

**PENGARUH PUSAT PERBELANJAAN TERHADAP  
KEBERADAAN AKTIVITAS PERDAGANGAN  
DI SEKITARNYA**

(Studi Kasus : Plaza Singosaren dan Pertokoan di sekitar  
Plaza Singosaren Kota Surakarta)

**TUGAS AKHIR**

Oleh:

**Widiana Utami Putri**

**L2D 303 304**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2005**

## ABSTRAK

*Aktivitas perdagangan merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang mampu memberikan kontribusi besar terhadap PAD. Mal merupakan salah satu jenis pusat perdagangan yang cepat berkembang di kota-kota besar di Indonesia. Pembangunan mal sebagai tanda perkembangan kota menuju kota metropolitan, berwatak urban dan bercorak kapitalis.*

*Pusat perbelanjaan Plaza Singosaren awalnya merupakan pasar tradisional yang mengalami modernisasi tetapi sekarang ini masih tersisa beberapa bagian kios-kios kecil yang menjual makanan tradisional, seperti intip, brem, sayur mayur dan manisan buah-buahan. Aktivitas perdagangan di sekitarnya (pertokoan) akan mengalami peningkatan atau penurunan (berkembang atau mati) karena adanya pusat perbelanjaan baik mengenai tingkat pendapatan, banyaknya pengunjung atau banyaknya barang yang terjual. Perubahan banyaknya pengunjung pada pertokoan pada dasarnya karena adanya pusat perbelanjaan dimana dengan adanya pusat perbelanjaan kawasan akan menjadi ramai dikunjungi banyak orang sehingga akan semakin menambah pengunjung di pertokoan. Atau sebaliknya dengan adanya pusat perbelanjaan akan mengurangi pengunjung yang ada di pertokoan, pengunjung yang semula merupakan pengunjung pertokoan akan beralih ke pusat perbelanjaan karena ingin memenuhi semua kebutuhannya pada satu tempat. Dengan demikian adanya pusat perbelanjaan dapat menambah atau menurunkan pendapatan di pertokoan.*

*Oleh karena itu dilakukan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh pusat perbelanjaan terhadap perkembangan pertokoan yang berada di sekitarnya, dengan adanya pembangunan pusat perbelanjaan akan mengembangkan atau mematikan aktivitas perdagangan di sekitarnya. Studi ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif, SWOT dan regresi berganda. Analisis-analisis yang digunakan adalah analisis aktivitas perdagangan di kawasan Singosaren, analisis karakteristik pengunjung/konsumen, analisis pengaruh pusat perbelanjaan terhadap keberadaan pertokoan berdasarkan perubahan kondisi fisik pertokoan dan perubahan banyaknya pengunjung untuk mengukur tingkat pendapatan di pertokoan berdasarkan persepsi pemilik toko.*

*Hasil yang didapat dalam penelitian ini menunjukkan bahwa pusat perbelanjaan Plaza Singosaren membawa pengaruh baik positif maupun negatif terhadap pertokoan di sekitarnya. Pengaruh positif yang ditimbulkan adalah dengan adanya pusat perbelanjaan menambah jenis usaha pertokoan, struktur bangunan yang lebih modern serta banyaknya pengunjung yang mengakibatkan tingkat pendapatan semakin tinggi. Sedangkan pengaruh negatif dengan adanya pusat perbelanjaan adalah keterbatasan lahan parkir pada pusat perbelanjaan, adanya parkir kendaraan yang melebar ke pinggir-pinggir jalan di depan pertokoan sehingga mengakibatkan kemacetan serta mengurangi jumlah pengunjung di pertokoan.*

Kata Kunci : Pusat Perbelanjaan dan Pertokoan

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Aktivitas perdagangan merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang mampu memberikan kontribusi besar terhadap PAD. Aktivitas perdagangan dipengaruhi oleh lokasi dan jenis barang dagangannya. Kebutuhan akan aktivitas perdagangan sesuai dengan peningkatan kawasan permukiman baik berupa pasar tradisional maupun mal (supermarket) atau mega mal. Mal merupakan salah satu jenis pusat perdagangan yang cepat berkembang di kota-kota besar di Indonesia. Pembangunan mal sebagai tanda perkembangan kota menuju kota metropolitan, berwatak urban dan bercorak kapitalis. Membangun sebuah mal juga berarti membangun sebuah budaya globalisasi dan budaya masyarakat urban, adanya mal/supermarket telah menjadi simbol masyarakat urban terhadap penggunaan teknologi, informasi dan modernitas. Pembangunan mal dapat meningkatkan ekonomi mikro kota dari jasa parkir, keamanan, angkutan, lapangan kerja, pedagang kaki lima serta pajak untuk pendapatan daerah.

Dampak pembangunan mal menjadikan kawasan ramai, akses ekonomi masyarakat menjadi lebih terbuka dan kultur kota akan semakin terbangun. Pembangunan pusat perdagangan atau mal memberikan pengaruh besar terhadap masyarakat dan kota tersebut. Akan tetapi semakin banyaknya pembangunan mal di suatu kota juga memberikan dampak negatif. Adanya mal-mal yang dibangun mengakibatkan pengusuran pasar-pasar tradisional, akses ruang usaha untuk usaha kecil dan menengah tergantung pada pengusaha-pengusaha besar, terjadinya kesemrawutan, kriminalitas, polutif dan pertumbuhan sektor informal yang tidak terkendali. (Chai dan Siong, 1995) Suatu kota mempunyai beban yang semakin meningkat karena adanya mal, yaitu biaya transportasi meningkat, kemacetan, polusi, masalah perparkiran, ketidakseimbangan perubahan ekonomi dan ketidakteraturan kota.

Perkembangan mal yang pesat di Indonesia juga dipengaruhi oleh berkembangnya aktivitas lain yang dilakukan masyarakat di dalam mal, yaitu rekreasi atau mencari suasana lain, sesuai dengan pendapatan Lee (1984), pusat perbelanjaan tidak sekedar berfungsi sebagai tempat berbelanja tetapi juga sebagai tempat rekreasi, bersosialisasi bagi masyarakat baik dengan keluarga, teman/rekan bisnis atau hanya sekedar berjalan-jalan di sekitar pertokoan.

Beddington (1982) menyatakan bahwa masyarakat berkunjung ke pusat perbelanjaan bukan hanya berbelanja tetapi juga untuk rekreasi. Penggabungan fungsi berbelanja dengan rekreasi akan menimbulkan suatu kegiatan yang menguntungkan. Dalam Sumarsono (Haryono, 2002 : 2) keuntungan dari penggabungan dua fungsi tersebut adalah:

- Meningkatkan daya guna semua potensi yang dimiliki
- Menurunkan resiko usaha, akibat pasang surut perekonomian jumlah pengunjung/konsumen
- Lebih menghidupkan suasana dan meningkatkan daya saing
- Efisiensi sewa fasilitas dan menurunkan prosentase biaya operasional dengan meningkatkan volume pendapatan
- Kelebihan dan keuntungan akibat penggabungan dua potensi merupakan aset tersendiri yang dapat dimanfaatkan lebih lanjut untuk pengembangan pusat perdagangan

Demikian juga yang terjadi di pusat-pusat perbelanjaan Kota Surakarta terutama Plaza Singosaren yang tadinya adalah sebuah pasar tradisional yang kemudian mengalami modernisasi menjadi sebuah pusat perbelanjaan. Perubahan bentuk dan fungsi tersebut dikarenakan kondisi fisik dari pasar tradisional Singosaren sudah tidak layak digunakan sebagai tempat jual beli. Selain itu untuk mengimbangi kebutuhan masyarakat yang semakin banyak serta untuk peningkatan PAD bagi Kota Surakarta, maka pada tahun 1986 dibangun suatu pusat perbelanjaan dan dioperasikan pada tahun 1988. Pusat perbelanjaan modern yang mampu menyediakan semua kebutuhan masyarakat dan disediakan dalam satu tempat, yaitu Plaza Singosaren. Pusat perbelanjaan ini merupakan tempat perbelanjaan yang sangat menguntungkan bagi masyarakat karena bukan hanya sebagai tempat belanja saja tetapi juga sebagai tempat rekreasi/tempat mencari hiburan. Plaza Singosaren dibangun atas kerjasama Pemerintah Daerah Kota Surakarta dengan pihak swasta, yaitu Matahari Mas Sejahtera. Di dalamnya terdapat tempat hiburan (arena mainan anak-anak, studio film) dan department store. Kios-kios yang terdapat di Plaza Singosaren ini memperjualbelikan makanan-makanan cepat saji, toko mas, aksesoris dan pakaian, kosmetik dan memperjualbelikan handphone baik baru maupun bekas serta masih juga tersisa pedagang-pedagang pasar yang menjual jajanan tradisional.

Pembangunan Plaza Singosaren ini sesuai dengan pendapat dari Rahardjo: 1982 (dalam Haryono, 2002: 36) yang menyatakan bahwa masyarakat/konsumen akan cenderung berbelanja di tempat-tempat yang leluasa untuk mengadakan pilihan, seperti tempat-tempat yang terdapat toko dengan menjual barang serupa. Selain itu beberapa kegiatan/usaha yang sama akan menguntungkan kalau lokasinya berdekatan satu sama lain. Bagi pengunjung/konsumen, konsep berbelanja seperti ini sangat menguntungkan karena efisien dalam hal waktu, biaya dan tenaga. Pada satu tempat dapat dilakukan beragam kegiatan dan pemenuhan barang kebutuhan/jasa tanpa harus mencari di tempat lain. Masyarakat di Kota Surakarta melakukan kegiatan yang lebih efisien, mudah dan cepat karena keterbatasan waktu yang dimiliki dan upaya pemanfaatan dana secara efisien. Oleh karena itu dibangunlah pusat perbelanjaan yang sangat diminati orang banyak dan yang mampu merangsang aktivitas perdagangan di sekitar pusat perbelanjaan.

Kawasan Singosaren merupakan kawasan perdagangan, yaitu di sekitar Plaza Singosaren terdapat deretan toko-toko yang menyediakan kebutuhan sehari-hari dari makanan dan minuman, fashion sampai barang-barang elektronik. Pertokoan ini sudah ada sebelum dibangunnya Plaza Singosaren, akan tetapi setelah dibangunnya Plaza Singosaren ini pertokoan yang ada berkembang dan menyebabkan kawasan ini semakin ramai dikunjungi masyarakat. Oleh karena itu dibangunnya pusat perbelanjaan Plaza Singosaren berpengaruh terhadap perkembangan kawasan. Berdasarkan ulasan di atas yang menunjukkan adanya suatu perubahan pada kawasan Singosaren terutama kondisi dari pertokoan yang berada di sekitar Plaza Singosaren baik sebelum maupun sesudah adanya pusat perbelanjaan Plaza Singosaren, serta apakah perubahan pertokoan yang cenderung berkembang tersebut karena adanya Plaza Singosaren atau karena faktor pada pertokoan itu sendiri, dengan kata lain adanya pusat perbelanjaan akan meningkatkan aktivitas perdagangan di sekitarnya atau mungkin malah mematikan aktivitas perdagangan lainnya sehingga dilakukan suatu penelitian yang mengkaji tentang bagaimana pusat perbelanjaan Plaza Singosaren mampu mempengaruhi keberadaan pertokoan di sekitarnya.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Pusat perbelanjaan dibangun karena untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat dengan mengutamakan unsur keefektifan dan keefisienan dalam berbelanja. Bagi pengunjung/konsumen, konsep berbelanja di pusat perbelanjaan sangat menguntungkan karena efisien dalam hal waktu, biaya dan tenaga. Pada satu tempat dapat dilakukan beragam kegiatan dan pemenuhan barang kebutuhan/jasa tanpa harus mencari di tempat lain. Demikian halnya pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Surakarta khususnya Plaza Singosaren yang mempunyai daya tarik sendiri sehingga masyarakat bersedia untuk berkunjung ke pusat perbelanjaan tersebut. Adanya pusat perbelanjaan Plaza Singosaren memberikan perubahan terhadap kawasan perdagangan Singosaren, terlihat dengan adanya penggeseran fungsi pasar tradisional menjadi tempat perbelanjaan yang modern serta perubahan dari toko-toko yang berada di sekitar Plaza Singosaren. Pada awalnya atau sebelum adanya pusat perbelanjaan, pertokoan yang berada di sekitarnya merupakan pertokoan yang mayoritas jenis usahanya adalah fashion dan struktur bangunannya masih bangunan-bangunan tua tetapi setelah adanya pusat perbelanjaan bangunannya semakin modern, serta semakin beragam jenis usaha di pertokoan.

Ada tidaknya pengaruh dan bagaimana pengaruh pusat perbelanjaan Plaza Singosaren yang timbul terhadap perkembangan pertokoan adalah suatu pertanyaan studi yang membutuhkan jawaban ilmiah sehingga dilakukan penelitian ini. Indikator perkembangan toko dapat dilihat dari tingkat pendapatan dan jumlah pengunjung setelah adanya pusat perbelanjaan serta kondisi struktur bangunan toko dan jenis usaha yang semakin beragam. Oleh karena itu dalam studi ini dilakukan