Shopping Centre ini titik beratnya hanya pada ruangan.

PD.Pasar melakukan inventarisir asset dengan tujuan untuk menghendaki penyewa yang melanggar aturan dengan mengontrak ruangan mereka ke pihak lain tanpa memberitahukan ke pihak PD.Pasar. tetapi sesuai hasil penelitian ke pihak penyewa, bahwa PD.Pasar tidak hanya menghendaki penyewa yang melanggar aturan, bahkan ruangan yang ada dilantai II (eks.barata) disegel oleh PD.Pasar tanpa ada pemberitahuan. Penyewa yang ada dilantai II (eks.barata) yang statusnya baru beberapa tahun menyewa tempat itu ke PD.Pasar, dan ketika sudah habis masa kontraknya, diberikan surat bahwa harus segera membayar sewa baru dengan harga yang biasanya 350.000 per meter dinaikkan menjadi 750 per meter, dan harus memakai notaris. Inilah tindakan PD.Pasar yang menurut para penyewa tidak sesuai aturan. Dan berdasarkan dengan hasil penelitian yang dihubungkan dengan pembahasan diatas, peneliti menyimpulkan bahwa tujuan yang khas dari rencana ini hanya dipahami saja dan memberikan keuntungan kepada PD.Pasar, sehingga semua orang yang akan melaksanakan rencana itu, salah satunya para penyewa dinilai telah dirugikan dan memberatkan kepada penyewa, sehingga perencanaan ini dinilai belum sesuai dengan tujuan yang ada.

## 2. Ada kegiatan yang diprioritaskan

Suatu rencana tanpa ada kegiatan pelaksanaan, tak lebih dari selebar kertas yang tak berarti. Karena kegiatan mencapai tujuan dari suatu rencana banyak macamnya, dan disisi

lain terdapat factor-faktor pembatas, maka perlu ada kegiatan yang diberi prioritas. Kegiatan ini biasa disebut kegiatan kunci tidak ada jaminan bahwa pelaksanaan rencana akan berjalan secara efektif dan efisien.

Berdasarkan pembahasan diatas peneliti menyimpulkan bahwa kegiatan yang selalu diprioritaskan oleh PD.Pasar yaitu selalu melakukan kegiatan penagihan iuran kebersihan setiap hari. Dengan kegiatan yang diprioritaskan ini, bisa membuat perubahan bagi Shopping Centre, karena kebersihan termasuk salah satu pengelolaan yang baik bagi Shopping Centre yang sudah terlihat tidak tertata dengan baik. Tetapi, melihat kenyataan yang ada, bahwa kegiatan yang diprioritaskan ini belum sesuai dengan pelaksanaan yang ada, sehingga aspek perencanaan yang telah dilakukan dapat dikatakan belum berjalan secara efektif dan efisien.

## 3. Melibatkan semua orang

Hendaknya semua orang dilibatkan dalam pembuatan rencana, baik untuk seluruh tahap, maupun hanya tahap-tahap tertentu dari proses perencanaan tersebut. Keterlibatan ini akan menimbulkan rasa bertanggung jawab dalam tahap pelaksanaan rencana nantinya. Dengan cara ini pelaksanaan rencana diharapkan dapat berjalan lancar, komunikasi lancar, koordinasi juga lancar.

Sesuai hasil penelitian yang telah dilakukan, bahwa dalam proses perencanaan ini para penyewa tidak dilibatkan, karena dari perencanaan pertama yaitu inventarisir asset, para penyewa tidak pernah diberitahukan bahwa untuk mengurus pembayaran kontrak baru uang sewa mereka dinaikkan. Dari perencanaan kedua yaitu fasilitas dan kebersihan, dimana para penyewa tidak dilibatkan karena banyak dari para penyewa menilai

bahwa PD.Pasar hanya melakukan kegiatan setiap hari penagihan iuran tetapi tidak ada perubahan. Komunikasi antara penyewa dan PD.Pasar hanya sebatas pengeluaran-pengeluaran tetapi tidak ada koordinasi tentang pengeluaran itu. Sehingga peneliti menyimpulkan bahwa perencanaan ini hanya dilakukan oleh sesama pihak PD.Pasar.

4. Perencanaan hendaknya telah diperhitungkan pelaksanaan fungsi manajemen lainnya, seperti pengorganisasian, pengarahan, koordinasi dan pengendalian.

Hal ini penting sebab perencanaan memang merupakan fungsi yang mendahului kegiatan manajemen lainnya, sehingga rencana akan selalu memiliki sifat sebagai acuan dari fungsi manajemen lainnya. Dari pembahasan ini telah digambarkan bahwa setiap kegiatan perencanaan sudah memiliki bagiannya masing-masing. Seperti dalam hal pengorganisasian, pengarahan, koordinasi dan pengawasan pihak PD.Pasar memiliki bagian-bagian yang fungsi pelaksanaannya telah ditetapkan. Sehingga dalam hal perencanaan, seperti kegiatan apa saja yang telah dilakukan di Shopping Centre, Kordinator Shopping sebagai pengawas dan sebagai koordinasi antara pimpinan terhadap pelaksanaan kegiatan yang telah dilakukan dilapangan.

5. Rencana harus selalu diperbaiki

Karena situasi dan kondisi memang selalu berubah. Perbaikan suatu rencana tidak berarti rencana itu salah, tetapi untuk menyesuaikan dengan perkembangan situasi dan kondisi yang ada. Namun demikian, suatu rencana jangan terlalu sering diperbaiki, sebab jika demikian rencana tersebut akan sukar untuk dijadikan pedoman, baik

dalam pelaksanaannya maupun untuk kepentingan pengendalian.

Dalam pembahasan ini peneliti mengaitkan dengan rencana yang seperti terlihat dihasil wawancara sebelumnya, yaitu dalam pengelolaan Shopping Centre banyak para penyewa hingga masyarakat menginginkan renovasi terhadap bangunan Shopping Centre ini, sehingga berdasarkan hasil penelitian bahwa PD.Pasar memang memiliki rencana merehab total bangunan ini, tetapi karena kedudukannya hanya sebagai pengelola asset Pemerintah Kota, jadi PD.Pasar belum melakukannya. Karena Pemerintah Kota belum juga memutuskannya, sehingga PD.Pasar hanya melakukan pengelolaan dengan cara menata kembali ruangan-ruangan yang ada dengan menambah fasilitas dan menertibkan PKL yang ada disekitaran Shopping Centre. Tetapi berdasarkan yang telah dilakukan oleh para penyewa bahwa Pemerintah Kota memang akan merehab bangunan ini tetapi karena sebagian penyewa yang status kontraknya sampai masih lama mempertahankannya, karena sebagian penyewa ini ingin Pemerintah Kota memberikan tempat sementara bagi mereka, dan mereka ingin Pemerintah Kota memprioritaskan mereka ketika perenovasian tersebut sudah selesai.

6. Penanggung jawab perencanaan

Perlu ditunjuk orang atau staf khusus yang bertanggung jawab dalam penyusunan rencana. Walaupun banyak orang yang terlibat dalam penyusunan rencana, namun harus ada orang yang bertanggung jawab terhadap hasil akhir perencanaan tersebut. Setiap perencanaan yang telah dilakukan oleh PD.Pasar terhadap Shopping Centre mulai dari perencanaan inventarisir asset, menambah fasilitas serta kebersihan Kordinator Shopping yang memiliki tugas dan fungsi sebagai

penanggung jawab dari semua kegiatan yang dilakukan di Shopping Centre.

7. Semua perencanaan selalu bersifat tentative dan bersifat interim.

Rencana tidak ada yang bersifat final, sebab rencana yang baik harus memiliki keluwesan terhadap perubahan-perubahan yang ada. Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya dan dikaitkan dengan pembahasan ini bahwa semua perencanaan yang dibuat oleh PD.Pasar, hanya rencana perenovasian yang sampai saat ini belum pasti kapan akan dilaksanakan rencana ini. Karena dari hasil penelitian bahwa PD.Pasar hanya menunggu keputusan dari Pemerintah Kota, dan dari para penyewa hanya menunggu keputusan dari Pengadilan, sehingga dari perencanaan yang sifatnya belum pasti ini pihak PD.Pasar melakukan perubahan rencana yaitu penataan ruangan-ruangan.

Berdasarkan hasil Pembahasan dan hasil penelitian diatas, dapat dilihat bahwa aspek perencanaan di Shopping Centre sudah dilaksanakan sesuai rencana, tetapi perencanaan tersebut dinilai belum efektif oleh para penyewa maupun masyarakat, dikarenakan terdapat faktor-faktor yang dinilai menghambat perencanaan tersebut, sehingga dalam pelaksanaan perencanaan tersebut masih banyak terdapat keluhan-keluhan dari para penyewa ataupun masyarakat yang menilai bahwa kinerja dari PD.Pasar belum maksimal.

### **Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dilapangan dapat disimpulkan bahwa pengelolaan Shopping Centre Pasar 45 belum sesuai dengan apa yang diharapkan. Dapat dilihat dari hasil penelitian yang menggunakan Teori dari Terry tentang

pengelolaan yang di dalamnya terdapat:

1. Aspek Perencanaan

Aspek Perencanaan dalam pengelolaan Shopping Centre dapat dikatakan belum sesuai dengan yang diharapkan dari penyewa/pedagang. Dapat dilihat dari perencanaan Inventarisir asset, dimana pihak PD.Pasar meyegel sebagian tempat sewa secara tiba-tiba dengan langsung menaikkan harga sewa tanpa ada pemberitahuan dari para penyewa/pedagang. Sehingga .dari hasil yang ada, peneliti menyimpulkan bahwa aspek perencanaan ini hanya merugikan bagi para penyewa/pedagang yang ada di Shopping Centre.

2. Aspek Pengorganisasian

Peneliti menyimpulkan bahwa Aspek Pengorganisasian dalam pengelolaan Shopping centre belum berjalan dengan semestinya, karena kurangnya koordinasi antara pihak PD.Pasar dan Penyewa/pedagang. Dapat dilihat dari perencanaan Inventarisir asset diatas, pihak PD.Pasar tidak memberitahukan kepada para penyewa/pedagang tentang kenaikan harga sewa ruangan. Pencapaian tujuan tidak akan berjalan dengan baik jika kurangnya koordinasi antara beberapa pihak yang terkait.

3. Aspek Penggerakkan

Aspek Penggerakkan dalam pengelolaan Shopping Centre belum sesuai dengan apa yang dijalankan. Karena semua anggota yang digerakkan termasuk para penyewa/pedagang untuk dilibatkan dalam tujuan yang ingin dicapai belum merasakan adanya kerja sama yang nyata, dapat dilihat bahwa kerja sama antara PD.Pasar dengan para penyewa/pedagang hanya sebatas kerja sama yang tidak resmi

sehingga dari para penyewa/pedagang menilai bahwa PD.Pasar tidak melakukan tugasnya dengan benar.

#### 4. Aspek

##### Pengawasan/pengendalian

Aspek Pengawasan/pengendalian dalam pengelolaan Shopping Centre dapat dikatakan belum semuanya sesuai dengan kebijakan yang ada. Dimana terlihat bahwa tugas dari pimpinan yang akan dilaksanakan di lapangan sudah dilakukan oleh pihak Kordinator Shopping Centre sesuai dengan tugasnya untuk mengawasi semua kegiatan apa saja yang ada akan dilakukan di lapangan nanti, tetapi masih ada beberapa tugas dari pengawasan tersebut dianggap belum sesuai dengan harapan dari pihak penyewa maupun masyarakat.

#### Saran

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Untuk Pemerintah harus lebih berperan aktif dalam pengelolaan shopping centre ini agar supaya dari pihak penyewa/pedagang tidak lagi merasakan adanya ketidakadilan dalam hal pengelolaan Shopping centre ini. Dan dari pihak masyarakat ingin melihat adanya perubahan bangunan Shopping Centre ini.
2. Untuk pihak PD.Pasar sebagai pengelola Shopping Centre lebih berkoordinasi lagi dengan para penyewa/pedagang, agar tidak ada lagi keluhan-keluhan dari para penyewa/pedagang, sehingga dalam melakukan pengelolaan di Shopping Centre bisa berjalan sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.
3. Untuk para Penyewa/Pedagang yang ada di Shopping Centre agar lebih

tertib dalam melakukan aktivitas jual beli mereka, sehingga masyarakat yang berkunjung di Shopping Centre bisa merasa nyaman dan bisa terjalin kerja sama antara para penyewa/pedagang dengan pihak PD.Pasar.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adisamita, Rahardjo. 2011. *Pengelolaan Pendapatan dan Anggaran Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Ahmadi Abu. 1982. *Psikologi Social*. Surabaya : Penerbit PT. Bina Ilmu
- Ardana, I Komang, dkk. 2012. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu
- Hasibun, H Malayu S P. 2006. *Manajemen Dasar, Pengertian dan Masalah*. Edisi Revisi Pertama. Jakarta: Bumi Aksara
- Iskandar. 2010. *Metode Penelitian Pendidikan dan Sosial Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta: Gaung Persada Press
- Komarudin. 1994. *Ensiklopedia Manajemen*. Edisi Kedua. Jakarta: Bumi Aksara
- Manullang, M. 2006. *Dasar-Dasar Manajemen*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Muchlas Makmur. 2005. *Perilaku Organisasi*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Narbuko Cholid Dkk. 2003. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara
- Nugroho. 2003. *Good Governance*. Bandung: Mandar Maju
- Ranupandojo, Heidjrachman. 1996. *Dasar-Dasar Manajemen*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Rivai Veithzal. 2006. *Manajemen Sumber Daya Manusia untuk*

Minum Dan Perusahaan  
Daerah Pasar Kota Manado  
Undang-Undang Nomor 23 Tahun  
2014 Tentang Pemerintahan

- perusahaan: dari Teori ke  
Prakti. Edisi Pertama.*  
Jakarta: PT. Raja Grafindo  
Persada
- Salam, Dharma Setyawan. 2007.  
*Manajemen Pemerintahan  
Indonesia.* Jakarta: Penerbit  
Djambatan
- Siswanto. 2009. *Pengantar  
Manajemen.* Jakarta: Bumi  
Aksara
- Soekanto Soerjono. 2013. *Sosiologi  
Suatu Pengantar Edisi  
Revisi.* Jakarta: PT  
RajaGrafindo Persada
- Sugiono. 2009. *Memahami Penelitian  
Kualitatif.* Bandung: Alfa Beta
- Suharto Edi. 2006. *Membangun  
Masyarakat Memberdayakan  
Rakyat.* Bandung : PT.  
Refika Aditama

Sumber-Sumber lainnya :

- Keputusan Walikota Manado Nomor  
27 Tahun 2003 Tentang  
Susunan Organisasi, Uraian  
Tugas Dan Tata Kerja  
Perusahaan Daerah Pasar  
Kota Manado
- Keputusan Walikota Manado Nomor  
63 Tahun 2005 Tentang  
Penyerahan Asset  
Pemerintah Kota Manado  
EX Dinas Pasar Pada  
Perusahaan Daerah Pasar  
Dan Penetapan Neraca Awal  
Perusahaan Daerah Pasar  
Kota Manado
- Keputusan Walikota Manado Nomor  
26 Tahun 2003 Tentang  
Petunjuk Pelaksanaan Perda  
Nomor 14 Tahun 2000  
Perusahaan Daerah Pasar
- Peraturan Daerah Kota Manado Nomor  
14 Tahun 2000 Tentang  
Pembentukan Organisasi  
Perusahaan Daerah Air