

5. HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Hasil Analisis Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian dengan pengambilan data primer melalui teknik penyebaran angket kepada para pemilik atau penyewa tempat usaha di Pasar Glodok dengan semua jenis usaha yang ada sebanyak 90 angket. Dari hasil editing data hanya 82 angket yang layak untuk dilakukan pengolahan data statistik dengan menggunakan SPSS versi 12.0, dengan hasil pengolahan datanya di sampaikan dalam bentuk tabel dan grafik. Hasil penyusunan kuesioner, kriteria kuesioner termasuk baik apabila kuesioner memenuhi kriteria *valid* dan *reliabel* dan untuk mengukur hal tersebut dilakukan pengujian yaitu *validitas* hasil penelitian dengan menggunakan metode *Pearson Product Moment* dan reliabilitasnya dengan menggunakan metode Cronbach's Alpha untuk mengetahui tingkat keandalan data hasil pengukuran secara konsisten apabila digunakan untuk mengukur gejala yang sama. Hasil pengujian validitas atas instrumen yang sudah digunakan untuk pengumpulan datanya sebagaimana terlihat dalam Tabel 5.1 sebagai berikut :

Tabel 5.1 Validitas Hasil Penelitian

No.	INDIKATOR		Korelasi Pearson Skor Pemanfaatan TU	Sig.	Ket
	Variabel	Uraian Variabel			
1.	X1	Kemudahan akses masuk keluar gedung	.473**	.000	Valid
2.	X2	Dekat dari jalan raya	.120	.283	Tidak Valid
3.	X3	Kepadatan lalu lintas	.288**	.009	Valid
4.	X4	Transportasi Publik/Umum	.609**	.000	Valid
5.	X5	Sistem Pengaturan Lalu Lintas (KPP)	.532**	.000	Valid
6.	X6	Kondisi Gedung (Fisik)	.287**	.009	Valid
7.	X7	Penyediaan Tempat Usaha	.468**	.000	Valid
8.	X8	Fasilitas Pendukung Gedung	-.176	.114	Tidak Valid
9.	X9	Visibilitas Gedung	.600**	.000	Valid
10.	X10	Promosi Tempat Usaha	.421**	.000	Valid
11.	Y	Pemanfaatan Tempat Usaha	.375**	.001	Valid

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Keterangan : ** korelasi signifikan pada level 0.01 (2 tailed)

* korelasi signifikan pada level 0.05 (2 tailed)

Pengujian validitas hasil penelitian dengan metode tersebut di atas sebagaimana tampak dalam tabel 5.1 memperlihatkan bahwa 8 dari 10 indikator yang dipergunakan untuk mengukur tingkat pemanfaatan tempat usaha hasilnya valid (signifikan pada $\alpha < 0.05$) sesuai dengan penilaian dari responden pemilik atau penyewa tempat usaha di Pasar Glodok. Nilai korelasi yang valid paling rendah masih diatas 0.200 yaitu 0.287**, sedangkan koefisien korelasi dari indikator X1 hingga X10 dengan skor total dari masing-masing pertanyaan adalah signifikan secara statistik karena nilai sig. $\alpha < 0.05$. Secara keseluruhan dari semua indikator menurut penilaian dari responden bahwa konsep kuesioner untuk mengukur tingkat pengaruh perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok memiliki instrumen yang valid untuk pengukurannya, kecuali indikator X2 kedekatan dari jalan raya dan X8 fasilitas pendukung gedung yang tidak valid. Korelasi antar variabel kurang begitu kuat karena nilai korelasinya hanya berkisar antara 0.287** sampai 0.609**.

Disamping pengujian validitas hasil penelitian, juga dilakukan pengujian tingkat reliabilitas dari kuesioner dengan menggunakan metode Cronbach's Alpha untuk mengetahui tingkat kehandalan data yang berhasil dikumpulkan dalam pengukuran. Tabel 5.2 berikut ini merupakan hasil pengujian reliabilitas atas instrumen yang telah digunakan untuk mengumpulkan data dalam pelaksanaan penelitian.

Tabel 5.2 Reliabilitas Hasil Penelitian

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.688	.710	9

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Pada tabel 5.2 diatas menunjukkan bahwa instrumen penelitian yang dipergunakan cukup handal untuk mengukur pengaruh perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar

Glodok atas penilaian pemilik atau penyewa tempat usaha. Nilai hasil pengujian reliabilitas untuk semua indikator kecuali indikator X2 dan X8 yang kurang valid dan tidak signifikan secara statistik, terlihat bahwa nilai Cronbach's Alpha sebesar 0.688. Hal ini menunjukkan bahwa desain alat ukur yang digunakan reliabel, sehingga secara keseluruhan bahwa indikator yang digunakan dalam instrumen pengukuran dapat dikatakan cukup valid dan handal untuk dipergunakan, kecuali pada indikator X2 (kedekatan dari jalan raya) dan X8 (fasilitas pendukung gedung). Hasil pengujian validitas dan reliabilitas instrumen penelitian dengan menggunakan metode *Pearson Product Moment* dan *Cronbach's Alpha* secara lengkap terdapat pada lembar lampiran.

Dalam penelitian analisis pengaruh faktor perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha Pasar Glodok menggunakan instrumen kuesioner dengan indikator sebanyak 10 dari 2 variabel bebas yang dipergunakan, data yang terkumpul sebanyak 82 responden dari 90 angket yang dibagikan kepada pemilik atau penyewa kios, counter dan los di Pasar Glodok karena 8 angket/kuesioner tersebut tidak dapat diproses dan dianalisis lebih lanjut karena kurang lengkap. Dalam instrumen penelitian responden memberikan penilaian terhadap adanya perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap aktifitas dari tempat usaha di pasar Glodok. Penilaian dari pertanyaan dalam kuesioner menurut pendapat pemilik dan penyewa tempat usaha dalam rentang nilai data ordinal antara 1,2,3,sampai 4 berbentuk skala rating (*rating scale*) yang diterjemahkan sebagai penilaian responden dari sangat setuju, setuju, tidak setuju, dan sangat tidak setuju.

5.1.1 Hasil Analisis Pengaruh Faktor Perubahan Aksesibilitas

5.1.1.1 Penilaian Indikator Kemudahan Akses Masuk Keluar Gedung

Dari tabel 5.3 berikut ini menunjukkan bahwa sebagian besar (73.2 %) responden menyatakan setuju bahwa akses untuk masuk dan keluar gedung pasar Glodok sangat mudah dan 7.3 % menyatakan sangat setuju, sedangkan yang menyatakan tidak setuju bahwa akses masuk keluar gedung mudah sebesar 18.3 % responden sedangkan yang menyatakan sangat tidak setuju hanya 1 responden (1,2 %).

Secara keseluruhan bahwa akses masuk keluar yang dirasakan oleh pemilik dan penyewa tempat usaha sangatlah mudah sehingga para responden merasa tidak mengalami kesulitan untuk melakukan aktifitas masuk dan keluar gedung secara cepat, dan tidak membingungkan.

Tabel 5.3 Proporsi penilaian indikator kemudahan akses masuk keluar (X1)

No.	Skor Indikator X1	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	1	1.20
2.	Tidak Setuju	15	18.30
3.	Setuju	60	73.20
4.	Sangat Setuju	6	7.30
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation / Sig</i>	.473**/.000	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Berdasarkan tabel 5.3 di atas , dari pengujian statistik dengan metode *Product Moment Pearson* dihasilkan koefisien korelasi sebesar .473** yang berarti indikator X1 memiliki hubungan yang cukup signifikan terhadap Variabel dependen (Y) karena $\alpha < 0.05$ yaitu sig. 0.000.

5.1.1.2 Penilaian Indikator Dekat Dari Jalan Raya

Indikator kedekatan dari jalan raya utama tidak mempunyai hubungan secara signifikan terhadap variabel dependent yaitu pemanfaatan tempat usaha (Y), sebagaimana ditunjukkan pada tabel 5.4 berikut.

Tabel 5.4 Proporsi penilaian indikator dekat dari jalan raya (x2)

No.	Skor Indikator X2	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	0	0.00
2.	Tidak Setuju	1	1.20
3.	Setuju	60	73.20
4.	Sangat Setuju	21	25.60
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation / Sig</i>	.120/.283	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Signifikansinya lebih besar dari 0.05 ($\alpha > .05$) sebesar .283 yang berarti tidak ada hubungan yang signifikan antara indikator X2 terhadap variabel dependen.

Sehingga dapat diartikan bahwa indikator dekat dari jalan raya menurut para responden tidak ada hubungan yang signifikan dengan tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok. Dari 82 responden yang menyatakan setuju 60 orang (73.20 %) dan yang tidak setuju hanya 1 orang (1,20 %).

5.1.1.3 Penilaian Indikator Kepadatan Lalu Lintas

Hasil pengolahan statistik terhadap penilaian responden pada indikator kepadatan lalu lintas bahwa indikator tersebut valid (koefisien korelasinya .283**) dengan nilai signifikannya lebih kecil dari 0.05 yaitu 0.009 ($\alpha < 0.05$) yang berarti indikator kepadatan lalu lintas signifikan secara statistik dan memiliki hubungan terhadap variabel dependent (Y), data hasil pengujian ditunjukkan pada tabel 5.5 berikut.

Tabel 5.5 Proporsi penilaian indikator kepadatan lalu lintas (x3)

No.	Skor Indikator X3	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	4	4.90
2.	Tidak Setuju	3	3.70
3.	Setuju	27	32.90
4.	Sangat Setuju	48	58.50
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation/ Sig</i>	.283**/.009	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Pada tabel 5.5 ditunjukkan bahwa sebagian besar responden memberikan penilaian sangat setuju terhadap indikator kepadatan lalu lintas sepanjang hari di sekitar Pasar Glodok sebesar 48 responden (58.50 %), dan yang menilai setuju juga cukup tinggi yaitu 32.90 %. Sedangkan yang memberikan penilaian tidak setuju dan sangat tidak setuju hanya sekitar 8.60 % sekitar 7 responden.

5.1.1.4 Penilaian Indikator Transportasi Publik/Umum

Indikator transportasi publik atau umum terdapat hubungan yang cukup signifikan dengan variabel dependennya (Y) yaitu tingkat pemanfaatan tempat usaha. Pada

tabel 5.6 proporsi penilaian terhadap indikator transportasi publik atau umum ditunjukkan tabel 5.6 berikut ini.

Tabel 5.6 Proporsi penilaian indikator transportasi publik/umum (x4)

No.	Skor Indikator X4	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	0	0.00
2.	Tidak Setuju	18	22.00
3.	Setuju	40	48.80
4.	Sangat Setuju	24	29.30
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation / Sig</i>	.609**/.000	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Koefisien korelasinya mencapai .609** dan signifikan dengan $\alpha < 0.05$ yang berarti variable X4 memiliki hubungan dengan variabel Y yang cukup erat. Responden yang menyatakan setuju bahwa sistem transportasi busway memiliki hubungan dengan perubahan tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok yang mencapai 48.80 % dan yang sangat setuju 29.30 %, sedangkan yang tidak setuju hanya mencapai 22 %. Hal ini menggambarkan bahwa adanya sistem transportasi busway sejak beroperasi awal tahun 2004 memiliki hubungan terhadap adanya perubahan aksesibilitas menuju Glodok dan tingkat pemanfaatan.

5.1.1.5 Penilaian Indikator Sistem Pengaturan Lalu Lintas (KPP)

Pemberlakuan kawasan pembatasan penumpang (KPP) atau 3 in 1 dengan penumpang minimal 3 orang atau lebih yang sebelum tahun 2003 hanya berlaku sampai kawasan Harmoni. Setelah diberlakukan sampai kawasan Kota secara tidak langsung menurut responden mempengaruhi aksesibilitas menuju Glodok. Indikator sistem pengaturan lalu lintas memiliki hubungan yang signifikan terhadap perubahan tingkat pemanfaatan tempat usaha dengan nilai $\alpha < 0.05$ (.000) dan koefisien korelasinya sebesar .532**.

Tabel 5.7 Proporsi penilaian indikator sistem pengaturan lalu lintas (x5)

No.	Skor Indikator X5	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	3	3.70
2.	Tidak Setuju	16	19.50
3.	Setuju	39	47.60
4.	Sangat Setuju	24	29.30
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation/ Sig</i>	.532**/.000	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Dari tabel 5.7 proporsi responden yang sangat setuju adanya sistem pengaturan lalu lintas melalui KPP mempunyai hubungan yang signifikan terhadap perubahan aksesibilitas menuju Glodok mencapai 29.30 % dan yang setuju 47.60 % yang berarti bahwa KPP atau 3 in 1 memang mempengaruhi aksesibilitas bagi pengguna jasa yang akan menuju Glodok pada jam-jam tertentu. Sedangkan yang menyatakan tidak setuju hanya 16 responden (19.50 %).

5.1.2 Hasil Analisis Pengaruh Faktor Perubahan Kondisi Fisik Gedung

5.1.2.1 Penilaian Indikator Kondisi Gedung

Ditinjau dari segi fisik bangunan, Pasar Glodok relatif masih baru bangunannya semenjak diresmikan kembali pasca kebakaran tahun 1998, *soft opening* pada tanggal 19 Oktober 2001 hingga sekarang bangunan baru berusia 6 tahun. Indikator kondisi gedung (kekuatan dan daya tahan gedung) memiliki hubungan yang signifikan terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok dengan nilai $\alpha < 0.05$ yaitu sebesar .009 dan koefisien korelasinya .287**. Secara rinci skor penilaian responden ditunjukkan pada tabel 5.8 berikut.

Tabel 5.8 Proporsi penilaian indikator kondisi gedung (x6)

No.	Skor Indikator X6	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	4	4.90
2.	Tidak Setuju	9	19.50
3.	Setuju	62	75.60
4.	Sangat Setuju	7	8.50
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation / Sig</i>	.287**/.009	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Dari tabel 5.8 menunjukkan bahwa sebanyak 75.60 % responden menyatakan setuju bahwa kondisi gedung pasar Glodok memiliki daya tahan, kebersihan dan pemeliharaan yang baik sehingga secara fisik gedung memiliki performance yang baik. Sedangkan yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju sebesar 13 responden (24,40 %). Indikator mengenai kondisi gedung secara langsung dirasakan oleh pemilik dan penyewa tempat usaha sehingga penilaian responden menunjukkan kondisi yang sebenarnya dari gedung Pasar Glodok.

5.1.2.1 Penilaian Indikator Penyediaan Tempat Usaha

Pada penilaian responden terhadap indikator penyediaan tempat usaha menunjukkan adanya hubungan yang signifikan dengan variabel dependennya yaitu tingkat pemanfaatan tempat usaha, hal ini ditunjukkan dengan nilai $\alpha < 0.05$ yaitu sebesar .000 dengan koefisien korelasinya mencapai .486** dengan tingkat hubungan yang kurang begitu kuat. Penilaian responden terhadap indikator penyediaan tempat usaha ditunjukkan pada tabel 5.9 berikut ini

Tabel 5.9 Proporsi penilaian indikator penyediaan tempat usaha (x7)

No.	Skor Indikator X7	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	3	3.70
2.	Tidak Setuju	21	25.60
3.	Setuju	52	63.40
4.	Sangat Setuju	6	7.30
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation / Sig</i>	.468**/.000	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Penilaian atas penyediaan tempat usaha hubungannya dengan kinerja gedung (*building performance*) cukup baik, hal ini ditunjukkan dari sebagian besar responden menyatakan setuju (63,40 %) dan sangat setuju (7.30%) dengan penyediaan tempat usaha yang dapat menampung seluruh pedagang Pasar Glodok dan digunakan sesuai dengan fungsinya, bahkan tempat usaha sebagian besar sudah ada pemiliknya. Sedangkan yang menyatakan tidak setuju dengan indikator tersebut sebesar 24 responden (29.30 %).

5.1.2.3 Penilaian Indikator Fasilitas Pendukung Gedung

Fasilitas pendukung di dalam gedung Pasar Glodok dari hasil pengujian statistik tidak signifikan hubungannya dengan kondisi fisik gedung, hal ini ditunjukkan dengan nilai $\alpha > 0.05$ yaitu 0.114 sedangkan dari pengujian validitas skoring nilainya ternyata tidak valid (koefisien korelasinya sebesar -.176) yang berarti variabel X8 tidak berhubungan secara signifikan terhadap variabel Y yaitu tingkat pemanfaatan tempat usaha.

Tabel 5.10 Proporsi penilaian indikator fasilitas pendukung gedung (x8)

No.	Skor Indikator X8	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	4	4.90
2.	Tidak Setuju	7	8.50
3.	Setuju	67	81.70
4.	Sangat Setuju	4	4.90
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation /Sig</i>	-.176/.114	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Sedangkan penilaian dari responden menyatakan setuju (81.70 %) terhadap fasilitas yang tersedia di Pasar Glodok untuk menunjang kegiatan berdagang para pemilik atau penyewa tempat usaha. Sedangkan yang menyatakan tidak setuju dan sangat tidak setuju sebesar 13.40 % atau 11 responden.

5.1.2.4 Penilaian Indikator Visibilitas Gedung

Hasil pendapat responden terhadap visibilitas gedung banyak yang menyatakan setuju terhadap visibilitas gedung yang susah terlihat dari jalan raya utama terutama dari arah Selatan (dari arah Harmoni) yaitu sebesar 69.50 % atau 57 responden, sangat setuju 11 % , sedangkan yang tidak setuju dan sangat tidak setuju 16 responden (19.60 %). Hubungan yang cukup signifikan antara indikator visibilitas gedung terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha di pasar Glodok, hal ini ditunjukkan dengan nilai $\alpha < 0.05$ yaitu sebesar 0.000 dan koefisien korelasinya mencapai .600 yang berarti cukup erat hubungannya.

Tabel 5.11 Proporsi penilaian indikator visibilitas gedung (x9)

No.	Skor Indikator X9	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	3	3.70
2.	Tidak Setuju	13	15.90
3.	Setuju	57	69.50
4.	Sangat Setuju	9	11.00
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation/ Sig</i>	.600**/.000	

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

5.1.2.5 Penilaian Indikator Promosi Tempat Usaha

Hubungan yang cukup signifikan antara indikator variabel promosi tempat usaha (X10) dengan variabel dependennya yaitu pemanfaatan tempat usaha, hal ini ditunjukkan dengan besarnya nilai $\alpha < 0.05$ yaitu .000 dan koefisien korelasinya sebesar .421** yang secara statistik kurang erat hubungannya dengan variabel dependennya (Y).

Tabel 5.12 Proporsi penilaian indikator promosi tempat usaha (X10)

No.	Skor Indikator X10	Frekuensi	Persentase
1.	Sangat Tidak Setuju	20	24.40
2.	Tidak Setuju	54	65.90
3.	Setuju	8	9.80
4.	Sangat Setuju	0	0.00
	Total	82	100.00
	<i>Pearson Correlation / Sig</i>	.421**/.000	

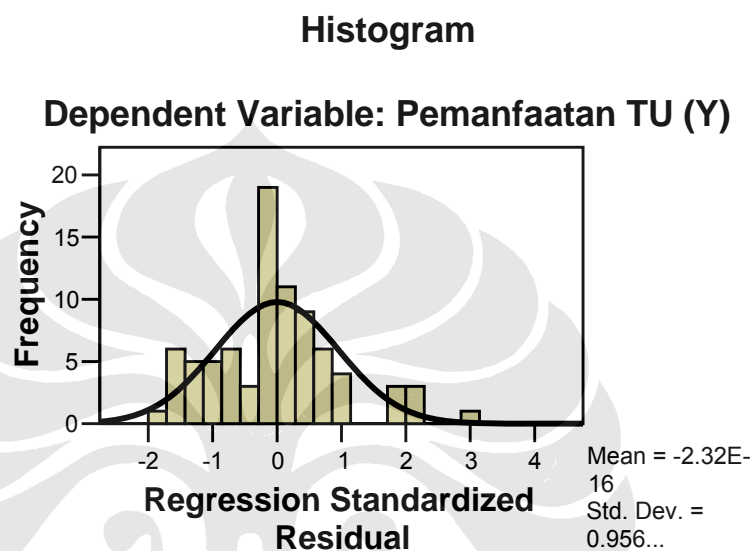
Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

5.1.3 Pengujian Statistik Asumsi Klasik dan Regresi Linier Berganda

Dalam pengujian statistik dengan menggunakan analisis regresi serta pengujian hipotesis, dilakukan uji asumsi klasik atau uji ekonometrik sehingga persamaan regresi yang dihasilkan akan valid jika akan dipergunakan untuk memprediksi variabel-variabel dalam mengeneralisasikan hasilnya. Pengujian asumsi klasik atau ekonometrik yang dilakukan antara lain uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji linearitas.

5.1.3.1 Uji Normalitas

Pengujian normalitas adalah pengujian tentang kenormalan distribusi data dalam statistik parametrik. Uji normalitas sebaran data tentang pengaruh perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok ditunjukkan pada gambar 5.1 berikut ini.

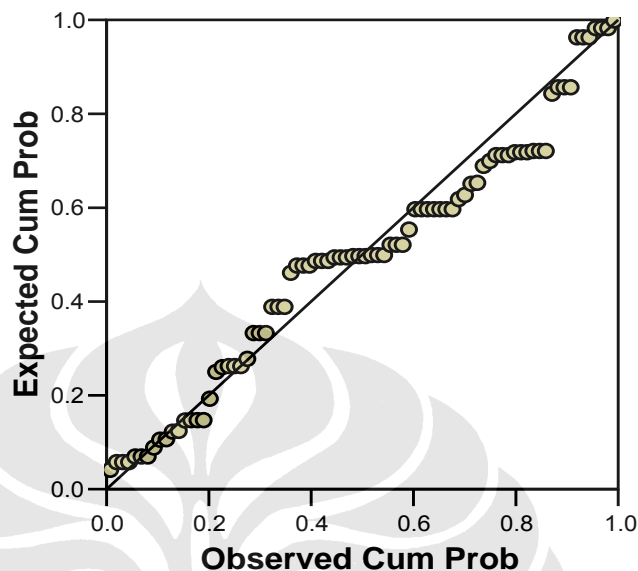


Gambar 5.1 Histogram Uji Normalitas Sebaran Data

Pada gambar 5.1 histogram normalitas sebaran data pengaruh perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok dapat diketahui bahwa sebaran data yang ada menyebar merata kesemua daerah kurva normal mengikuti bentuk distribusi normal. Selain melalui uji histogram, uji normalitas sebaran data tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok dilakukan pengujian dengan menggunakan grafik PP Plots. Dari gambar 5.2 menunjukkan bahwa nilai plot PP terletak disekitar garis diagonal, sehingga dapat diartikan bahwa distribusi data tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok adalah normal.

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

Dependent Variable: Pemanfaatan TU (Y)



Gambar 5.2 Grafik P-P Plot Pemanfaatan Tempat Usaha

Dari hasil pengujian normalitas sebaran data melalui grafik histogram dan grafik PP Plot pengaruh perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok menunjukkan hasil distribusi sebaran datanya normal.

5.1.3.2 Uji Multikolinearitas

Pengujian multikolinearitas merupakan bentuk pengujian untuk asumsi dalam analisis regresi berganda, asumsi ini menyatakan bahwa variabel independen harus terbebas dari gejala multikolinearitas yaitu gejala korelasi antar variabel independen. Hasil pengujian untuk melihat gejala multikolinearitas ditunjukkan pada tabel 5.13 dengan melihat nilai VIF dalam Coefficients dengan nilai VIF nya rata-rata untuk variabel independen masih di atas nilai 1 dan di bawah nilai 10 sehingga dapat disimpulkan bahwa model terbebas dari gejala multikolinearitas .

Tabel 5.13 Tabel hasil uji multikolinearitas (Coefficients)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	1.981	.663		2.988	.004		
	X1	-.112	.138	-.088	-.806	.423	.739	1.353
	X3	-.049	.114	-.057	-.432	.667	.507	1.974
	X4	.479	.115	.503	4.146	.000	.602	1.662
	X5	-.352	.111	-.414	-3.186	.002	.525	1.904
	X6	-.113	.110	-.102	-1.026	.308	.896	1.116
	X7	.188	.116	.178	1.627	.108	.739	1.353
	X9	.202	.136	.189	1.492	.140	.553	1.807
	X10	.086	.147	.072	.583	.562	.588	1.699

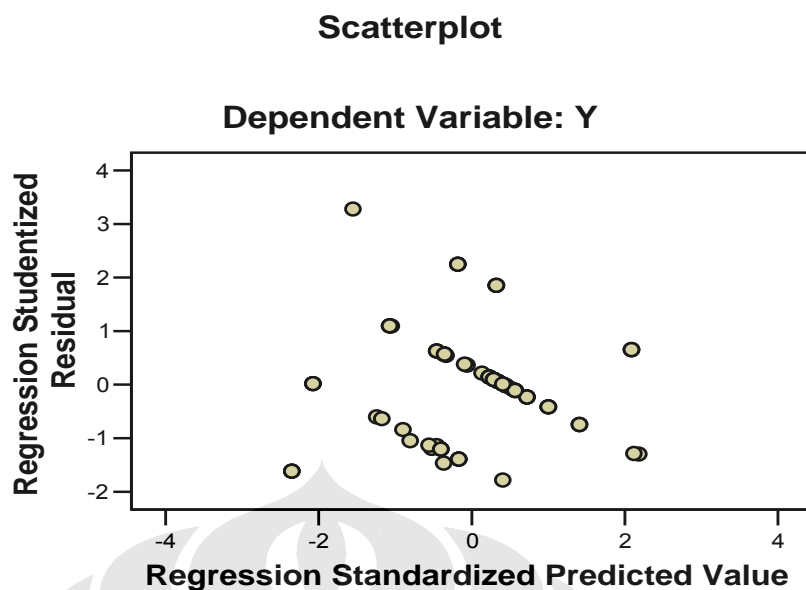
a Dependent Variable: Y

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Pengujian multikolinearitas diatas tidak memasukkan indikator variabel independen yang memiliki hubungan kurang signifikan dengan variabel dependennya yaitu indikator variabel x2 (dekat dari jalan raya) dan x8 (fasilitas pendukung gedung). Jadi pada pengujian ini hanya memasukkan 8 indikator variabel yang memiliki hubungan signifikan dengan variabel dependennya yaitu pemanfaatan tempat usaha.

5.1.3.3 Uji Heterokedastisitas

Pada pengujian heterokedastisitas untuk memenuhi asumsi dalam analisis regresi berganda dimana varians dari residual tidak sama untuk satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Salah satu asumsi yang harus dipenuhi adalah bahwa varians dari residual tidak memiliki pola tertentu yang ditunjukkan dengan nilai yang tidak sama antar satu varian dari satu residual. Berdasarkan hasil pengujian heterokedastisitas tentang pengaruh perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok hasilnya ditunjukkan pada gambar 5.3, bahwa pada plot yang agak terpecah dan tidak membentuk suatu pola tertentu dengan demikian dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi gejala homokedastisitas atau persamaan regresi memenuhi asumsi gejala heterokedastisitas.



Gambar 5.3. Uji heterokedastisitas dengan grafik Scatter Plot

Dengan demikian persamaan regresi yang dihasilkan dari pengujian statistik atas variabel independen dan variabel dependen penelitian ini memenuhi syarat untuk salah satu uji asumsi klasik sebelum dilakukan analisis regresi bergandanya.

5.1.3.4 Uji Linearitas

Asumsi terakhir dari analisis regresi adalah dengan melakukan uji linieritas yang menyatakan bahwa untuk setiap persamaan garis regresi linear, hubungan antara variabel independen dan dependen harus linear. Asumsi ini akan menentukan jenis persamaan estimasi yang digunakan, dan hasil pengolahan data dengan uji linearitas nilai *deviation from linearity* dari masing-masing indikator variabel independen hubungannya terhadap variabel dependen linear apabila nilai Sig.> 0.05. Hasil pengujian linearitas dari masing-masing indikator variabel ditunjukkan pada table 5.14 berikut. Indikator variabel independen yang memiliki hubungan linear dengan variabel dependen (Y) adalah indikator variabel X1, X3, X4, X6, X10 sedangkan indikator variabel X5, X7, X9 memiliki hubungan yang tidak linear terhadap variabel dependennya (Y) dengan nilai Sig. kurang dari 0.05 yaitu 0.008, 0.029, dan 0.000. Sehingga dalam analisis regresi hanya memasukkan indikator variabel yang memiliki hubungan linear dengan variabel dependen (Y).

Tabel 5.14 Uji Linearitas indikator variabel X terhadap Y

No.	Hubungan	Deviation from Linearity		Keterangan
		F	Sig	
1.	Y*X1	.720	.490	Hub. Linear
2.	Y*X3	.897	.412	Hub. Linear
3.	Y*X4	1.873	.175	Hub. Linear
4.	Y*X5	5.145	.008	Hub. Tdk Linear
5.	Y*X6	2.382	.099	Hub. Linear
6.	Y*X7	3.713	.029	Hub. Tdk Linear
7.	Y*X9	17.696	.000	Hub. Tdk Linear
8.	Y*X10	2.413	.124	Hub. Linear

Sumber : analisis hasil olahan data primer dg spss

Secara keseluruhan dari hasil uji linearitas menunjukkan bahwa hubungan indikator variabel bebas memiliki hubungan yang linear dengan variabel terikatnya meskipun terdapat 3 indikator variabel yang memiliki hubungan tidak linear.

5.1.3.5 Hasil Uji Statistik Regresi Berganda

Setelah dilakukan uji asumsi klasik, hasilnya menunjukkan bahwa data berdistribusi secara normal, tidak terjadi multikolinearitas yang berarti antar variabel independen tidak ada korelasi, terjadi gejala heterokedastisitas, dan dari uji linearitas sebagian besar indikator variabel independen memiliki hubungan yang linear. Pada penelitian ini analisis regresi berganda menggunakan metode enter yaitu dengan memasukkan semua variabel independen dan dependen untuk dilakukan analisis kecuali indikator variabel X2 dan X8 yang dari awal nilainya tidak valid (koefisien korelasinya tidak signifikan). Dari pengujian regresi berganda dengan menggunakan metode enter menunjukkan dari tabel 5.15 hasil pengujian statistik regresi berganda, nilai R (korelasi ganda) sebesar .594 dimana nilai R berkisar antara -1 sampai 1, artinya nilai korelasi ganda .594 dari penelitian ini memiliki korelasi yang cukup erat antara variabel bebas dengan variabel terikatnya meskipun nilainya tidak mendekati angka 1. Nilai R square (R^2) sebesar .353 yang merupakan koefisien simultan pengaruh antara variabel bebas yaitu perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung Pasar Glodok dengan variabel terikatnya yaitu pemanfaatan tempat usaha. Karena didalam analisis

regresi berganda menggunakan lebih dari satu variabel, maka koefisien determinasi (*R Square*) yang baik digunakan dalam menjelaskan persamaan regresinya adalah koefisien determinasi yang disesuaikan (*Adjusted R Square*).

Tabel 5.15 Nilai Koefisien Determinan

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.594(a)	.353	.282	.577	1.716

a Predictors: (Constant), X10, X4, X3, X6, X7, X1, X9, X5

b Dependent Variable: Y

Berdasarkan tabel 5.15 diatas nilai koefisien determinan yang disesuaikan yaitu 0.282 atau sebesar 28,2 % yang berarti bahwa besarnya pengaruh antara variabel bebas (perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung) terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok adalah sebesar 28,20 %. Variabel ini telah menjelaskan adanya pengaruh meskipun relative sangat kecil terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok, sedangkan sisanya sebesar 71,80 % dijelaskan oleh faktor lainnya. Tingkat signifikansi dari koefisien determinan dengan melihat nilai F hitung dan signifikansinya yang ditunjukkan pada tabel 5.16 berikut.

Tabel 5.16 Nilai Koefisien Korelasi Uji F

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	13.275	8	1.659	4.978	.000(a)
	Residual	24.335	73	.333		
	Total	37.610	81			

a Predictors: (Constant), X10, X4, X3, X6, X7, X1, X9, X5

b Dependent Variable: Y

Dari data tabel 5.16 nilai hasil Uji F yang dipergunakan untuk mengetahui signifikansi hasil korelasi ganda serta koefisien analisis regresi, tampak bahwa nilai F hitung sebesar 4.978 dan nilai Sig. .000, karena nilai Sig. lebih kecil dari α 0.05 maka dapat dikatakan terdapat pengaruh yang signifikan secara bersama-

sama variabel bebas terhadap variabel terikatnya. Jadi kesimpulannya bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara variabel bebas X1 dan X2 (perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung) terhadap variabel dependen Y (pemanfaatan tempat usaha) di Pasar Glodok.

Hasil perhitungan koefisien garis regresi dan uji t individual (parsial) bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh yang signifikan secara individual (masing-masing indikator variabel bebas) dengan variabel dependennya (variabel terikat). Dari tabel 5.17 ditunjukkan hasil pengolahan regresi berganda dengan nilai konstanta dari persamaan garis regresinya serta hasil uji t.

Tabel 5.17 Nilai konstanta persamaan garis regresi dan Uji t

Model		Unstandardized Coefficients		t	Sig.
		B	Std. Error		
1	(Constant)	1.981	.663	2.988	.004
	X1	-.112	.138	-.806	.423
	X3	-.049	.114	-.432	.667
	X4	.479	.115	4.146	.000
	X5	-.352	.111	-3.186	.002
	X6	-.113	.110	-1.026	.308
	X7	.188	.116	1.627	.108
	X9	.202	.136	1.492	.140
	X10	-.086	.147	.583	.562

a. Dependent Variable: Y

Berdasarkan hasil uji t yang ditunjukkan pada tabel 5.17 diatas, bahwa dari nilai Sig. untuk Uji t yang memiliki nilai lebih kecil dari 0.05 adalah pada indikator variabel X4 (Transportasi umum/publik) dengan nilai $t = 4.146$ dan Sig 0.000 serta indikator variabel X5 (Sistem pengaturan lalu lintas atau KPP) dengan nilai $t = -3.186$ dan Sig 0.002. Dari masing-masing indikator variabel bebas yang memiliki pengaruh secara signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok adalah indikator X4 dan X5, sedangkan indikator variabel yang lainnya memiliki pengaruh namun tidak signifikan. Berdasarkan hasil pengujian nilai Uji t tersebut dapat disimpulkan bahwa hanya indikator variabel X4 (transportasi umum/publik yaitu busway) dan X5 (sistem pengaturan lalu lintas yaitu 3 in 1) yang dapat digunakan untuk memprediksikan perubahan tingkat pemanfaatan

tempat usaha oleh pemilik atau penyewa untuk buka secara aktif. Persamaan garis regresinya menjadi :

$$Y = 1.981 + 0.479X_1 - 0.352X_2 \dots\dots\dots(5.1)$$

Interpretasi dari persamaan garis regresinya adalah nilai konstanta sebesar 1.981, artinya bahwa tanpa ditambahkan dengan indikator variabel X1 (transportasi umum atau publik yaitu busway) dan indikator variabel X2 (sistem pengaturan lalu lintas) nilai pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok sebesar 1.981. Untuk nilai koefisien b1 sebesar 0.479, hal ini menunjukkan bahwa dengan adanya penambahan sebesar satu satuan transportasi umum atau publik yaitu busway akan dihasilkan perubahan pemanfaatan tempat usaha sebesar 0.479. Begitu juga dengan nilai koefisien b2 sebesar -0.352 yang artinya bahwa dengan adanya pengurangan sebesar satu satuan sistem pengaturan lalu lintas akan dihasilkan perubahan pemanfaatan tempat usaha sebesar 0.352.

Hasil pengujian pengaruh variabel perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha dengan menggunakan analisis regresi berganda dan metode enter menunjukkan bahwa kedua variabel memiliki pengaruh secara signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha dalam arti aktifnya tempat usaha untuk tetap buka setiap harinya dipengaruhi pula oleh kedua variabel tersebut meskipun hubungannya tidak terlalu erat tetapi variabel tersebut tetap memiliki pengaruh yang signifikan. Setelah dilakukan Uji t untuk melihat dari variabel bebas yang secara individual mempunyai pengaruh terhadap variabel terikatnya yaitu pemanfaatan tempat usaha ternyata hanya indikator variabel x_4 dan x_5 (variabel perubahan aksesibilitas) yang berpengaruh secara individual dan signifikan secara statistik terhadap variabel dependennya yaitu pemanfaatan tempat usaha. Dari hipotesis sebelumnya menjelaskan jika nilai $\text{Sig.} < 0.05$ maka H_0 ditolak , dan H_a diterima dan jika nilai $\text{Sig.} > 0.05$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Hasil pengujian statistik dengan analisis regresi berganda menunjukkan pada variabel perubahan aksesibilitas (X1) hanya indikator variabel transportasi umum/publik dalam hal ini sarana transportasi busway dan diterapkannya sistem

pengaturan lalu lintas melalui pemberlakuan kawasan pembatasan penumpang (3 in 1) yang berpengaruh secara signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha, karena nilai Sig. lebih kecil dari 0.05 sehingga H_0 ditolak dan H_a diterima.

5.1.3.6 Hasil Penelitian Pemanfaatan Tempat Usaha

Ditinjau dari sisi lokasi, Pasar Glodok terletak di kawasan pusat perdagangan yang cukup strategis dan dikelilingi oleh kawasan pusat perkantoran, pusat hiburan dan permukiman. Keadaan tersebut ternyata tidak dapat meningkatkan omzet penjualan pedagang di Pasar Glodok, hal ini sesuai dengan hasil pengamatan lapangan dan penelusuran dokumen inventarisasi aset pasar Glodok khususnya tempat usaha yaitu kios, counter, dan los menunjukkan bahwa jumlah tempat usaha yang aktif dari jumlah total 1.880 tempat usaha pada tahun 2005 hanya sekitar 757 TU (40.27 %) dan yang tidak aktif 1.123 TU (59.73 %), tahun 2006 terjadi kenaikan jumlah tempat usaha yang aktif yang mencapai 920 TU atau sekitar 48.94 % dari total tempat usaha yang ada dan yang tidak aktif sebanyak 960 TU atau sekitar 51.06 %. Pada tahun 2007 sampai dengan bulan November jumlah tempat usaha yang aktif semakin meningkat meskipun tidak terlalu tinggi yaitu sebesar 977 TU atau sebesar 51.97 % dan yang tidak aktif mencapai 903 TU atau sebesar 48.03 %. Kenaikan jumlah tempat usaha yang aktif paling besar terjadi pada tahun 2006 yang mencapai 8.67 % dibandingkan pada tahun 2007 hanya sebesar 3.03 % (data terlampir). Hal ini menunjukkan bahwa terjadi kenaikan yang cukup signifikan tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok yang aktif setelah adanya perubahan aksesibilitas menuju lokasi Glodok meskipun hal ini tidak terlalu besar nilainya dalam menjelaskan pengaruh variabel tersebut terhadap pemanfaatan tempat usaha yaitu sebesar 28.20 %, sedangkan sisanya sebesar 71.80 % dijelaskan oleh variabel lain.

Data tempat usaha yang aktif sampai dengan Bulan November 2007 sesuai dengan jenis usaha pada tiap lantai di Pasar Glodok ditunjukkan pada tabel 5.18. Dari seluruh tempat usaha yang aktif di Pasar Glodok, jenis usaha yang hasil bumi pangan merupakan tempat usaha yang paling besar pemanfaatannya jika dibandingkan dengan jenis usaha yang lain, sedangkan jenis usaha klontong juga

cukup besar yaitu sebesar 258 TU, sedangkan jenis usaha barang teknik yang termasuk pula usaha elektronik dari jumlah tempat usaha yang tersedia sebanyak 739 TU namun yang aktif hanya sebesar 201 TU, hal ini berarti tempat usaha yang disediakan untuk jenis usaha tersebut tidak maksimal pemanfaatannya, sehingga menjadi beban bagi pengelola pasar Glodok terutama dalam hal perawatan dan pemeliharaan gedung.

Tabel 5.18 Tempat Usaha Aktif Tiap Jenis Usaha November 2007

No.	Jenis Usaha	Jumlah TU Tersedia	Jumlah TU Aktif	Sisa TU Tdk Aktif	% Tdk Aktif	Keterangan Lantai
1.	Hasil Bumi Pangan	456	298	158	34,65	Basement
2.	Klontong	362	258	104	28,73	Dasar, 1, 2, 3
3.	Tekstil	215	158	57	26,51	Dasar, 1, 2
4.	Jasa	18	13	5	27,78	Dasar, 2, 3
5.	Logam Mulia	31	24	7	22,58	Dasar, 2
6.	Barang Teknik	739	201	538	72,80	Dasar, 1, 2, 3, 4
7.	Warung/Restoran	59	25	34	57,63	3
	Jumlah Total	1.880	977	903	48,03	

Sumber : olahan data sekunder pengelola Pasar Glodok

Dari seluruh total tempat usaha yang tersedia, yang dimanfaatkan secara aktif hanya 51,97 % sedangkan sisanya tutup total yaitu sebesar 48.03 % sehingga banyak aset tempat usaha yang idle atau tidak dimanfaatkan secara efektif dan efisien sesuai dengan fungsinya. Posisi lantai yang paling banyak tidak aktif termasuk kosong dan batal kepemilikannya berada di lantai tiga, empat dan lima. Proporsi tempat usaha untuk jenis usaha barang teknik termasuk elektronik merupakan tempat usaha yang dominan tidak aktifnya yaitu sebesar 538 TU, padahal Pasar Glodok dahulunya lebih dikenal sebagai Pasar Elektronik yang besar di Jakarta. Kondisi tersebut juga banyak disebabkan oleh tingkat kunjungan konsumen yang berkurang dibandingkan sebelum kebakaran.

5.2 Pembahasan Hasil Penelitian

Pasar Glodok merupakan salah satu aset pemerintah DKI Jakarta yang dikelola oleh PD. Pasar Jaya karena memiliki nilai ekonomi (*economic value*), bila ditinjau dari wujudnya Pasar Glodok termasuk aset yang berwujud (*tangible*) karena memiliki wujud fisik gedung dengan berbagai fasilitas pendukung di dalamnya. Nilai bangunan pasar Glodok berdasarkan biaya pembangunannya yang mencapai 64 milyar rupiah merupakan aset yang cukup potensial untuk dimanfaatkan secara optimal. Namun hal tersebut masih belum terlihat pada hasil pengelolaan pasar Glodok sejak beroperasi kembali tahun 2001. Tempat usaha yang tutup atau tidak aktif sampai saat ini masih cukup banyak yaitu mencapai 48.03 % atau sekitar 903 tempat usaha, sehingga secara teori manajemen aset hal tersebut dikatakan sebagai aset tempat usaha yang idle. Aset yang kurang dimanfaatkan secara efisien dan efektif, menunjukkan bahwa pemanfaatan aset tersebut tidak optimal karena kurang memberikan pelayanan sebagaimana fungsinya yang berarti titik keseimbangan antara faktor biaya (*cost*), resiko (*risk*), dan manfaat (*benefit*) atau pulangan (*return*) tidak tercapai. Keadaan tersebut terjadi pada Pasar Glodok, tempat usaha tidak dimanfaatkan secara optimal sehingga secara ekonomi tidak dapat memberikan manfaat (*benefit*) atau pulangan (*return*) secara seimbang dengan biaya operasional dan resiko yang ditanggung oleh pengelola pasar Glodok, dimana kondisi tidak aktifnya tempat usaha tersebut telah berlangsung cukup lama yaitu 6 tahun. Salah satu penyebab kurang optimalnya pemanfaatan aset tempat usaha disebabkan oleh sepi jumlah pengunjung maupun konsumen. Menurut Lynda dan Tong (2005) menjelaskan bahwa tingkat keberhasilan suatu pusat perdagangan salah satunya adalah dapat menarik minat pengunjung untuk berbelanja di lokasi terserbut, sedangkan minat pengunjung dan konsumen untuk datang ke pasar Glodok mulai menurun. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor yang mempengaruhi salah satunya adalah adanya perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung, sehingga secara langsung akan berdampak pada penurunan omzet penjualan barang dan jasa di pasar Glodok. Akibat yang ditimbulkan dengan penurunan pendapatan pedagang akan mempengaruhi aktivitas kegiatan tempat usaha sehingga terdapat tempat-tempat usaha terutama kios-kios yang dilakukan tindakan penutupan.

5.2.1 Pembahasan Hasil Pengaruh Faktor Perubahan Aksesibilitas

Ditinjau dari sisi lokasi, pasar Glodok terletak di kawasan pusat perdagangan, perkantoran, tempat hiburan serta permukiman yang merupakan target pasar konsumen cukup besar. Dengan jumlah penduduk di sekitar wilayah Jakarta Barat yang mencapai 1.584.766 jiwa akan mendorong tingkat penjualan barang dan jasa di Glodok, namun hal ini juga kurang mempengaruhi tingkat kunjungan masyarakat ke lokasi Glodok khususnya Pasar Glodok. Para pelanggan atau konsumen pasar Glodok kemungkinan sudah banyak beralih ke lokasi pusat perdagangan lain di luar Glodok, salah satunya disebabkan oleh adanya perubahan aksesibilitas disekitar Pasar Glodok. Aksesibilitas menurut Black (1981) menyebutkan bahwa kemudahan akses untuk masuk dan keluar pusat perdagangan merupakan faktor yang terkait dengan kemudahan seseorang yaitu konsumen untuk mencapai lokasi tersebut, namun hal tersebut bertentangan dengan kondisi yang terjadi di Pasar Glodok. Akses masuk dan keluar gedung pasar Glodok sebenarnya lebih mudah dicapai jika dibandingkan dengan sebelum pembangunan kembali pasca kebakaran, karena dahulu akses pintu masuk keluar dipenuhi oleh pedagang kaki lima yang berjualan disekitarnya. Keberadaan pedagang kaki lima tersebut tidak mempengaruhi kunjungan konsumen ke pasar Glodok, secara teori terjadi persaingan konsumen antara pedagang kaki lima dengan pedagang di dalam pasar tetapi hal ini tidak banyak berpengaruh karena masing-masing memiliki pangsa pasar tersendiri. Keramaian di sekitar pintu masuk dan keluar pasar pada dasarnya tidak menjadi masalah apabila pasar sudah memiliki pelanggan atau konsumen tetap, seperti kondisi di Pasar Jatinegara meskipun akses masuk keluar pasar sangat padat tetapi pelanggan dan konsumennya tetap memilih belanja ke pasar Jatinegara karena terdapat nilai kepuasan tersendiri bagi konsumen dapat berbelanja di lokasi tersebut. Artinya bahwa kemudahan akses masuk keluar pasar Glodok tidak mempengaruhi minat pengunjung untuk berbelanja ke pasar Glodok karena hilangnya sebagian besar pelanggan (pengunjung atau konsumen) tetap pasar Glodok khususnya konsumen barang elektronik karena telah beralih ke lokasi lain sehingga penjualan barang dan jasa mengalami penurunan dan berdampak pada pendapatan pedagang pasar Glodok menjadi tidak maksimal.

Kedekatan pasar Glodok dengan jalan raya utama yaitu jalan Hayam Wuruk merupakan sebuah modal untuk menjangkau minat pengunjung/konsumen untuk berbelanja, karena lokasi yang dekat dengan jalan raya akan memudahkan bagi pengunjung untuk mencapai lokasi tersebut. Selain juga memudahkan juga menghemat tenaga dan biaya yang harus dikeluarkan oleh pengunjung karena kedekatan lokasi tersebut. Namun hal ini juga tetap tidak dapat mempengaruhi pengunjung/konsumen untuk berbelanja, karena meskipun lokasi pasar dekat dengan jalan raya tetapi kurang ditunjang oleh tersedianya tempat pemberhentian atau halte di dekat pasar Glodok. Kondisi yang ada, di lokasi tersebut tepatnya di bawah Jembatan Millennium digunakan untuk parkir kendaraan motor namun tidak sesuai peruntukannya (liar) sehingga mengganggu arus lalu lintas. Angkutan umum yang berhenti secara tidak tertib di depan pasar Glodok mengakibatkan pengunjung merasa kesulitan untuk masuk pasar Glodok yang menyebabkan pengunjung menjadi beralih ke tempat lain yang lebih mudah dicapai. Kepadatan lalu lintas yang cukup tinggi di sepanjang jalan Hayam Wuruk juga menyebabkan lokasi Pasar Glodok menjadi kurang aksesibel, kendala waktu tempuh perjalanan yang semakin lama mengakibatkan kurangnya kenyamanan menuju ke sana. Hal ini berarti pengunjung/konsumen merasa tidak nyaman untuk berbelanja di Glodok karena harus menempuh perjalanan yang relatif cukup panjang, serta adanya ketidakpastian mendapatkan tempat parkir yang representatif. Kondisi tersebut mengakibatkan pedagang akan kehilangan pengunjung/konsumennya karena sebagian besar akan berpindah mencari lokasi pusat perdagangan yang sejenis tetapi memiliki kemudahan pencapaian lokasi karena tingkat kemacetannya tidak terlalu tinggi.

Penyediaan sarana transportasi umum yang aman, nyaman dan waktu perjalanan yang terjadwal yaitu Transjakarta oleh pemerintah DKI Jakarta belum terlalu banyak berdampak pada tingkat kunjungan pelanggan atau konsumen ke pasar Glodok. Pada dasarnya keberadaan angkutan umum busway tersebut sangat mendukung kelancaran perjalanan masyarakat Jakarta menuju lokasi perkantoran, perdagangan, dan hiburan. Sehingga angkutan umum busway selayaknya sudah sangat mendukung bagi masyarakat yang akan melakukan perjalanan dengan waktu tempuh yang relatif lebih cepat, murah dan aman.

Namun konsep penyediaan bus Transjakarta lebih ditujukan kepada pelanggan untuk melakukan aktivitas sehari-hari seperti bekerja dan sekolah, sedangkan untuk pengguna dengan tujuan berbelanja juga banyak diminati namun untuk hasil belanja tertentu, sedangkan untuk konsumen yang berbelanja barang dengan ukuran relatif agak besar seperti televisi atau sejenisnya menggunakan kendaraan pribadi karena adanya keterbatasan fasilitas di dalam bus untuk tempat barang. Fasilitas angkutan umum busway konsep pelayanannya lebih ditujukan untuk mengangkut orang bukan barang sehingga diharapkan mobilitas masyarakat untuk melakukan perjalanan lebih cepat. Keberadaan sarana Transjakarta (busway) lebih terasa pelayanannya bagi masyarakat yang menggunakannya untuk melakukan perjalanan menuju tempat bekerja, sekolah atau tempat hiburan seperti di sekitar kawasan Sudirman, Thamrin dan Kota, tetapi untuk melayani masyarakat yang akan berbelanja kurang cukup memadai sehingga kendaraan pribadi merupakan pilihan utama ketika akan berbelanja. Secara umum keberadaan sarana transportasi busway mendukung perjalanan warga kota Jakarta menuju Glodok, tetapi hal ini belum terlalu banyak mempengaruhi tingkat kunjungan ke Pasar Glodok, mengingat tidak adanya sarana halte busway yang berada di lokasi Pasar Glodok. Halte busway yang ada berlokasi di dekat pasar HWI Lindeteves, sehingga konsumen lebih dekat untuk berbelanja ke lokasi tersebut, kedekatan halte busway di Pasar Glodok sangat mempengaruhi tingkat kunjungan konsumen untuk datang dan berbelanja di Pasar Glodok. Sehingga pada dasarnya bus Transjakarta (busway) sangat mempengaruhi tingkat kunjungan konsumen ke Pasar Glodok terutama apabila ditempatkan halte di lokasi pasar, jadi perubahan aksesibilitas tersebut sangat mendukung kelancaran perjalanan masyarakat untuk menuju Pasar Glodok.

Menurut Kenneth M Lusht (1997) bahwa aksesibilitas adalah kemudahan masyarakat atau seseorang mencapai suatu lokasi melalui sistem jaringan transportasi, dan terkait dengan kondisi sistem transportasi serta lalu lintas di lokasi tersebut . Perubahan aksesibilitas menuju Glodok menunjukkan bahwa adanya perubahan kemudahan masyarakat atau seseorang untuk mencapai lokasi Pasar Glodok melalui sistem transportasi dan lalu lintas yang ada di Glodok. Perubahan yang terjadi yaitu adanya kebijakan sistem pengaturan lalu lintas untuk

mengatasi kemacetan yaitu kebijakan Kawasan Pembatasan Penumpang (KPP) yang lebih banyak dikenal sebagai 3 in 1 tahap ke II mulai dari kawasan Blok M sampai dengan Kota. Perubahan yang terjadi adalah adanya pembatasan jumlah penumpang kendaraan pribadi minimal 3 orang yang akan menggunakan jalur mulai dari Stasiun Kota hingga Blok M pada jam tertentu. Peraturan tersebut berdampak pada masyarakat yang akan berkunjung ke Glodok dengan menggunakan kendaraan pribadi, karena akan semakin dibatasi kenyamanannya terutama pada saat diberlakukannya 3 in 1, hal ini semakin mempengaruhi tingkat kunjungan masyarakat selaku pengunjung atau konsumen pasar Glodok. Sesuai hasil penelitian Maulana, M (2005) yang menyatakan terjadi perubahan perilaku pedagang pasar Glodok terhadap penggunaan tempat usahanya setelah diberlakukannya 3 in 1 yaitu dengan melakukan tindakan penutupan tempat usaha, disewakan, dan bahkan dialihkan kepemilikannya.

Kebijakan peraturan 3 in 1 ternyata juga tidak banyak mempengaruhi kepadatan lalu lintas yang melintas di sepanjang jalur tersebut, keberadaan jalan-jalan alternatif banyak dimanfaatkan oleh pengguna kendaraan pribadi untuk menghindari jalur 3 in 1, munculnya penyedia jasa (joki) semakin menambah biaya perjalanan, serta adanya upaya pengguna kendaraan pribadi untuk menunggu habisnya waktu pemberlakuan 3 in 1 sehingga kemacetan justru terjadi pada saat kendaraan masuk secara bersama di jalan raya utama.

Adanya perubahan aksesibilitas menuju Glodok perlu segera diantisipasi oleh para pemilik pusat perdagangan di sekitar kawasan Glodok khususnya pasar Glodok, mengingat lokasi pasar Glodok tidak memiliki jalan alternatif lain selain jalan raya utama Hayam Wuruk dan Jalan Pancoran. Pemberlakuan 3 in 1 terutama sore hari semakin membatasi waktu berbelanja pengunjung dan konsumen, apabila hal ini dibiarkan maka kawasan pusat perdagangan Glodok menjadi tidak aksesibel (tidak mudah dicapai). Kendala tersebut mengakibatkan masyarakat selaku pengunjung dan konsumen tidak ingin melakukan perjalanan untuk menuju lokasi Glodok sehingga dikhawatirkan akan mempengaruhi tingkat keramaian kawasan Glodok. Hal ini berdampak pada sepiunya pengunjung pasar Glodok sehingga berpengaruh kepada omzet penjualan dan pendapatan, secara langsung akan berakibat terhadap aktivitas tempat usaha.

Sesuai hasil uji statistik, bahwa dari indikator variabel perubahan aksesibilitas memiliki pengaruh yang cukup signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok. Sejak diberlakukannya 3 in 1 tahap ke II serta pemberlakuan sarana transportasi umum busway, jumlah pengunjung dan konsumen mulai terjadi penurunan sehingga berdampak pada penutupan tempat usaha yang pada tahun 2005 mencapai 59,73% dari total tempat usaha yang ada. Tetapi mulai tahun 2006 sampai 2007 terjadi kenaikan jumlah tempat usaha yang aktif sebesar lebih kurang 8 % dan 3 % , kenaikan pemanfaatan tempat usaha aktif tersebut lebih didorong oleh adanya penyewa baru yang menggunakan tempat usaha untuk disewakan oleh pemiliknya. Hal tersebut dilakukan karena untuk sekedar memenuhi kewajiban yang tertuang dalam SK Direksi PD Pasar Jaya nomor 450 tahun 2003 tentang ketentuan tempat usaha dan pemakaian tempat usaha yang mewajibkan tempat usaha untuk buka secara aktif. Jadi bukan sebagai tujuan utama memiliki tempat usaha di pasar Glodok untuk membuka usaha berdagang, sehingga perlu adanya upaya mengatasi perubahan yang terjadi agar pemanfaatan tempat usaha digunakan atau dibuka secara aktif seluruhnya. Tetapi juga tidak menutup kemungkinan bahwa adanya kenaikan pemanfaatan tempat usaha sebagai akibat perubahan aksesibilitas khususnya keberadaan sarana transportasi umum busway yang lebih memudahkan masyarakat untuk berkunjung ke Pasar Glodok meskipun prosentase pengaruhnya tidak terlalu besar.

Adanya kerugian material yang cukup besar apabila kondisi tempat usaha tidak digunakan sesuai fungsinya, pendapatan yang relatif cukup besar seharusnya diterima oleh Pengelola Pasar Glodok jika keseluruhan tempat usaha buka secara aktif. Biaya pemeliharaan pasar yang didapatkan dari para pengguna tempat usaha cukup memadai untuk digunakan memelihara dan merawat gedung, sehingga pelayanan yang diberikan juga akan meningkat baik kepada pemilik tempat usaha maupun pada konsumen atau pengunjung pasar Glodok.

Optimalisasi pemanfaatan tempat usaha pasar Glodok sebagai akibat pengaruh adanya perubahan aksesibilitas dapat dilakukan dengan melaksanakan perubahan secara internal pasar Glodok. Perubahan sebagian fungsi tempat usaha terutama yang terletak di lantai tiga, empat dan lima untuk dijadikan tempat usaha yang memiliki daya tarik pengunjung. Sebagian besar pedagang mengusulkan adanya

sarana hiburan di dalam Pasar Glodok sebagai fasilitas penunjang bagi konsumen yang membawa keluarganya untuk berbelanja sekaligus menikmati hiburan. Penyediaan sarana hiburan pada dasarnya cukup menjadi alasan mendasar mengingat di sekitar lokasi pasar Glodok banyak terdapat tempat-tempat hiburan siang dan malam, sehingga permasalahan tempat usaha yang *idle* tersebut dapat segera teratasi dan manfaat yang diperoleh juga semakin besar karena selain menarik pengunjung juga memperoleh sebagian keuntungan dari dioperasikannya tempat hiburan. Hal ini sesuai dengan kaidah-kaidah dalam manajemen aset bahwa proses kerja untuk meningkatkan nilai ekonomi aset pasar Glodok merupakan upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset secara efektif dan efisien, Selain itu untuk lebih meningkatkan kunjungan masyarakat menuju Glodok salah satunya dengan mengusulkan kembali agar peraturan 3 in 1 ditinjau kembali untuk kawasan Glodok dengan hanya memberlakukan pada pagi hari yaitu dari pukul 07.00 hingga 10.00 wib. Hal ini didasari bahwa rata-rata pusat perdagangan di sekitar Glodok membuka usahanya mulai dari pukul 08.00. Sedangkan sore hari masyarakat hanya bertujuan untuk pulang dari bekerja waktunya lebih santai dan panjang, sehingga diharapkan masih dapat meluangkan waktu untuk berkunjung ke Pasar Glodok dan tidak terhambat oleh adanya *three in one*.

5.2.2 Pembahasan Hasil Pengaruh Faktor Perubahan Kondisi Fisik Gedung

Sesuai hasil uji statistik, bahwa faktor perubahan kondisi fisik gedung pasar Glodok ternyata tidak berpengaruh secara signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok. Hasil uji t menunjukkan bahwa nilai Sig semua indikator variabel dari variabel kondisi fisik gedung lebih besar dari 0.05 yang berarti H_0 diterima dan H_a ditolak artinya tidak terdapat pengaruh yang cukup signifikan perubahan kondisi fisik gedung Pasar Glodok terhadap pemanfaatan tempat usaha. Indikator variabel kondisi gedung tidak berpengaruh secara signifikan terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok, hal ini meskipun secara fisik gedung pasar Glodok memiliki daya tahan yang cukup kuat mengingat bangunan tersebut baru dibangun kembali pada tahun 2001, tetapi tingkat kebersihan gedung kurang

terpelihara dengan baik sehingga mempengaruhi kenyamanan baik pedagang maupun pengunjung untuk berbelanja. Sarana tempat pembuangan sampah tidak memadai jumlahnya pada tiap lantai, sehingga gedung terlihat kurang bersih setiap harinya. Hal ini berarti kinerja secara fisik dari gedung tidak maksimal (*building performance*) sehingga mengakibatkan tidak berpengaruhnya terhadap tempat usaha untuk buka secara aktif, karena daya dukung kondisi gedung kurang maksimal terutama untuk memberikan kenyamanan kepada pelanggan.

Pengelolaan gedung yang dikelola oleh pihak ke-3 yaitu PT. PP (Pembangunan Perumahan) khususnya pengelolaan perawatan dan pemeliharaan gedung, keamanan, *cleaning service*, dan parkir masih belum menunjukkan kinerja yang maksimal khususnya tingkat kebersihan di sekitar pasar Glodok (*green managment*). Kebersihan lingkungan sekitar pasar Glodok secara umum sudah memadai namun masih terdapat kekurangan dalam penyediaan tempat sampah sehingga terdapat penumpukan sampah pada tempat sampah yang ada. Hal ini terlihat dari perawatan untuk pendingin ruangan (AC) yang dirasakan kurang dingin/sejuk terutama oleh pengunjung, keadaan tersebut mengakibatkan penurunan pelayanan terutama hal kenyamanan berbelanja kepada pengunjung. Secara teori bahwa pusat perdagangan tingkat keberhasilannya tergantung dari tingkat kunjungan dan konsumen tetapnya, sehingga jika melihat kondisi yang ada di pasar Glodok maka konsumen malas untuk berbelanja di pasar Glodok karena kurang nyaman dan terasa panas.

Penyediaan tempat usaha sebagai salah satu indikator variabel untuk mengukur pengaruhnya terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha di pasar Glodok menunjukkan nilai Sig > 0.05 artinya tidak terdapat pengaruh yang cukup signifikan indikator variabel tersebut terhadap pemanfaatan tempat usaha. Jumlah tempat usaha yang tersedia melebihi dari jumlah pedagang yang ada sehingga terjadi *over supply*, hal ini sebagai salah akibat tempat usaha menjadi tidak aktif. Perencanaan awal persiapan penyediaan tempat usaha untuk digunakan sebagai tempat membuka usaha tidak mencapai target secara optimal, pengelola kurang mengadopsi perubahan yang terjadi kedepannya disekitar Glodok namun lebih berpijak pada penjualan tempat usaha semaksimal mungkin tetapi kurang memperhatikan daya tarik yang dimiliki (*image*) pasar Glodok sebagai sentra

barang elektronik. *Image* pasar Glodok merupakan salah satu aset yang tidak berwujud (*intangible*) karena memiliki nilai jual yang cukup tinggi kepada masyarakat tidak di manfaatkan secara maksimal, hal ini terkait dengan upaya promosi yang dilakukan untuk dapat menarik minat pengunjung dan konsumen berbelanja ke pasar Glodok terutama barang-barang elektronik.

Penataan tempat usaha terutama counter kurang mendapat perhatian secara maksimal terutama di lantai dasar, keadaan tersebut mengakibatkan jalan bagi pengunjung semakin sempit sehingga akan mengurangi tingkat kenyamanan pengunjung untuk berbelanja. Pengaturan ulang tata letak kios dan counter dengan jenis usaha sesuai peruntukannya pada tiap-tiap lantai, ruang terbuka (*void*) yang merupakan sarana pertemuan bagi pengunjung agar digunakan sebagaimana mestinya yaitu dengan tidak disewakan *spacanya*. Upaya tersebut dilakukan untuk meningkatkan minat masyarakat berbelanja ke pasar Glodok dengan tujuan terjadi peningkatan pemanfaatan tempat usaha.

Indikator fasilitas pendukung gedung tidak berpengaruh secara signifikan terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha, hal ini diakibatkan kurangnya pelayanan yang diberikan oleh fasilitas gedung kepada pengunjung dan pedagang. Fasilitas toilet kurang memberikan kenyamanan kepada konsumen, selain kurangnya tingkat kebersihan juga ada kewajiban untuk membayar jika memanfaatkan fasilitas tersebut. Secara umum bahwa fasilitas gedung yang langsung menyentuh kepada tingkat kepuasan dan kenyamanan pelanggan perlu diperhatikan dan diusahakan lebih baik pelayanannya dengan tidak membebani lagi pelanggan. Selain itu pengelolaan operasional lift dan eskalator secara umum sudah cukup memadai untuk melayani pengunjung maupun pedagang, tetapi yang menjadi perhatian oleh pedagang adalah ketepatan waktu operasional yang perlu dipertegas kembali bersama pengelola karena banyak dikeluhkan oleh para pedagang bahwa operasional lift dan eskalator dimatikan lebih cepat dari tutupnya tempat usaha, hal ini juga mengurangi tingkat kenyamanan pedagang dan pengunjung. Kondisi tersebut menyebabkan pengunjung tidak akan kembali lagi untuk berbelanja di pasar Glodok karena merasa kurang nyaman, sehingga pemilik tempat usaha mengalami kesulitan untuk memasarkan barangnya. Fasilitas parkir dari jembatan pertokoan yang tidak ada sehingga mengakibatkan

pengunjung pertokoan Jembatan Millennium menggunakan fasilitas parkir di Pasar Glodok sehingga akan mengurangi kapasitas parkir bagi pengunjung Pasar Glodok, hal ini perlu adanya kompensasi mengingat pertokoan Jembatan Millennium milik swasta yang secara nyata pengelola pertokoan tersebut tidak memiliki fasilitas parkir. Kompensasi yang bisa diwujudkan salah satunya dengan menyediakan akses jembatan pertokoan sebagai halte busway di bawahnya.

Visibilitas gedung sebagai indikator kondisi fisik gedung pengaruhnya terhadap pemanfaatan tempat usaha menurut hasil analisis statistik menunjukkan hubungan atau pengaruh tidak signifikan karena nilai Sig. > 0.05. Hal ini disebabkan oleh desain gedung pasar Glodok yang kurang representatif karena tidak langsung menghadap jalan raya utama tetapi lebih mengarah ke utara, bangunan Jembatan Millennium yang menghubungkan pasar Glodok dengan pusat pertokoan Harco Glodok mengurangi pandangan atau visibilitas gedung pasar Glodok. Hal ini mengurangi nilai aset pasar Glodok karena masyarakat yang belum mengenal bangunan pasar Glodok akan merasa kesulitan mencari dan menemukan lokasinya karena terhalang oleh beberapa bangunan di sekitarnya. Papan petunjuk lokasi pasar Glodok kurang banyak terlihat secara langsung sehingga informasi keberadaan lokasi pasar Glodok kurang maksimal. Keadaan tersebut akan semakin membuat tempat usaha di pasar Glodok kurang optimal pemanfaatannya, karena secara teori lokasi bangunan pasar Glodok tidak memiliki nilai jual bisnis yang memadai. Seharusnya papan informasi Pasar Glodok ditempatkan pada jembatan pertokoan Millennium dari arah Selatan sehingga akan memudahkan masyarakat untuk mengetahui lokasi pasar.

Keberadaan bangunan pesaing (kompetitor) dengan produk penjualan sejenis di Pasar Glodok khususnya barang elektronik mengakibatkan pemanfaatan tempat usaha untuk jenis usaha barang teknik di pasar Glodok yang tidak aktif tidak mengalami kenaikan yaitu hampir 72, 80 %, namun untuk jenis tempat usaha yang lain tingkat pemanfaatan tempat usahanya cukup tinggi karena rata-rata prosentase tempat usaha yang tidak aktif dibawah 30 %. Jadi secara khusus tingkat pemanfaatan tempat usaha untuk jenis usaha barang teknik tidak berpengaruh secara signifikan kenaikannya untuk buka secara aktif setiap harinya.

Dari hasil analisis regresi berganda dan dilakukan Uji t menunjukkan bahwa indikator variabel promosi tempat usaha tidak berpengaruh secara signifikan terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha dengan nilai Sig. > 0.50. Menurut Lynda dan Tong (2005) promosi sebagai salah satu upaya menarik pengunjung dan konsumen dengan menawarkan berbagai fasilitas termasuk harga jual yang bersaing, hal ini masih belum terlihat jelas upaya dari pihak pengelola Pasar Glodok untuk melakukan promosi secara berkala sehingga jumlah pengunjung masih terlihat sepi. Keadaan tersebut membuat tempat usaha di pasar Glodok pemanfaatannya secara aktif tidak mengalami kenaikan yang berarti. Promosi yang dilakukan kemungkinan besar kurang mendapat respon baik dari masyarakat selaku pengunjung maupun dari pemilik tempat usaha. Untuk lebih mengoptimalkan promosi yang dilakukan agar mengevaluasi beberapa kegiatan promosi yang sudah dilakukan, kesesuaian waktu pelaksanaan promosi dengan situasi lingkungan yang ada, promosi yang bersifat menarik pengunjung, kepastian jadwal promosi kegiatan tertentu di dalam pasar Glodok bertujuan untuk meningkatkan tingkat kunjungan masyarakat ke pasar Glodok.

Sesuai dengan hasil pengolahan data sekunder serta observasi lapangan menunjukkan bahwa pemanfaatan tempat usaha yang buka secara aktif mencapai 51.97 % dan tingkat kenaikan tempat usaha dari tahun 2005 ke 2006 juga tidak terlalu tinggi lebih kurang 8 % dan pada tahun 2007 hanya mencapai 3 %. Jika dilihat dari tingkat kenaikan pemanfaatan tempat usaha aktif yang tidak terlalu tinggi maka seandainya tempat usaha yang tutup akan semakin membebani biaya operasional perawatan gedung serta hal ini menunjukkan bahwa kinerja gedung pasar Glodok baik fisik maupun fungsinya tidak optimal sehingga segera dilakukan perubahan termasuk merubah fungsi seandainya tempat usaha. Perubahan sebagian fungsi gedung pasar Glodok yang dahulunya tempat usaha hanya berjumlah 3 (tiga) lantai, sedangkan di atasnya digunakan untuk kamar hotel dan parkir mengakibatkan berkurangnya daya tarik pasar Glodok. Berbagai upaya telah diusulkan oleh pihak PD. Pasar Jaya selaku pengelola Pasar milik Pemerintah DKI Jakarta kepada eksekutif untuk merubah fungsi tempat usaha dijadikan tempat hiburan mengingat potensi hiburan di kawasan Jakarta Barat tumbuh dengan baik. Namun terdapat kendala di pihak legislatif mengingat tugas

dari PD Pasar Jaya sebagai penyedia tempat usaha bagi masyarakat yang akan berusaha atau berdagang.

Pasar Glodok sebagai salah satu asset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang cukup modern bangunannya namun masih banyak tempat usaha yang tidak digunakan sesuai dengan fungsinya. Sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, Pasar Glodok perlu ditingkatkan kembali keberadaannya sehingga dapat mengoptimalkan fungsi dan manfaat gedung pasar Glodok. Perubahan fungsi tempat usaha agar segera dilakukan serta menata kembali tempat usaha yang ada sehingga berpenampilan menarik dan counter-counter yang sudah ada tidak perlu ditambah lagi karena akan semakin mengurangi luasan ruang pengunjung untuk berjalan kaki. Selain itu perlu penegakan aturan yang lebih tegas sehingga tidak memihak kepada siapapun terutama dalam hal kewajiban kepada pemilik tempat usaha yang diharuskan membuka usahanya secara aktif sesuai Surat Keputusan Direksi PD Pasar Jaya nomor 450 tahun 2003. Ketentuan tersebut juga perlu diimbangi dengan pelayanan yang diberikan kepada para pemilik tempat usaha dan secara bersama-sama berupaya meningkatkan pengunjung dengan segala kendala yang ada.

Keberadaan bangunan Jembatan Millennium yang mengganggu visibilitas dari gedung Pasar Glodok untuk kedepan perlu adanya pemikiran kembali dalam menempatkan lokasi pusat pertokoan tersebut, sehingga kepada pengelola kota dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memberikan ijin terhadap pembangunan pusat perdagangan sejenis untuk lebih berhati-hati agar tidak mengganggu keberadaan bangunan lain disekitarnya.