

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Jakarta dahulu dikenal dengan nama Batavia yang merupakan salah satu kota kolonial di Indonesia, selanjutnya berkembang menjadi kota Metropolitan seperti saat ini. Fungsi kota Jakarta sebagai salah satu pusat perdagangan dan jasa di Indonesia menjadikan kota Jakarta harus berbenah diri menata kotanya sehingga fungsi tersebut dapat mendukung perekonomian kota Jakarta. Pembangunan kawasan pusat perdagangan sebagai pusat kegiatan perekonomian dan pemenuhan kebutuhan masyarakat kota Jakarta untuk kegiatan berbelanja atau berekreasi didukung oleh penyediaan sarana dan prasarana kota yang cukup memadai. Penyediaan sarana jalan dan transportasi umum merupakan fasilitas pendukung kelancaran mobilitas warga kota. Menurut Raldi Hendro K dalam tulisan B.Realino, (2001) menyebutkan bahwa salah satu prasarana yang utama dalam kehidupan di daerah perkotaan adalah jaringan jalan. Dengan tersedianya jalan di perkotaan, maka segala aktivitas masyarakat kota dapat berjalan dengan lancar, termasuk aktivitas berbelanja ke daerah pusat perdagangan.

Bagi warga kota Jakarta, tersedianya sarana transportasi merupakan kebutuhan dasar serta bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan sosial sehari-hari, mulai dari pergi bersekolah, berbelanja ataupun pergi bekerja bagi para pekerja dan karyawan. Ketergantungan warga kota Jakarta terhadap prasarana dan sarana transportasi semakin tinggi akibat pertumbuhan dan pengembangan kota Jakarta yang semakin menjauhkan pemukiman dari tempat masyarakat menjalankan aktivitas kesehariannya.

Di Jakarta, menurut Iwan Santosa dalam Kompas (2005:39) menyatakan bahwa pertumbuhan jumlah kendaraan bermotor sebesar 7 % pertahun, sedangkan penambahan ruas jalan hanya mencapai 1 % per tahun. Kondisi tersebut menyebabkan timbulnya titik-titik rawan kemacetan yang semakin hari jumlahnya semakin banyak, sedangkan di lain pihak kondisi ekonomi masyarakat terutama kalangan menengah keatas semakin mantap, sehingga mereka mulai

meninggalkan angkutan umum dan beralih kepada kendaraan pribadi untuk pemenuhan kebutuhan mobilitasnya.

Wilayah di DKI Jakarta yang memiliki tingkat kemacetan yang relatif cukup tinggi salah satunya berada di kawasan Glodok, Jakarta Barat yang merupakan kawasan pusat perdagangan, perkantoran serta hiburan. Arus lalu lintas di kawasan tersebut cukup padat sepanjang hari terutama siang dan sore hari di saat masyarakat melakukan aktivitas. Salah satu pusat perdagangan di kawasan Glodok yaitu Pasar Glodok yang dulunya dikenal sebagai Glodok City dengan jenis produk yang dipasarkan sebagian besar adalah barang elektronik sehingga Pasar Glodok dikenal sebagai pasar elektronik. Namun di Pasar Glodok juga dijual produk-produk lainnya seperti hasil bumi pangan, tekstil, barang klontong, hingga kebutuhan sehari-hari.

Pasar Glodok dahulu memiliki daya tarik yang cukup kuat terutama bagi para pedagang elektronik untuk memiliki dan membuka tempat usaha di lokasi tersebut, hal ini di dukung oleh faktor *image* yang kuat bahwa Pasar Glodok sebagai satu-satunya lokasi pusat perbelanjaan barang elektronik yang relatif cukup bersaing harganya dan memiliki jenis produk yang lengkap. Kondisi tersebut menyebabkan masyarakat Jakarta maupun diluar Jakarta yang akan berbelanja produk elektronik sebagian besar menuju ke Pasar Glodok, sehingga dapat meningkatkan jumlah pengunjung dan arus lalu lintas di sekitar kawasan Glodok. Tingkat persaingan tempat usaha yang sejenis seperti Pasar Glodok sebelum tahun 1995 belum terlalu banyak jika dibandingkan dengan kondisi saat ini, meningkatnya pembangunan pusat perdagangan dengan menjual produk elektronik oleh pihak swasta di beberapa lokasi yang cukup strategis serta menawarkan berbagai fasilitas yang lebih memadai dibandingkan fasilitas Pasar Glodok menunjukkan bahwa tingkat persaingan tempat usaha di Provinsi DKI Jakarta cukup besar.

Glodok sebagai salah satu pusat perdagangan yang memiliki potensi nilai ekonomi cukup tinggi dengan tingkat kemacetan juga relatif tinggi sehingga dikhawatirkan dapat mengganggu tingkat perekonomian kawasan tersebut. Pemerintah Daerah berupaya mengatasi kemacetan kawasan tersebut dengan

memberlakukan Kawasan Pembatasan Penumpang (KPP) yang dikenal sebagai *Three In One* (3 in 1) tahap ke II berdasarkan SK Gubernur Jakarta No 4104 tahun 2003 tentang penetapan kawasan pengendalian lalu lintas dan kewajiban mengangkut paling sedikit 3 orang penumpang perkendaraan pada ruas-ruas jalan tertentu di Provinsi DKI Jakarta. Namun kebijakan tersebut menurut sebagian besar pedagang di kawasan Glodok justru menambah permasalahan tersendiri, Pemberlakuan peraturan 3 in 1 terutama pada sore hari semakin mencemaskan para pelaku bisnis dan masyarakat selaku konsumen. Mayoritas, omzet perdagangan di kawasan glodok anjlok sebesar 40-50 persen per hari sebagai akibat menurunnya jumlah pengunjung dan konsumen. Peraturan *three in one* (3 in 1) tahap II, dan **peluncuran Bus Transjakarta** sebagai salah satu pemicu terhadap perubahan kondisi perekonomian di pusat elektronik ini yang semakin memudar. Kelesuan tersebut bukan hanya sepi pengunjung, tetapi juga konsumen, hal ini juga dirasakan pada jumlah pengunjung maupun pembeli di Pasar HWI Lindeteves, Harco Glodok, Glodok City, Jembatan Millenium Glodok, Glodok Plaza, serta Plaza Pinangsia (Kompas, 2003)

Kemacetan kini menimbulkan dampak penurunan omzet penjualan para pedagang di kawasan Glodok. Seperti diketahui, pusat bisnis yang terkenal sebagai pusat elektronik terlengkap di Jakarta tersebut, setiap harinya selalu mengalami kesemrawutan lalu lintas, sehingga membuat orang enggan melintasi daerah tersebut (Suara Pembaharuan, 2003). Menurut data hasil penelitian terdahulu oleh Maulana, M (2005) yang membahas perilaku pedagang Pasar Glodok menyebutkan bahwa penurunan omzet pedagang di pasar Glodok belum dapat dipastikan secara kuantitatif, namun dengan pendekatan penurunan jumlah pengunjung yang menurun hampir 70 % (menurut pengelola Pasar Glodok pada tahun 2005) telah terjadi perubahan perilaku pedagang. Data penelitian Maulana menunjukkan, perubahan perilaku pedagang elektronik di Pasar Glodok sebanyak 2,6 % pedagang sudah mencari bisnis lain di luar, 1,2 % telah menjual kios tokonya kepada pedagang lain dan sebanyak 5,9 % mengontrakkan kios tokonya dari jumlah tempat usaha sebanyak 1880. Apabila prosentase perubahan perilaku pedagang di Pasar Glodok di konversikan dengan jumlah tempat usaha yang ada,

maka sebanyak 953 tempat usaha terutama kios-kios yang tutup usahanya artinya para pedagang sudah tidak aktif membuka tempat usahanya.

Perubahan kondisi fisik gedung Pasar Glodok seperti pasar modern sejak pembangunannya kembali pasca kerusuhan tahun 1998 yang habis terbakar dan selesai dibangun tahun 2001 belum menunjukkan pemanfaatan ruang tempat usaha secara optimal. Dari data olahan PD Pasar Jaya bahwa sampai September 2006 penyediaan jumlah tempat usaha sebanyak 1.880 TU, sebanyak 171 TU masih kosong/batal sedangkan yang secara legal kepemilikannya oleh pedagang sebanyak 1709 tempat usaha (90,90%). Namun dari tingkat pemanfaatan tempat usaha, hanya lebih kurang 50 % dari total tempat usaha yang aktif membuka usahanya khususnya pada lantai basement, dasar, satu, dua, dan sebagian lantai tiga.

Karakteristik pengunjung Pasar Glodok mulai dari pedagang pengecer hingga konsumen umum seperti rumah tangga, warung/toko/pedagang kecil. Berbagai hal yang mempengaruhi perubahan perilaku pengunjung atau konsumen untuk berbelanja antara lain perubahan tingkat pendapatan masyarakat, kemajuan penguasaan teknologi, serta semakin banyak pasar dengan penjualan produk yang sejenis dan harga yang ditawarkan bersaing. Menurut Lowry dalam tulisan Lynda (2005) menyatakan bahwa perubahan perilaku pengunjung atau konsumen dewasa ini lebih mengharapkan pusat perbelanjaan menyediakan fasilitas yang jauh lebih beragam dan tidak hanya penjualan produk kebutuhan sehari-hari. Maka manajemen pusat perbelanjaan harus dapat mengadopsi perubahan tersebut agar dapat menarik minat pengunjung lebih banyak dan menghabiskan waktu lebih lama di pusat perbelanjaan dengan harapan pengunjung akan membelanjakan uangnya lebih banyak.

Tingkat keberhasilan pusat perbelanjaan atau perdagangan tidak terlepas dari pengguna jasanya yaitu pengunjung atau konsumen, peritel (pedagang), dan pemasok. Berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat keberhasilan suatu pusat perdagangan dalam menarik minat pengguna jasanya antara lain (Lynda dan Tong, 2005) : Lokasi, Visibilitas, Kemudahan Akses, Luas, Perencanaan dan

Desain Ruang, Penyewa Utama, Keseimbangan Penyewa, Strategi pembinaan citra, Pemasaran dan manajemen, Pola pikir berorientasi layanan pelanggan.

Lokasi mempengaruhi pilihan konsumsi pelanggan, karena lokasi pusat perdagangan dapat menjadi keunggulan kompetitif yang relatif sedikit di duplikasi oleh pesaing. Pemilihan lokasi pusat perdagangan melibatkan analisis pasar atau lokasi, analisis wilayah bisnis, atribut lokasi. Lokasi terbaik adalah lokasi yang memungkinkan pusat perdagangan untuk menghasilkan penjualan tertinggi, hal ini berarti tingkat kunjungan dan konsumen ke lokasi pusat perdagangan tersebut juga tinggi. Menurut Hendri Ma'ruf (2006) bahwa proses keputusan konsumen memilih barang atau jasa pada suatu lokasi pusat perdagangan (gerai/toko) dipengaruhi oleh faktor lingkungan dan faktor pribadi dari konsumen tersebut. Pada faktor lingkungan, antara lain faktor budaya yaitu nilai-nilai budaya, persepsi, preferensi dan behavior dari pengunjung, faktor infrastruktur yaitu berbagai sarana yang memfasilitasi gerak dan kerja individu dari konsumen untuk menuju lokasi pusat perdagangan. Sedangkan faktor pribadi lebih kepada kondisi internal dalam diri seseorang dan merupakan faktor penting bagi proses pembelian atau pembelian.

Lokasi atau letak suatu pusat perdagangan yang strategis sangat menunjang untuk menarik pengunjung atau konsumen, karena salah satu tingkat keberhasilan pusat perdagangan ditentukan oleh jumlah pengunjung dan konsumen yang berbelanja. Menurut Hugh O Nourse (1990) dalam *Managerial Real Estate (Site Selection: Retailing)* terdapat beberapa karakteristik dalam mengevaluasi dan menganalisis lokasi atau letak alternatif pusat perdagangan (retail) untuk meningkatkan angka penjualan usahanya. Dari 25 karakteristik dengan nilai potensial untuk menganalisis letak pusat perdagangan dikelompokkan dalam 5 kelompok antara lain : 1. Aksesibilitas yang mencakup kedekatan dengan jalan raya utama, pergerakan lalu lintas, serta volume kendaraan yang melintas, tingkat kecepatan kendaraan, dekat dengan lampu lalu lintas. 2. Berdekatan atau berbatasan dengan berbagai properti lain, 3. Visibilitas dan terbuka yaitu letak pusat perdagangan dominan terlihat oleh pengunjung tanpa terhalang oleh gedung lainnya. 4. Karakteristik lingkungan, hal ini terkait dengan target pasar yaitu penduduk sekitar pusat perdagangan serta tren dan kondisi lingkungan pusat

perdagangan yang ditandai dengan keadaan yang stabil, tumbuh berkembang atau mengalami kebangkrutan dan pindah lokasi, tingkat pendapatan dari lingkungan pusat perdagangan tergantung juga pada target pasarnya. 5. Letak dari pusat perdagangan (retail) ditentukan pula oleh akses masuk keluar dari lokasi, ruang untuk parkir, kedekatan letak pusat perdagangan (gerai/toko) dengan pusat pembangunan, dekat dengan bangunan pelayanan publik, pembangkit perjalanan utama, kondisi yang kompetitif atau bersaing sehat sehingga persaingan usaha yang terjadi di sekitar pusat perdagangan berjalan dan bersaing secara baik.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penelitian diarahkan kepada menganalisis pengaruh faktor perubahan aksesibilitas menuju Pasar Glodok terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok serta faktor kondisi fisik gedung Pasar Glodok sebagai pasar dengan bangunan modern yang belum mampu meningkatkan daya tarik pengunjung sehingga pemanfaatan tempat usaha oleh pemilik/pedagang untuk membuka secara aktif tempat usaha (kios, counter, dan los) di Pasar Glodok setiap harinya belum optimal. Tingkat kunjungan dan konsumen yang menurun di Pasar Glodok mengakibatkan situasi pasar menjadi sepi, sehingga mempengaruhi omzet dan tingkat pendapatan pedagang yang berdampak pada penutupan tempat usahanya. Dalam penelitian ini, hanya faktor perubahan aksesibilitas dan kondisi fisik gedung yang digunakan untuk mengukur pengaruhnya terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha Pasar Glodok ditinjau dari tingkat kunjungan masyarakat dan konsumen, sedangkan faktor-faktor lain yang berpengaruh terhadap kondisi pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok diasumsikan tidak berpengaruh secara mendasar seperti faktor pesaing (kompetitor) yang diasumsikan tidak berpengaruh banyak terhadap kunjungan masyarakat, sehingga tidak dilakukan pengamatan lebih mendalam terhadap faktor tersebut.

1.2 Perumusan Masalah

Pasar Glodok sebagai salah satu pusat perdagangan yang pernah populer sebagai sentra perdagangan elektronik terbesar di Jakarta telah mengalami perubahan yang mendasar, hal ini terutama sebagai akibat adanya krisis ekonomi yang melanda

Indonesia pada tahun 1997 yang berlanjut dengan adanya kerusuhan dan penjarahan yang mengakibatkan terbakarnya Pasar Glodok (Glodok City). Pembangunan kembali pasar Glodok serta beroperasi mulai tahun 2001 tidak mampu mengulang kejayaan yang dahulu dimiliki oleh Pasar Glodok dengan tingkat kunjungan dan penjualan barang dan jasa cukup tinggi. Berbagai faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan mendasar terhadap pusat perdagangan Pasar Glodok antara lain faktor aksesibilitas yaitu tingkat kemacetan lalu lintas relatif tinggi, sarana transportasi umum yang kurang memadai, sarana parkir kendaraan bermotor yang kurang tertata, tidak adanya tempat pemberhentian (shelter) di dekat Pasar Glodok, kemudahan akses pencapaian lokasi ke Glodok terasa sulit karena adanya pembatasan penggunaan kendaraan yang mengharuskan berpenumpang 3 orang lebih pada saat pemberlakuan 3 in 1 sehingga faktor tersebut menjadi kendala bagi masyarakat yang akan berkunjung ke Glodok.

Preferensi pengunjung terhadap kondisi gedung Pasar Glodok seperti kenyamanan pada saat berbelanja dirasakan kurang baik mengingat kondisi bangunan Pasar Glodok yang relatif masih baru sewajarnya dapat memberikan pelayanan yang baik, tetapi karena pengaturan tata letak (*layout*) dari counter yang kurang tepat sehingga mengganggu pergerakan pengunjung dan pandangan terhadap kios-kios yang ada di sekitarnya, ruang terbuka di dalam gedung (void) banyak digunakan untuk los pedagang dan counter penjualan, banyak kios yang tutup terutama lantai tiga, empat, lima sehingga terasa kurang ramai dan fasilitas lampu penerangan kurang terang, kebersihan lingkungan pasar terutama fasilitas toilet kurang terjaga, kenyamanan pengunjung pada saat berbelanja terasa terganggu karena perilaku pedagang lebih agresif, lokasi gedung kurang terlihat dari jalan raya utama dan tertutup oleh bangunan jembatan pertokoan Millenium, sarana parkir kendaraan cukup memadai namun lebih banyak digunakan oleh pengunjung yang berbelanja di luar atau sekitar pasar Glodok, serta kurangnya kegiatan yang bersifat mempromosikan tempat usaha secara terjadwal. Dari berbagai faktor tersebut baik yang terkait dengan lokasi pusat perdagangan, serta kondisi internal bangunan Pasar Glodok mengakibatkan penurunan jumlah pengunjung sehingga akan berdampak pada tingkat pemanfaatan tempat usaha untuk buka secara aktif setiap harinya oleh pemilik atau penyewa.

1.3 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan pada latar belakang serta perumusan permasalahan penelitian di atas, maka timbul beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

- a. Apakah faktor perubahan Aksesibilitas menuju Pasar Glodok berpengaruh terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok.
- b. Apakah faktor perubahan kondisi fisik gedung Pasar Glodok berpengaruh terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok.

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Menganalisis pengaruh faktor perubahan Aksesibilitas menuju Pasar Glodok terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok.
- b. Menganalisis faktor perubahan kondisi fisik gedung terhadap pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok.

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan manfaat antara lain :

- a. Sebagai gambaran mengenai pengaruh adanya faktor perubahan aksesibilitas menuju Glodok dan kondisi fisik gedung pasar Glodok terhadap pemanfaatan tempat usaha yang digunakan secara aktif setiap harinya, sehingga dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan baik pelaku usaha maupun pengambil kebijakan dan pengelola gedung untuk lebih meningkatkan aktivitas pemanfaatan tempat usaha agar pasar Glodok menjadi lebih ramai pengunjung dan omzet penjualan juga meningkat.
- b. Menjadi bahan masukan dalam pengelolaan pusat perdagangan Glodok terutama yang menyangkut aksesibilitas khususnya kemudahan akses pencapaian lokasi agar tidak menghambat masyarakat sebagai konsumen untuk berkunjung ke Pasar Glodok.

- c. Menambah pustaka keilmuan yang berkaitan dengan perkiraan dampak perubahan kebijakan pemerintah terhadap kondisi suatu wilayah pusat perdagangan.

1.6 Ruang Lingkup

Ruang lingkup pada penelitian ini dibatasi terhadap beberapa hal antara lain :

- a. Properti yang menjadi fokus penelitian yaitu Pasar Glodok area 7, asetnya dimiliki oleh Pemerintah DKI Jakarta di bawah pengelolaan BUMD Pemda DKI Jakarta PD. Pasar Jaya.
- b. Perubahan aksesibilitas arahnya lebih kepada adanya pemberlakuan SK Gub nomor 4104/2003 tentang 3 in 1 tahap ke II dan penggunaan jalur busway Koridor I Blok M - Kota, perubahan kondisi arus lalu lintas disekitar pasar Glodok sehingga akan berpengaruh pada tingkat kunjungan masyarakat dan secara langsung berdampak pada pemanfaatan tempat usaha Pasar Glodok.
- c. Perubahan kondisi fisik gedung Pasar Glodok yaitu perubahan tampilan fisik bangunan pasar pasca kebakaran setelah dilakukan pembangunan kembali pada tahun 2001, adanya perubahan fasilitas gedung dan fungsi tempat usaha oleh pengelola PD Pasar Jaya.
- d. Pengamatan hanya dilakukan terhadap kedua faktor tersebut diatas untuk dilakukan penelitian serta menganalisis pengaruhnya terhadap tingkat pemanfaatan tempat usaha di Pasar Glodok, sedangkan faktor lain tidak dilakukan pengamatan dan diasumsikan tidak banyak berpengaruh.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, pertanyaan, tujuan, manfaat, ruang lingkup penelitian dan sistematika penulisan.

2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Bab ini menguraikan yang terkait dengan wilayah penelitian antara lain aspek geografis, demografis, kondisi sekitar Glodok termasuk kondisi lalu lintas, sarana angkutan umum yang melewati Glodok dan tingkat pengunjung, serta sejarah singkat tentang pasar Glodok sebagai cikal bakal salah satu pusat perdagangan di wilayah DKI Jakarta.

3. TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini lebih menguraikan tentang teori-teori yang mendukung dalam penelitian seperti halnya teori manajemen aset, aksesibilitas, kinerja gedung, serta teori yang menyangkut faktor pendukung keberhasilan lokasi pusat perdagangan.

4. KONSEP DAN METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berupa uraian kerangka konsep dengan pendekatan manajemen aset dan perkotaan, kerangka pikir penelitian, serta desain penelitian, metode pengumpulan data, alat analisis statistik dan pengolahan data.

5. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari dua uraian yaitu menguraikan hasil penelitian termasuk hasil analisis data dengan pendekatan statistik *inferensial* dengan melihat hasil Uji F dan Uji t, kemudian dilakukan pembahasan dengan membandingkan hasil pengujian dengan teori yang ada atau hasil penelitian yang pernah dilakukan.

6. KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan yang merupakan jawaban dari tujuan penelitian serta saran yang diberikan sebagai salah satu upaya menyelesaikan salah satu permasalahan yang ada dalam penelitian.