

**KECENDERUNGAN PASAR JOHAR SEBAGAI OBYEK WISATA
BELANJA DI KOTA SEMARANG**

TUGAS AKHIR

Oleh:

MARTINA PUNGKASARI
L2D 304 157



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS
TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

ABSTRAK

Provinsi Jawa Tengah diakui memiliki berbagai potensi wisata, mulai wisata alam, budaya, sejarah, ziarah, hingga wisata belanja. Namun, potensi itu belum sepenuhnya dikelola optimal. Sebagai ibu kota provinsi, Kota Semarang memiliki potensi pariwisata yang besar untuk dikembangkan menjadi daerah tujuan wisata sekaligus tempat persinggahan wisatawan. Saat ini Kota Semarang lebih dikenal sebagai center business city (pusat perdagangan) daripada kota wisata (Suara Merdeka, 26 April 2005). Terdapatnya pasar merupakan suatu potensi untuk pengembangan sebagai kekuatan ekonomi dalam mempercepat pertumbuhan kota terutama Kota Semarang.

Pasar Johar merupakan salah satu pasar yang dimiliki Kota Semarang, yang juga merupakan salah satu aset objek wisata kota (Wijayanti, 2005 dalam Eksistensi Pasar Johar). Letaknya strategis dan berada di wilayah pusat Kota Semarang. Dengan potensinya sebagai pasar tradisional terbesar yang berada di tengah-tengah kota, Pasar Johar merupakan pasar yang memiliki jangkauan pelayanan ekonomi lokal hingga regional. Pasar ini selain menjual berbagai macam kebutuhan pokok, didalamnya juga menawarkan berbagai komoditas menarik lainnya. Meskipun, jika dicermati kondisi fisik Pasar Johar yang belum memenuhi sebagai objek wisata belanja, karena masih banyaknya permasalahan fisik seperti bangunan Pasar Johar yang tua dan tidak terawat, masih banyaknya pedagang yang belum tertampung di Pasar Johar, banyaknya PKL disekitar Pasar Johar yang penataannya tidak teratur, dan lain-lain

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana kecenderungan Pasar Johar sebagai objek wisata belanja di Kota Semarang. Adapun sasaran dalam penelitian ini adalah mengidentifikasi potensi Pasar Johar sebagai objek wisata belanja, mengidentifikasi karakteristik Pasar Johar, menganalisis karakteristik dan motivasi pengunjung, menganalisis keberadaan Pasar Johar di Kota Semarang dan kecenderungan wisata belanja di Pasar Johar Semarang. Potensi sebagai objek wisata belanja berdasarkan dari segi pariwisata dengan menggunakan variabel produk dan pasar wisata. Metode penelitian dilakukan dengan cara pengamatan langsung/observasi langsung di lapangan yang berfungsi untuk mengidentifikasi potensi, mengidentifikasi karakteristik Pasar Johar. Sedangkan kuesioner digunakan untuk menganalisis karakteristik, motivasi dan keberadaan Pasar Johar sebagai objek wisata belanja di Kota Semarang dan kecenderungan wisata belanja di Pasar Johar Semarang. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara survey primer (wawancara, kuesioner dan observasi). Dan teknik analisis yang digunakan meliputi analisis deskriptif kuantitatif dan deskriptif kualitatif.

Dari hasil analisis karakteristik pengunjung, diketahui bahwa Pasar Johar tidak hanya dikunjungi masyarakat Kota Semarang saja tapi luar kota Semarang yang berasal dari berbagai daerah (78,95%) dan tetapi lebih didominasi oleh pengunjung wanita sebanyak (81%) dengan usia produktif 30 -39 (28,07%). Sedangkan motivasi pengunjung Pasar Johar berkunjung yaitu untuk jalan-jalan (36,3%) serta memilih kunjungan disetiap akhir pekan (56,1%). Dari hasil analisis keberadaan Pasar Johar sebagai objek wisata belanja, Pasar Johar memiliki daya tarik yang potensial untuk dikembangkan sebagai objek wisata belanja namun tidak diikuti dengan ketersediaan fasilitas pendukung dan faktor kenyamanan yang memadai. Sehingga menunjukkan jika keberadaan Pasar Johar sebagai objek wisata belanja di Kota Semarang masih dalam skala atau nilai kecil. Hal ini dimanifestasikan dengan hasil kuesioner pengunjung yang menilai jika Pasar Johar masih identik dengan tempat berbelanja dalam pola tradisional sebesar (50,1%). Kecenderungan skala kecil tersebut dikarenakan kondisi kawasan yang tidak mendukung sebagai objek wisata belanja juga dipengaruhi oleh karakteristik pasar itu sendiri. Pengunjung yang melakukan kegiatan rekreatif wisata belanja di Pasar Johar memiliki pola pergerakan dari satu tempat produk ke produk yang lain dengan tidak langsung membeli produk yang ditawarkan. Selain itu, produk-produk yang menarik minat pengunjung adalah konveksi, produksi konsumsi, makanan khas Semarang, souvenir, buku, barang antik dan buah-buahan. Dengan adanya fenomena tersebut, maka perlu adanya penataan kawasan untuk mengembangkan Pasar Johar sebagai objek wisata belanja di Kota Semarang dengan cara penataan kembali barang dagangan, membuka jalur sirkulasi pengunjung, penataan pembagian zona barang dagangan, mempertahankan bangunan kuno dengan melakukan demolisi terhadap bangunan-bangunan yang menempel, perbaikan dan peningkatan kualitas sarana penunjang, pengoptimalan manajemen pelayanan sarana dan prasarana. sehingga diharapkan mampu menarik pengunjung untuk datang ke Pasar Johar

Keyword : Kecenderungan, wisata belanja, Pasar Johar.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan kota yang dinamis membawa berbagai macam dampak bagi pola kehidupan masyarakat kota itu sendiri. Kota yang berkembang membawa pengaruh terhadap berbagai aktivitas yang ada di dalam kota itu sendiri maupun dari luar wilayah. Kota jika dilihat secara kepentingan ekonomi adalah kehidupan yang nonagraris, memiliki fungsi khas yang kultural, industri dan perdagangan. Dari itu semua yang nyata menonjol adalah ekonomi perniagaan. Adanya pasar dengan keramaian perniagaan mencirikan suatu kota (Hoekveld dalam Daldjoeni,1987:32). Karakteristik kota terbentuk dari karakteristik aktivitas penduduk yang ada didalamnya.

Keberadaan Kota Semarang sebagai salah satu kota besar di Indonesia, telah banyak dikenal bukan hanya oleh masyarakat Kota Semarang sendiri, namun juga oleh masyarakat di luar wilayah Kota Semarang. Kota Semarang dianggap memiliki banyak daya tarik bagi para pengunjungnya, terutama aktivitas perdagangan dan jasa komersial yang terbentuk didalamnya. Salah satu wadah aktivitas perdagangan dan jasa komersial adalah pasar, baik itu pasar modern maupun pasar tradisional yang ada di Kota Semarang.

Pasar Johar merupakan pasar tradisional terbesar yang dimiliki Kota Semarang. Pasar yang merupakan warisan budaya peninggalan Belanda ini terletak di kawasan perdagangan di pusat Kota Semarang, tepatnya di kawasan alun-alun lama Kota Semarang. Selain berdekatan dengan pusat Kota Semarang, pasar ini juga berdekatan dengan kawasan kota lama (*old city*) yang berkembang menjadi wisata sejarah di Kota Semarang.

Pasar Johar yang mencapai puncak kejayaan pada 1970-an itu ternyata tumbuh dari pasar *krempyeng* di sisi timur alun-alun. Ketika *Stads Gemeente van Semarang* (Pemerintah Kotapraja di bawah pemerintahan kolonial Belanda) menugasi Ir Thomas Karsten membangun pasar permanen pada 1937-1939, di sana sudah ada potensi perpasaran dengan puluhan pedagang. Pedagang muncul karena setiap pagi hingga siang hari banyak orang berkerumun. Mereka adalah warga kota yang akan membesuk anggota keluarga yang ditahan di sebuah penjara di kawasan tersebut, apalagi alun-alun dan Pekojan saat itu merupakan kawasan paling ramai. Selanjutnya Thomas Karsten membangun tempat permanen yang dapat mewadahi kegiatan perpasaran yang melibatkan ratusan pedagang. Pasar itu diberi nama Pasar Central karena disiapkan sebagai pasar utama bagi Kota Semarang. Rencana

pembangunan pasar gede tersebut dipublikasikan lewat harian *de Javasche Courant* dan *Locale Technick* sejak 1933. Karena itu, pasar yang semula tumbuh secara alami tersebut berhasil disinkronkan dengan rencana tata ruang kota sekaligus menyerap aspirasi yang berkembang di masyarakat.

Seiring berkembangnya waktu, Pasar Johar yang mulanya merupakan pasar sebagai fasilitas pendukung perkotaan pada umumnya dan pusat perdagangan pada khususnya, menjadi salah satu aset wisata Kota Semarang. Hal ini tidak berlebihan bila dikaitkan, bahwa Pasar Johar merupakan *icon* Kota Semarang, termasuk sebagai aset budaya yang dapat dikembangkan sebagai aset pariwisata (Wijayanti, 2005 dalam *Eksistensi Pasar Johar*). Fenomena yang telah terlihat saat ini, bahwa Pasar Johar menjadi salah satu tujuan wisata domestik maupun regional (*Suara Merdeka 8 Juni 2002*). Pasar yang memiliki luas lahan $\pm 33.213,25 \text{ m}^2$ dengan luas tempat dasaran produktif dasaran $\pm 27.467,03 \text{ m}^2$ dapat menampung hingga kurang lebih hampir 15.000 pengunjung (asumsi penyusun). Bahkan dari tahun ke tahun jumlah pedagang semakin meningkat, dari ± 5225 pedagang pada tahun 2004 menjadi ± 5243 pada tahun 2005. Hal ini mengindikasikan bahwa Pasar Johar semakin berkembang dari tahun ke tahun karena adanya permintaan pasar. Bahkan ada anggapan bahwa "belum ke Semarang jika tidak ke Johar" (*Dinas Pengelola Pasar Johar, 2006*) menjadi suatu daya tarik untuk berkunjung ke Pasar Johar.

Pasar Johar merupakan pasar tradisional yang potensial sebagai salah satu objek wisata belanja yang dapat bersaing dengan objek-objek wisata lain di Kota Semarang (*Suaramerdeka, 31 oktober 2005*). Pasar Johar menawarkan berbagai macam produk yang potensial yang harganya relatif bersaing dengan pasar modern maupun ritel-ritel yang ada di Kota Semarang. Hal ini juga yang menyebabkan munculnya kecenderungan Pasar Johar menjadi aktivitas wisata belanja. Keadaan ini terlihat pada makin seringnya para pengunjung yang berdatangan yang memiliki motivasi tidak hanya untuk berbelanja saja, akan tetapi juga menghabiskan waktu untuk berekreasi memilih-milih produk yang ditawarkan untuk kesenangan mereka. Potensi pemasaran Pasar Johar mencakup hingga luar wilayah Kota Semarang, karena pasar ini memiliki skala pelayanan hingga tingkat regional Jawa tengah, bahkan menjadi *trade mark* Kota Semarang. Pasar ini melayani hampir pada semua wilayah yang berdekatan dengan Kota Semarang seperti Kendal, Kudus, Demak, Pati, Purwodadi, dan daerah lainnya.

Dengan kontribusinya sebagai pasar regional yang tidak hanya melayani Kota Semarang, pendapatan pasar yang diperoleh cukup besar dan mengalami peningkatan dari tahun ke tahunnya. Akan tetapi, pada tahun 2005 pendapatan Pasar Johar hanya mengalami peningkatan sebesar 0,01% dari 11,5% pada tahun 2004, hal ini dapat dilihat pada tabel I.1. Dengan adanya peningkatan

pendapatan Pasar Johar selama 3 tahun ini, mengindikasikan bahwa keberadaan Pasar Johar di Kota Semarang semakin berkembang, beragamnya komoditas yang ditawarkan merupakan suatu pusat aktivitas ekonomi yang menarik untuk dikunjungi.

TABEL I.1
REALISASI PENDAPATAN PASAR JOHAR TAHUN 2003-2005

Tahun	PENDAPATAN	%
2005	2.246.633.001,00	0,01
2004	2.246.336.647,00	11,5
2003	1.987.233.103,00	-

Sumber : Dinas Pasar, 2005

Pasar yang dikelola resmi oleh Pemerintah Kota Semarang ini memiliki visi kedepannya yaitu keterwujudan Pasar Johar sebagai kawasan wisata belanja yang dapat mendorong pertumbuhan dan perkembangan sektor perekonomian rakyat dan seni budaya (Eddy Harijanto, SH.MM dalam *Suara Merdeka 13 Mei 2004*). Dengan visi tersebut memperkuat kedudukan Pasar Johar sebagai salah satu aset wisata di Kota Semarang khususnya objek wisata belanja.

Perkembangan Pasar Johar menjadi daya tarik wisata merupakan tantangan bagi Pemerintah Kota Semarang untuk lebih mengoptimalkan potensi yang dimiliki. Pasar Johar sudah menjadi ruang publik untuk mendapatkan rezeki bagi masyarakat umum, sehingga diharapkan Kota Semarang menjadi daerah tujuan wisata dengan daya tarik yang beragam khususnya Pasar Johar sebagai pasar tradisional yang memiliki nilai sebagai obyek wisata belanja. Oleh karena itu, perlu dikaji mengenai kecenderungan Pasar Johar sebagai salah satu objek wisata di Kota Semarang yang dilihat dari minat pengunjung serta potensi pengembangan Pasar Johar sebagai obyek wisata belanja.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas, maka dilakukan studi untuk mengetahui sejauhmana Pasar Johar sebagai sentra perdagangan di Kota Semarang telah berubah menjadi salah satu objek wisata belanja yang dapat dimanfaatkan sebagai acuan dalam strategi pengembangan Pasar Johar di kota semarang selanjutnya.

1.2 Rumusan Permasalahan

Wisata belanja merupakan bentuk diversifikasi produk pariwisata kota yang ditawarkan dan hampir diminati masyarakat konsumtif. Salah satu obyek wisata belanja yang berbentuk pasar tradisional yang menawarkan berbagai macam produk potensial mulai dari sandang (konveksi), elektronik, hingga kebutuhan rumah tangga adalah Pasar Johar. Dalam perkembangannya, Pasar Johar tumbuh menjadi salah satu sentra perdagangan terbesar di Kota Semarang, hal ini dikarenakan Kota