

Pola Kunjungan Pusat Perbelanjaan Di Pusat Kota Semarang (Studi Kasus: DP Mall)

D. K. Gusanti¹, Y. Basuki²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 30 March 2020

Accepted: 23 November 2021

Available Online: 29 December 2021

Keywords:

travel pattern; DP Mall; shopping center; mode choice.

Corresponding Author:

Diva Khansa Gusanti
Diponegoro University,
Semarang, Indonesia
Email:

divakhansag@gmail.com

Abstract: *Shopping center, as one of the land uses in trade and service activities, has a high intensity of travel demand to attract movement and cause travel attraction. Duta Pertiwi Mall is a shopping center that located in the center of Semarang City and has the potential to attract high numbers of visitors. This study aims to understand the relationship between travel attraction and the characteristics of trade and service areas through analysis of movement patterns at Duta Pertiwi Mall as a shopping center in the city center. The research method used is the analysis of movement patterns. The data that will be used in this research is the distribution of visitors from Duta Pertiwi Mall. The output produced in this study is Duta Pertiwi Mall has a regional service scale with visitors from out of town up to 14% and local visitors 86%.*

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

How to cite (APA 6th Style):

Gusanti, D. K., & Basuki, Y. (2021). Pola Kunjungan Pusat Perbelanjaan Di Pusat Kota Semarang (Studi Kasus: DP Mall). *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 10(4), 244–250.

1. PENDAHULUAN

Pendekatan sistem dalam transportasi telah lama mendasari penelitian di bidang transportasi yang menunjukkan adanya hubungan antara sistem aktivitas dengan sistem transportasi perkotaan (Manheim., 1979). Dalam membuat perencanaan pada sistem jaringan transportasi, karakteristik permintaan pelaku perjalanan merupakan elemen dasar yang mendorong terjadinya perpindahan untuk melakukan suatu aktivitas (George, et al., 2013; McNally et al., 1986). Pusat perbelanjaan sebagai salah satu guna lahan pada aktivitas perdagangan dan jasa, memiliki intensitas permintaan yang cukup tinggi untuk menarik pergerakan (Manheim, 1979). Pola sebaran arus lalu lintas antara zona asal / menuju zona tujuan akan menghasilkan arus lalu lintas, pemisahan ruang dan interaksi dua guna lahan yang akan menghasilkan suatu pergerakan (Tamin, 2008).

Hubungan antara guna lahan dari sistem kegiatan memiliki keterkaitan yang erat dengan sistem jaringan untuk mendapatkan arus dan pola pergerakan lalu lintas di daerah perkotaan. Besarnya pola pergerakan suatu kota dapat mendorong adanya umpan-balik penetapan prasarana baru yang akan direncanakan pada masa depan (Tamin, 2008). Pola pergerakan pengunjung tidak hanya diakibatkan oleh faktor fisik yang dapat mempengaruhi susunan destinasi, tarikan, dan jaringan transportasi, tetapi juga dapat dipengaruhi oleh dua aspek faktor lainnya, yaitu manusia dan waktu (Lau, et al., 2006). Pola pergerakan dapat diketahui melalui zona asal, moda yang digunakan, dan biaya yang dikeluarkan oleh pengunjung suatu lokasi.

Apabila dilihat berdasarkan letak lokasi pusat perbelanjaan pada penelitian ini, DP Mall terletak di segitiga emas Kota Semarang di Jalan Pemuda, yang memiliki akses mudah dan strategis dari berbagai wilayah di Kota Semarang. Jalan Pemuda sendiri merupakan area yang termasuk dalam zona dengan nilai lahan yang tinggi di Kota Semarang. Hal tersebut menjadi daya tarik bagi pengembang properti, khususnya yang bergerak di pelayanan perdagangan dan jasa, salah satunya adalah pusat perbelanjaan. Dalam hal ini, konsep pengembangan DP Mall menjawab permintaan masyarakat dengan mengundang investor dan membuka *outlets* setingkat internasional sehingga menjadi salah satu kompetitor yang kuat di Kota Semarang. Selain itu, DP Mall merupakan pusat perbelanjaan yang mendukung fungsi pusat pelayanan perdagangan dan jasa pada skala kota.

Di samping tingginya minat pengunjung akibat adanya *outlets/tenants* pada DP Mall, pusat perbelanjaan pada lokasi strategis umumnya memiliki akses transportasi yang cukup mudah dan berdampak kuat terhadap pola pergerakan di sekitarnya (Beiró, et al., 2018). Jika dilihat dalam konteks pusat perbelanjaan, pergerakan dipengaruhi oleh jarak perjalanan, waktu tempuh, karakteristik pusat perbelanjaan, dan fasilitas parkir yang merupakan variabel utama dari pemilihan destinasi perbelanjaan (Kristoffersson, et al., 2018). Oleh karena itu, penelitian ini akan mengidentifikasi zona asal, biaya yang dikeluarkan pengunjung, dan moda kendaraan yang digunakan pengunjung untuk mengetahui pola pergerakan yang diakibatkan oleh suatu pusat perbelanjaan.

2. DATA DAN METODE

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Pendekatan deskriptif kuantitatif tersebut digunakan untuk menjelaskan pola kunjungan sebagai keluaran dari olahan data kuantitatif yang akan digunakan dalam penelitian ini. Adapun metode pengumpulan data berupa pendistribusian kuesioner kepada pengunjung DP Mall. Jumlah penentuan sampel responden pada penelitian ini didapatkan melalui persamaan rumus Yamane seperti berikut (Sugiyono, 2016).

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2} = \frac{3.853}{1 + 3.853 (0,1)^2} = 97$$

Keterangan:

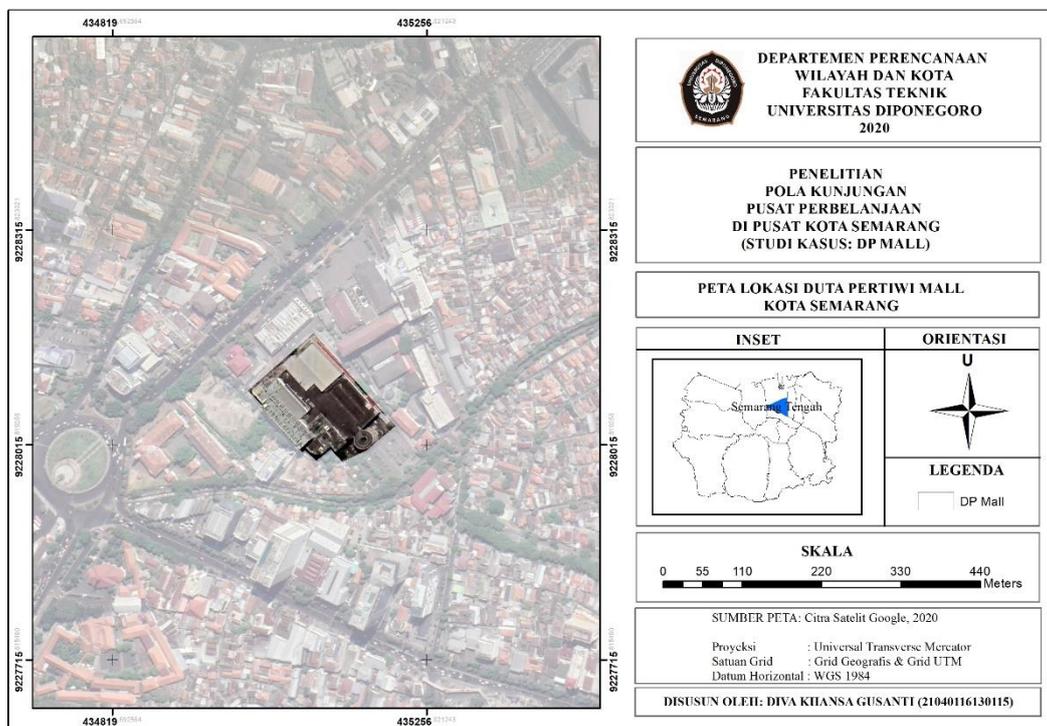
n = ukuran sampel

N = jumlah populasi

e = batas toleransi kesalahan (*error tolerance*)

Berdasarkan persamaan rumus Yamane di atas, jumlah populasi yang digunakan merupakan jumlah pengunjung DP Mall pada jam puncak pada Hari Sabtu. Dengan demikian, diperoleh ukuran sampel sebesar 97 responden yang dibulatkan menjadi 100 responden. Kuesioner yang digunakan pada penelitian berjumlah 101 responden dan digunakan sebagai data untuk analisis pola pergerakan. Analisis pola pergerakan meliputi zona asal pengunjung, jenis moda transportasi yang digunakan, dan *spend of money* pengunjung DP Mall.

Gambar 1. Lokasi Pengambilan Sampel (Analisis, 2020)



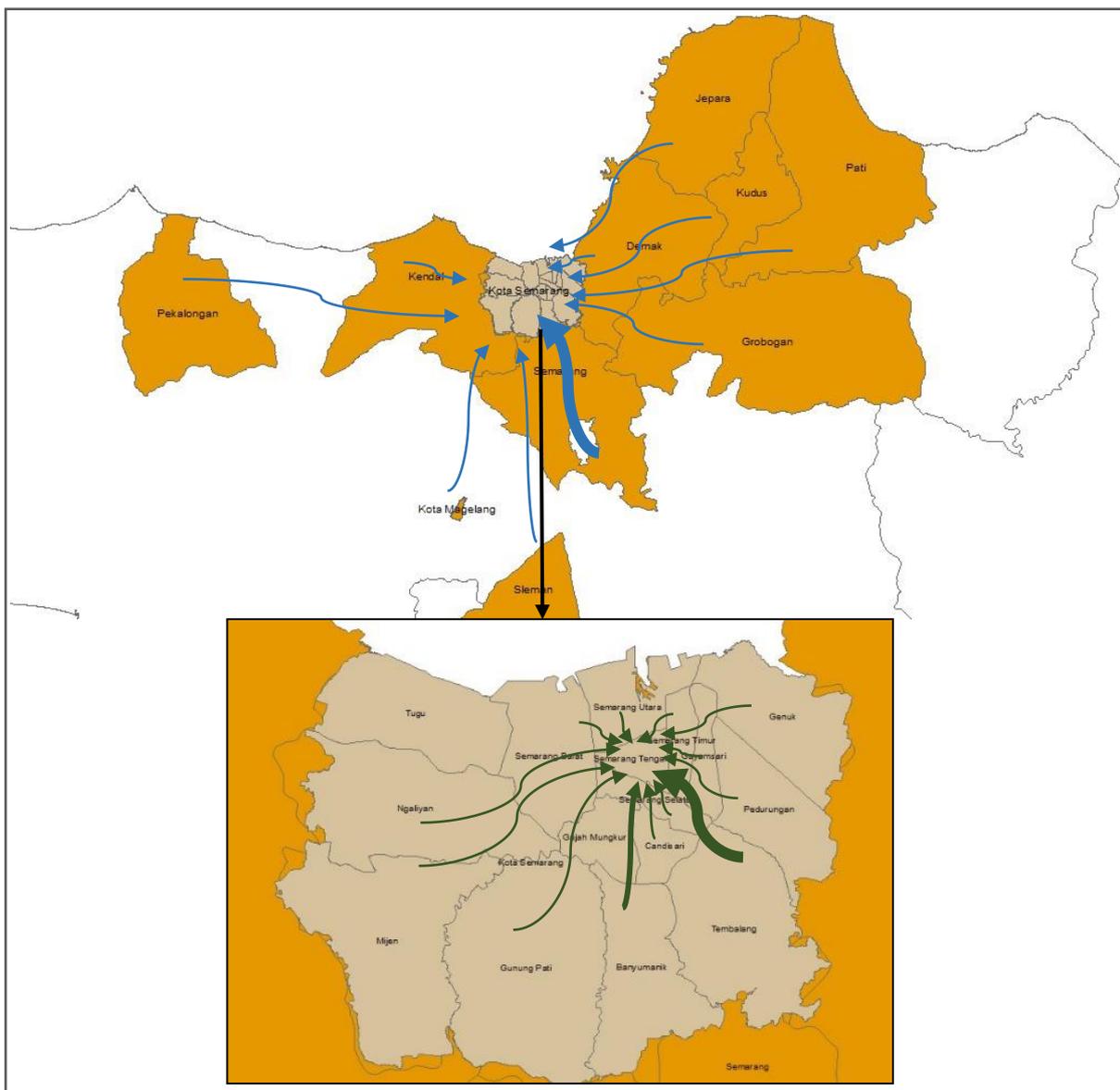
Jenis data pada penelitian ini berupa data primer untuk mengetahui data pola pergerakan pengunjung. Analisis pola pergerakan yang digunakan pada penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tiga hal, yaitu zona asal pengunjung, komposisi moda transportasi, dan biaya yang dikeluarkan oleh pengunjung DP Mall. Data hasil kuesioner nantinya akan diolah untuk mendapatkan informasi terkait zona asal pengunjung sebelum datang ke pusat perbelanjaan DP Mall yang akan ditampilkan dalam bentuk peta. Kemudian hasil kuesioner juga akan menunjukkan penggunaan jenis moda transportasi yang digunakan oleh pengunjung.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

ZONA ASAL PENGUNJUNG

Zona asal pengunjung menunjukkan jangkauan pelayanan dari DP Mall. Pada penelitian ini, data menggunakan batas administrasi kecamatan dan kota. Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, terdapat zona asal pengunjung di Kota Semarang dan luar Kota Semarang (gambar.2)

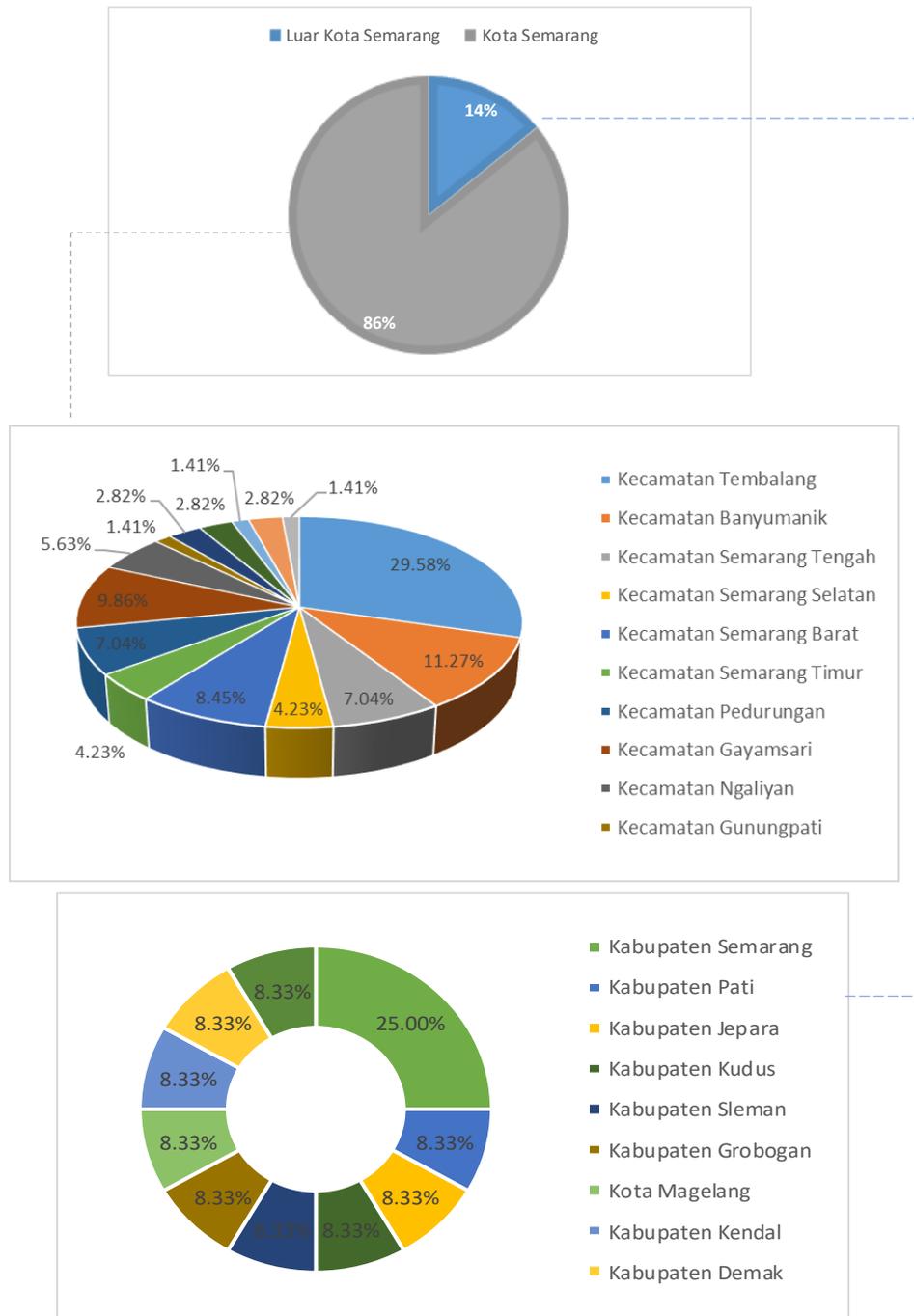
Gambar 2. Peta Jangkauan Pergerakan Pengunjung DP Mall (Analisis, 2020)



Berdasarkan gambar 2, karakteristik pergerakan pengunjung ditunjukkan dengan semakin tebal garis panah pada peta, maka semakin tinggi pergerakan pengunjungnya. Selain itu, dapat diketahui bahwa pergerakan pengunjung berasal dari dalam Kota Semarang dan dari luar Kota Semarang, yaitu Kabupaten

Semarang, Kabupaten Kendal, Kabupaten Jepara, Kabupaten Pati, Kabupaten Kudus, Kabupaten Grobogan, Kabupaten Pekalongan, Kota Magelang, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Demak. Terdapat asumsi menurut teori Christaller (1933), yang sesuai, yaitu kota berfungsi sebagai tempat pusat bagi wilayah di sekitarnya. Hal tersebut ditunjukkan dengan adanya lokasi strategis pada pusat perbelanjaan DP Mall di pusat kota dapat menarik pengunjung hampir dari seluruh kecamatan di Kota Semarang, bahkan hingga kabupaten/kota di luar Kota Semarang (gambar.3).

Gambar 3. Komposisi Zona Asal (Analisis, 2020)



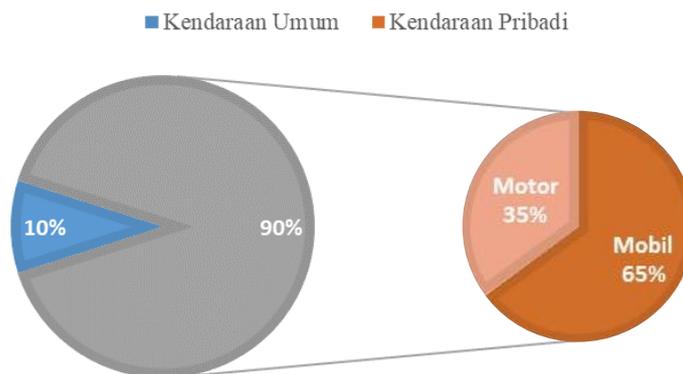
Berdasarkan gambar 3, mayoritas pengunjung berasal dari Kota Semarang dengan persentase 86% dengan jumlah pengunjung tertinggi berasal dari Kecamatan Tembalang, Kecamatan Banyumanik, dan Kecamatan Gayamsari. Data yang didapatkan menunjukkan bahwa Kecamatan Tugu merupakan satu-satunya kecamatan di Kota Semarang yang tidak menjadi data sampel pada kuesioner ini. Di sisi lain, pengunjung yang berasal dari luar Kota Semarang didominasi oleh pengunjung dari Kabupaten Semarang

hingga mencapai 25% dan pengunjung lainnya dengan persentase yang sama yaitu 8,33% tiap kabupaten/kota. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa skala pelayanan dari pusat perbelanjaan DP Mall memiliki tingkat regional hingga keluar Kota Semarang.

JENIS MODA TRANSPORTASI

Interaksi antar guna lahan tidak hanya mempengaruhi pergerakan antarzona, tetapi juga mempengaruhi pemilihan moda dan pemilihan rute terhadap suatu guna lahan. Pada penelitian oleh Feliu et al. (2018), untuk menganalisis pola pergerakan, tidak hanya memperhatikan tujuan aktivitas saja, tetapi juga perlu memperhatikan jenis moda yang digunakan pada pergerakan yang akan diteliti. Adapun diagram komposisi moda transportasi pengunjung DP Mall dapat dilihat pada gambar 4

Gambar 4. Komposisi Moda Transportasi Pengunjung DP Mall (Hasil Analisis, 2020)



Pada penggunaan moda transportasi yang digunakan oleh pengunjung DP Mall, diketahui bahwa sebagian besar pengunjung menggunakan kendaraan pribadi, yaitu mobil sebanyak 65% dan motor sebanyak 35%. Selain itu, sebagian pengunjung sebanyak 10% menggunakan angkutan umum yang mencakup angkutan *online*.

Gambar 5. Antrian Mobil pada Pintu Masuk DP Mall (Analisis, 2020)



Tingginya penggunaan mobil oleh pengunjung DP Mall juga berpengaruh pada kondisi jalan di sekitar pintu masuk yang menyebabkan antrian cukup panjang yang ditunjukkan pada gambar 5. Dengan demikian, pengunjung DP Mall rata-rata menggunakan angkutan pribadi dan angkutan umum, namun tidak ada data yang menunjukkan bahwa pengunjung menuju pusat perbelanjaan tersebut tanpa berjalan kaki.

BIAYA PENGELUARAN PENGUNJUNG (*SPEND OF MONEY*)

Analisis dari data biaya yang dikeluarkan pengunjung (*spend of money*) digunakan untuk mengetahui rata-rata pengeluaran pengunjung dan digunakan untuk memperkirakan kontribusi perekonomian pusat

perbelanjaan DP Mall terhadap Kota Semarang. Berdasarkan data kuesioner, didapatkan 101 data terkait biaya pengeluaran pengunjung DP Mall (gambar. 6)

Gambar 6. Pengeluaran Pengunjung DP Mall (Analisis, 2020)



Berdasarkan data (Gambar.6) dengan penghitungan selama 2 jam dengan total 3.845 pengunjung, diasumsikan sebagian besar pengunjung membelanjakan uang dari *range* Rp 100.000,00 hingga Rp 300.000,00. Selain itu, beberapa pengunjung dengan pengeluaran > Rp 500.000,00 mengungkapkan bahwa pengeluaran selama beraktivitas di DP Mall bisa mencapai di antara satu juta hingga dua setengah juta rupiah (tabel 1).

Tabel 1. Range Pengeluaran Pengunjung DP Mall Selama 2 Jam (Analisis, 2020)

Range Pengeluaran	Jumlah Pengunjung	Pengeluaran Terkecil	Pengeluaran Terbesar
Rp 0,00 - Rp 100.000,00	31	0	3.100.000
Rp 100.001,00 - Rp 300.000,00	39	3.900.000	11.700.000
Rp 300.001,00 - Rp 500.000,00	27	8.100.000	13.500.000
> Rp 500.000,00	4	2.000.000	6.100.000
Total	101	14.000.000	34.400.000

Pada tabel 1 diasumsikan pengeluaran pengunjung berdasarkan *range* atau jangkauan terkecil hingga terbesar yang kemudian dikalikan dengan jumlah pengunjung itu sendiri. Menurut hasil asumsi, selama dua jam pada *weekend* dapat diperkirakan bahwa pengeluaran pengunjung DP Mall berkisar antara RP 14.000.000,00 hingga Rp 34.400.000,00.

4. KESIMPULAN

DP Mall sebagai pusat perbelanjaan di pusat kota, memiliki tingkat pelayanan dengan skala regional. Berdasarkan pola pergerakan, maka DP Mall memiliki skala pelayanan pada tingkat regional dengan pengunjung dari luar Kota Semarang sebesar 14%, dan lokal sebesar 86%. Dengan asal kunjungan sebagian besar berasal dari rumah. Moda yang digunakan adalah angkutan pribadi sebanyak 90% dan angkutan umum sebanyak 10%. Dari skala pelayanan tersebut, maka pengunjung lebih banyak memiliki tujuan aktivitas berbelanja dan makan, meskipun ada aktivitas lain yang juga menjadi tujuan aktivitas. Dalam melakukan aktivitas di DP Mall, sebagian besar (38,61%) pengunjung mengeluarkan uang berkisar antara Rp 100.000,00 – Rp 300.000,00. Namun juga terdapat pengunjung yang mengeluarkan uang lebih dari 1 juta, yaitu sebesar 3,96%.

5. REFERENSI

- Beiró, M.G., Bravo, L., Caro, D., Cattuto, C., Ferres, L., Graells-Garrido, E. (2018). Shopping Mall Attraction and Social Mixing at A City Scale. *EPJ Data Sci* 7(1):28
- Christaller, W. (1933). *Central Places in Southern Germany*. Germany.
- Feliu, J. (2018). Impacts of Retailing Land Use on Both Retailing Deliveries and Shopping Trips: Modelling Framework and Decision Support System. *International Federation of Automatic Control (IFAC) Papers Online*. Vol 51: 601-611.
- George, P., et al. (2013). Prediction of Trip Attraction Based on Commercial Land Use Characteristics. *International Journal of Innovative Research in Science, Engineering and Technology* 2 (1), 352e359. http://www.ijirset.com/upload/2013/special/environmental/47_PREDICTION.pdf
- Manheim, M. L. (1979). *Fundamentals of Transportation Systems Analysis Volume 1: Basic Concepts*. Cambridge: The MIT Press.
- McNally, M. G. (1986). The Four-Step Model. Dalam David A. Hensher and Kenneth J. Button (Ed). 2008. *Handbook of Transport Modelling*. Elsevier Ltd.
- Kristoffersson, I., Daly, A., dan Algers, S. (2018). Modelling the Attraction of Travel to Shopping Destinations in Large Scale-Modelling. *Transport Policy* 68:52-62. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2018.04.013>.
- Lau, G., & McKercher, B. (2006). *Understanding tourist movement patterns in a destination: A GIS approach*. *Tourism and Hospitality Research*, 7(1), 39–49. doi:10.1057/palgrave.thr.6050027
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: PT Alfabeta.
- Tamin, O. Z. (2008). *Perencanaan dan Pemodelan Transportasi Edisi Kedua*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.