

## STUDI PERUBAHAN KEGIATAN PERDAGANGAN PADA KORIDOR KOMERSIAL STUDI KASUS : JALAN RAYA BEKASI BARAT

David<sup>1</sup>, Eduard Tjahjadi<sup>2</sup>, Wita Simatupang<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: cnn\_dave06@hotmail.com

<sup>2</sup> Program Studi Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: eduard.tjahjadi8@gmail.com

<sup>3</sup> Program Studi Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: witasimatupang@yahoo.com

### ABSTRAK

Koridor perdagangan kawasan Jatinegara adalah kawasan perdagangan berupa koridor komersial yang didominasi oleh bangunan ruko dan sudah ada sejak abad ke-17. Menurut sejarah, kawasan Jatinegara merupakan salah satu pusat perdagangan lama yang terkenal selain Glodok, Senen dan Tanah Abang. Dilihat dari nilai sejarahnya Kawasan Jatinegara ini pun masuk dalam kawasan strategis provinsi yang ditetapkan oleh pemerintah provinsi DKI Jakarta dan direncanakan untuk perkembangan infrastruktur khususnya pada bidang transportasi. Kegiatan perdagangan pada kawasan Jatinegara yang berkembang secara natural ini mengalami dampak dari kebijakan pemerintah dalam rangka pertumbuhan ekonomi Jakarta. Kebijakan pemerintah tersebut antara lain: KRL sistem *commuter line* dan Bus TransJakarta dengan koridor barunya yang merupakan transportasi massal yang menghubungkan Jakarta dengan kota penunjangnya (Bekasi). Pasca implementasi kebijakan transportasi terjadi perubahan kegiatan perdagangan di kawasan Jatinegara terutama pada kegiatan ekonomi kawasan khususnya pada kegiatan perdagangan. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui elemen dan faktor pendorong yang menyebabkan terjadinya perubahan kegiatan perdagangan sehingga mengetahui tren yang akan terjadi pada kawasan Jatinegara. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan perdagangan pada koridor komersial kawasan Jatinegara mengalami penurunan yang disebabkan oleh 2 faktor pendorong, yaitu faktor pendorong eksternal dan faktor pendorong internal. Faktor pendorong mempunyai pengaruh ke arah yang baik, penurunan dan adapun yang tidak berpengaruh. Secara garis besar faktor pendorong internal maupun eksternal pada kawasan ini menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan yaitu penurunan atau depresiasi. Analisa dari faktor pendorong menghasilkan tren perubahan ke depan yang akan terjadi pada koridor komersial kawasan Jatinegara.

**Kata kunci:** Koridor komersial, Kegiatan Perdagangan, Pengaruh Transportasi, Faktor Pendorong, Tren Perubahan

### 1. PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Pasal 1 Tahun 2014 tentang perdagangan, dijelaskan bahwa Perdagangan adalah tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi Barang dan/atau Jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas Barang dan/atau Jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi. Rondinelli (1985) berpendapat bahwa kegiatan perdagangan di daerah yang memiliki lokasi strategis dan mempunyai sarana prasarana transportasi yang baik akan cepat berkembang perekonomiannya dibanding dengan wilayah yang memiliki letak yang kurang strategis.

Kawasan Jatinegara adalah kawasan lama yang sudah ada semenjak abad ke-17 dengan dominasi fungsi di kawasan ini yaitu pemukiman dan pusat perdagangan yang ramai. Perkembangan sarana transportasi membuat tersebut membuat kawasan Jatinegara berkembang secara ekonomi sebagai kawasan perdagangan utama disamping Glodok, Pasar Senen dan Tanah Abang.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Batavia Digital, Perpustakaan Nasional Republik Indonesia

Kawasan Jatinegara yang dikenal sebagai kawasan perdagangan utama memiliki banyak bangunan lama yang masih aktif maupun sudah dirombak, berupa bangunan perdagangan yang berada di Jalan Matraman Raya – Jalan Raya Bekasi Barat hingga Jalan Raya Bekasi Timur<sup>2</sup>. Bangunan perdagangan tersebut berupa ruko-ruko yang merupakan bagian koridor komersial sebagai penghubung *anchor* utama yaitu sarana transportasi kereta api dan Pasar Rawa Bening dengan Pasar Grosir Jatinegara. Bangunan ruko pada Jalan Matraman Raya hingga Jalan Raya Bekasi Barat adalah ritel yang menjual barang dalam eceran dengan jenis barang-barang yang dijual berupa kebutuhan harian, alat-alat tulis, toko plastik, makanan, dan olahraga.

Provinsi DKI Jakarta melalui Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 telah ditetapkan menjadi kawasan strategis nasional (KSN) dengan rencana investasi yang terbesar dalam Koridor Ekonomi Jawa untuk pembangunan bandar udara, rel kereta, pelabuhan, jaringan jalan dan infrastruktur vital lainnya. Pada Provinsi DKI Jakarta terdapat 14 Kawasan Strategis Provinsi yang ditetapkan dalam RTRW 2010-2030 dan salah satunya adalah Kawasan Jatinegara yang memang sudah menjadi kawasan penting jaman dahulu. (sumber: perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional, 2013).

Kawasan Jatinegara yang sudah menjadi kawasan pusat perdagangan dari jaman dahulu dengan kegiatan perdagangan yang terus berkembang secara natural ini mengalami dampak dari kebijakan pemerintah dalam rangka pertumbuhan ekonomi Jakarta. Kebijakan pemerintah dalam hal transportasi massal yang menghubungkan Jakarta dengan kota penunjangnya (Bekasi) antara lain: kereta api sistem *commuter line* dan koridor baru Bus TransJakarta. Pasca implementasi kebijakan ini terjadi perubahan kegiatan perdagangan di kawasan jatinegara yang cukup dominan pada kegiatan ekonomi kawasan khususnya pada kegiatan perdagangan. Dinamika perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi pada koridor komersial di kawasan Jatinegara ini menjadi menarik dan ingin diteliti lebih lanjut.

Dari latar belakang yang telah dikemukakan di atas, dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Apakah elemen pembentuk kegiatan perdagangan yang terjadi di Jalan Raya Bekasi Barat?
2. Apakah faktor pendorong terjadinya perubahan pada kegiatan perdagangan di Jalan Raya Bekasi Barat?
3. Bagaimana pelaku perdagangan mengambil sikap dan langkah ke depan dalam menanggapi perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi?

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisa perubahan dinamika kegiatan perdagangan yang terjadi pada koridor komersial yang ditunjukkan oleh elemen pembentuk perubahan kegiatan sehingga didapatkan faktor-faktor pendorong perubahan baik internal maupun eksternal yang menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan pada Kawasan Jatinegara serta mendapatkan gambaran ke depan perubahan yang akan terjadi pada Kawasan Jatinegara.

## 2. MATERI DAN METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Sedangkan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus. Peneliti akan meneliti beberapa

---

<sup>2</sup> Christie Sutanto, Jatinegara dan sejarah yang hilang dalam <http://nasional.kompas.com/read/2008/09/19/16442388/jatinegara>

individu atau unit sosial tertentu di lokasi penelitian secara lebih mendalam. Sehingga peneliti dapat mengetahui dinamika perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi pada koridor komersial kawasan Jatinegara yang mengambil sample di Jalan Raya Bekasi Barat. Dinamika perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi pada koridor jalan komersial pada kawasan Jatinegara memiliki 2 indikator elemen pendorong yaitu:

1. Elemen eksternal, berangkat dari teori *place making* yang menyatakan aspek yang dipertimbangkan dalam membentuk *place* pada kawasan komersial koridor jalan arteri primer ada 13 elemen, yaitu Fungsi dan aktifitas, identitas dan karakter, kenyamanan, kemudahan, visibilitas, aksesibilitas dan tautan, orientasi pejalan kaki, berorientasi masyarakat, dekorasi, kesenangan, adaptif, skaladan regulasi (*Project for Public Space, 2009*)
2. Elemen internal. berangkat dari teori faktor keberhasilan ritel yang melihat sisi perubahan kegiatan perdagangan dari 6 faktor, yaitu Store Factor, Service Factor, Merchandise, Price, Supply Chain, Technology. (*Retail Success and Key Drivers, 2006*)

Elemen untuk pendorong eksternal akan ditinjau secara peran kawasan aspek yang akan diteliti yaitu kepada 5 elemen yang memperlihatkan lokasi dari aspek:

1. Identitas kawasan (identitas dan karakter): sejarah dan perkembangan dari kawasan Jatinegara dalam hal perdagangan
2. Aktifitas kawasan (fungsi dan aktifitas): Kegiatan perdagangan dengan tipe koridor komersial dan adanya beberapa aktor kegiatan perdagangan
3. Aksesibilitas kawasan (aksesibilitas dan tautan): perkembangan kawasan Jatinegara terhadap perkembangan dari perubahan sistem transportasi, pemilihan moda transportasi, perubahan fisik (lebar) jalan.
4. Skala pelayanan (skala): skala pelayanan dari kawasan Jatinegara
5. Peran pemerintah (regulasi): perubahan dari aspek regulasi oleh pemerintah maupun pemimpin setempat

Sedangkan 8 elemen lainnya merupakan aspek dengan perubahan minor dan mengikuti dampak akibat dari 5 elemen utama yang akan diteliti. Dari elemen pendorong eksternal akan didapatkan pola perubahan kawasan yang terjadi dan dampaknya terhadap kegiatan perdagangan secara lebih makro.

Elemen untuk pendorong internal akan ditinjau secara internal kegiatan perdagangan yang terdapat pada kawasan Jatinegara, maka aspek tersebut memperlihatkan:

1. Toko atau Kios (*store factor*): Lama berjualan, wadah perdagangan (lebar, jumlah lantai, wadah berjualan), status penggunaan bangunan (sewa/milik), status dari penempatan bangunan (toko, gudang, service), aktor pada bangunan (perubahan aktor), aktifitas pada bangunan (berjualan/ tinggal)
2. Pelayanan (*service factor*): sistem pelayanan toko (konvensional, swalayan)
3. Barang (*merchandise*): perubahan barang yang dijual (waktu dan jenis barang), sistem pendistribusian dari barang.
4. Harga (*price*): tren pendapatan
5. Sistem penyediaan barang (*supply chain*): sistem penyediaan/distribusi barang
6. Penggunaan teknologi (*technology*): aktifitas perdagangan (penjualan online/tidak langsung, penjualan langsung)

Dari elemen pendorong internal akan didapatkan pola dari perubahan kegiatan perdagangan dan titik-titik di mana perubahan itu terjadi.

Setelah mengetahui elemen pendorong internal maupun eksternal yang mempengaruhi, ditarik faktor eksternal maupun faktor internal dari perubahan kegiatan perdagangan, hasil tersebut

dibuat dalam bentuk pola mapping yang akan dianalisis lebih lanjut dan didapatkan bagaimana trend ke depan yang akan terjadi pada kegiatan perdagangan di kawasan Jatinegara.

### **Metode Pengumpulan Data**

Data Primer merupakan jenis data yang didapat dari sumber pertama, baik secara individu ataupun perorangan seperti hasil wawancara atau hasil kuisisioner yang biasa dilakukan oleh tim survei lapangan. Adapun metode pengumpulan data primer yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Observasi di Wilayah Studi**

Pendataan tersebut termasuk didalamnya adalah:

- a. Fisik jalan (eksisting)
- b. Lokasi titik penting (halte bus, jembatan)
- c. Jenis barang atau jasa yang dijual
- d. Toko yang buka maupun yang tutup
- e. Lebar kios
- f. Jumlah lantai bangunan
- g. Karakter Bangunan (baru/lama)
- h. Jenis pelayanan

#### **2. Kuisisioner**

Kuisisioner dilakukan terhadap pelaku kegiatan perdagangan di sepanjang koridor komersial di kawasan Jatinegara untuk mendapatkan data berupa:

- a. Lama berjualan
- b. Pergantian jenis barang dagangan
- c. Waktu terjadinya perubahan jenis barang dagangan
- d. Status penempatan tempat berjualan (sewa/ milik)
- e. Fungsi kegiatan tempat berjualan (gudang/ kios/ service)
- f. Aktifitas aktor di bangunan (tinggal/ berjualan)
- g. Sistem distribusi barang
- h. Skala pelayanan
- i. Tren pendapatan
- j. Aktor pedagang
- k. Penempatan (baru)

#### **3. Dokumentasi dan Mapping pola**

Hasil kuisisioner yang dilakukan di lapangan dan masih berupa lembar kemudian dirapihkan dan dijadikan pola-pola yang terjadi menggunakan mapping dibedakan dengan warna serta keterangan. Dan juga peneliti melakukan pengambilan gambar menggunakan kamera digital. Dokumentasi berupa gambar ini dimaksud untuk memvisualisasi pola kegiatan perdagangan yang terjadi di kawasan Jatinegara

#### **4. Wawancara terstruktur**

Wawancara terstruktur dilakukan terhadap beberapa pelaku kegiatan perdagangan di kawasan jatinegara, wawancara dapat berupa *Incidental* dan dapat pula berupa pilihan . Wawancara berupa pilihan dilakukan kepada pelaku kegiatan perdagangan di bangunan dengan kelompok dominan, sedang, maupun kelompok paling sedikit. *Incidental* dilakukan kepada pembeli pada hari biasa maupun akhir pekan di berbagai titik secara acak. Kegiatan tanya jawab kepada pelaku kegiatan perdagangan di sepanjang koridor komersial di kawasan Jatinegara untuk memperkuat agrumen dari hasil pola yang terjadi dan penyebab lain dari perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi di kawasan Jatinegara.

Dalam penelitian ini, peneliti memperoleh data sekunder dari data yang sudah ada. Dalam penelitian yang termasuk data sekunder adalah berupa peta, beberapa jumlah teori dari buku, jurnal dan internet, hasil dari interview dan kuesioner dan diolah lebih lanjut untuk mendapatkan pola perubahan yang terjadi mengenai: aksesibilitas, fungsi lokasi, regulasi pemerintah terhadap kegiatan perdagangan di kawasan Jatinegara

### Metode Pengolahan Data

Untuk mengetahui bagaimana perubahan kegiatan perdagangan di kawasan Jatinegara Dalam penelitian ini data yang akan dianalisis adalah:

1. Data yang merupakan hasil observasi lapangan dan kuesioner yang sudah berbentuk pola mapping serta dokumentasi di dalamnya, data ini menghasilkan:
  - a. Peta perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi dan lokasi atau titik-titik terjadinya
  - b. Gambaran perubahan akibat regulasi dan titik terjadinya
2. Peta perubahan kegiatan perdagangan dan perubahan akibat regulasi dianalisis dan dipetakan ulang bagian perubahan yang paling signifikan dari sisi variable dan lokasi terjadinya. Dalam point 2 didapatkan hipotesa sementara untuk perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi.
3. Hipotesa tersebut dilakukan verifikasi kembali melalui wawancara terstruktur kepada pelaku kegiatan perdagangan dengan pemilihan sampel yaitu toko dengan jenis terbanyak, sedang, hingga paling sedikit, dan juga dilakukan wawancara kepada pengunjung atau pembeli di koridor komersial kawasan Jatinegara.

Variabel yang mempengaruhi perubahan kegiatan perdagangan tersebut adalah faktor internal maupun eksternal seperti yang telah tertulis pada *sub-bab* sebelumnya. Secara umum metode analisis yang digunakan yaitu, metode analisis kualitatif deskriptif yang dipaparkan dalam bentuk mapping pola dan foto untuk menggambarkan perubahan yang terjadi yang merupakan analisa untuk pengambilan kesimpulan.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Elemen untuk pendorong eksternal pada penelitian ini dibuat dalam bentuk timeline perkembangan kawasan dari tahun <1990 hingga sekarang, sehingga dapat dilihat perubahan yang terjadi pada koridor komersial kawasan Jatinegara. Kawasan Jatinegara mengalami beberapa dampak transformasi kegiatan perdagangan secara natural maupun langsung dari perkembangan kota. Dampak dalam perubahan kegiatan perdagangan ini dilihat dari 3 sisi yaitu infrastruktur kota dan kebijakan dalam hal transportasi (aksesibilitas kawasan dan peran pemerintah), tren perkembangan komersial (skala pelayanan), dan perkembangan kota (identitas kawasan dan aktifitas kawasan).

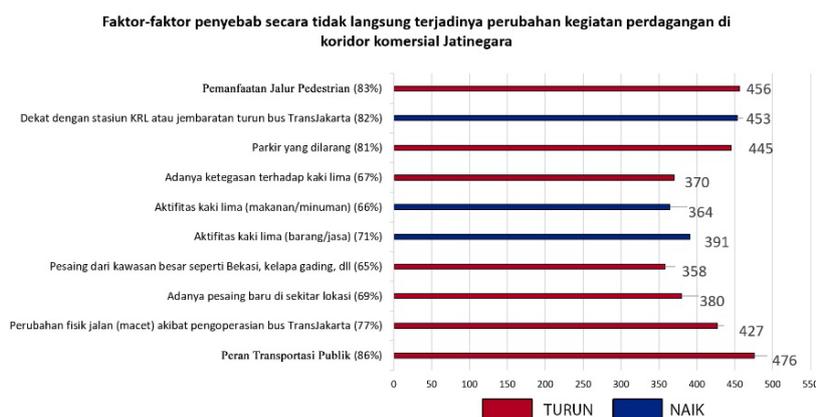


Diagram 1. Faktor pendorong eksternal (Sumber: Kuesioner)

Faktor pendorong eksternal yang didapatkan dari hasil kuesoner merupakan hasil penjabaran dari elemen pendorong eksternal yang ditanyakan langsung kepada pedagang di bangunan pada koridor komersial kawasan Jatinegara. Hasil dari kuesoner menyatakan adanya:

1. Faktor pendorong eksternal yang menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan ke arah naik yaitu:
  - A. Aksesibilitas:

Kedekatan dengan stasiun KRL dan jembatan turun atau naik bus Trans Jakarta (82%): sisi jalan sebelah utara memiliki tingkat keramaian lebih baik karena letak stasiun KRL dan jembatan turun berada di sisi utara jalan.
  - B. Fungsi dan Aktifitas
    - 1) Aktifitas kakilima (barang/jasa) (71%): Aktifitas kakilima berupa penjualan barang atau jasa membuat kawasan Jatinegara ramai.
    - 2) Aktifitas kakilima (makanan/minuman) (66%): Aktifitas kakilima berupa penjualan makanan dan minuman memenuhi kebutuhan dari pedagang di sepanjang koridor komersial.
2. Faktor pendorong eksternal perubahan kegiatan perdagangan ke penurunan yaitu:
  - A. Aksesibilitas:
    - 1) Peran transportasi publik (86%): transportasi publik seperti mikrolet dan bus seringkali berhenti dalam waktu yang cukup lama. Sistem KRL yang menjadikan stasiun Jatinegara tidak lagi menjadi stasiun keberangkatan.
    - 2) Pemanfaatan jalur pedestrian (83%): pemanfaatan jalur pedestrian yang tidak sesuai yaitu banyaknya pemulung dan perjudian di pedestrian.
    - 3) Perubahan fisik jalan akibat pengopersian bus TransJakarta (77%): penyempitan jalan akibat 1 jalur dari masing-masing lajur di khususkan untuk jalur bus TransJakarta
  - B. Regulasi
    - 1) Parkir yang dilarang (81%): dilarangnya parkir di badan jalan membuat kawasan ini tidak memiliki parkir di sepanjang koridor komersial Jatinegara.
    - 2) Ketegasan terhadap kakilima (67%): adanya kebijakan pemerintah dalam menertibkan kakilima
  - C. Skala Pelayanan
    - 1) Pesaing di sekitar lokasi (69%): Pesaing baru seperti mall yang berdekatan, contoh: Bassura City Mall, Kota Kasablanka
    - 2) Pesaing dari kawasan besar di luar Jakarta (65%): Pesaing baru di luar Jakarta, contoh: Mall Summarecon Bekasi dan komersial berupa deretan ruko di Bekasi.

Menurut hasil kuesoner ada 3 elemen pendorong eksternal yang menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan ke arah naik dan 7 elemen faktor pendorong eksternal perubahan kegiatan perdagangan ke penurunan. Faktor pendorong eksternal yang paling menyebabkan perubahan yaitu Transportasi publik (86%) dan parkir yang dilarang (81%).



Diagram 2. Faktor pendorong internal  
(Sumber: Kuesoner)

Elemen untuk pendorong internal pada penelitian ini berupa Elemen kegiatan perdagangan yang dijabarkan secara grafik, dan didapatkan dari hasil observasi lapangan dan kuesoner yang secara langsung dilakukan pada koridor komersial kawasan Jatinegara sesuai dengan batasan lingkup penelitian yang telah ditetapkan. Observasi dan kuesoner dilakukan terhadap 167 pedagang yang mewakili bangunan dan 181 pedagang yang mewakili kaki lima. Observasi dilakukan selama 1 hari di saat weekend di tanggal 23 Oktober 2016, dan kuesoner dilakukan selama 2 minggu pada hari weekdays maupun weekend dari tanggal 24 Oktober 2016 hingga 7 November 2016.

Faktor pendorong internal yang didapatkan dari hasil kuesoner merupakan hasil penjabaran dari elemen pendorong internal yang ditanyakan langsung kepada pedagang di bangunan pada koridor komersial kawasan Jatinegara. Hasil dari kuesoner menyatakan adanya:

1. Faktor pendorong internal yang menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan ke arah naik yaitu:
  - A. Store factor  
Nama atau citra toko (82%): toko yang sudah dikenal dan memiliki reputasi sejak jaman dahulu.
  - B. Barang  
Jenis usaha pertokoan (80%): toko memiliki jenis barang yang rata-rata tidak berubah sejak tahun 1970
  - C. Harga  
Harga jual barang atau jasa (83%): Harga tergolong murah karena segmen pembeli di kawasan Jatinegara berada di menengah dan menengah bawah.
2. Faktor pendorong internal perubahan kegiatan perdagangan ke penurunan yaitu:
  - A. Store factor
    - 1) Pola jam buka tutup toko (73%): selama 3 tahun terakhir pola jam tutup toko semakin lama semakin dini yaitu jam 6-7 malam.
  - B. Sistem distribusi barang
    - 1) Kemudahan distribusi barang (80%): tidak adanya parkir membuat pengunjung banyak memarkir kendaraan di PGJ (pusat grosir jatinegara) yang cukup jauh dari pertokoan
    - 2) Area distribusi barang (79%): dilarangnya parkir menyebabkan juga ketakutan pada distribusi (naik atau turun) barang walaupun hanya memerlukan waktu sebentar.
  - C. Penggunaan teknologi
    - 1) Penggunaan teknologi dalam berdagang (73%): Adanya booming online shop pada 5 tahun terakhir dan minimnya penggunaan teknologi dalam perdagangan
3. Faktor pendorong internal yang tidak mempengaruhi perubahan kegiatan perdagangan yaitu:
  - A. Store factor  
Pengelompokan toko dengan jenis barang yang sama (60%): pengelompokan toko bukan merupakan hal yang penting di sepanjang koridor perdagangan Jatinegara.
  - B. Pelayanan  
Pergantian aktor pedagang (55%): tidak adanya pergantian aktor pedagang pada koridor komersial.

Menurut hasil kuesoner ada 3 elemen pendorong internal yang menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan ke arah naik, 4 elemen faktor pendorong internal perubahan kegiatan perdagangan ke penurunan, dan ada 2 elemen faktor pendorong internal yang tidak mempengaruhi perubahan kegiatan perdagangan di Jatinegara. Faktor pendorong internal yang paling menyebabkan perubahan yaitu harga jual barang atau jasa (83%) dan nama atau citra toko (82%).

Adapun faktor pendorong lain berupa Regulasi pemerintah dalam hal pertaturan mengenai penjualan obat-obatan, Krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998 , penambahan fisik jalan (tahun 1970), Transportasi online seperti gojek dan Keputusan dari PJKA untuk merenovasi stasiun serta menaikkan harga sewa menjadi 3x lipat dari tahun sebelumnya.

#### 4. KESIMPULAN

Kesimpulan dan rekomendasi dari penelitian ini adalah hasil temuan data yang kemudian di analisis mengenai faktor pendorong internal maupun eksternal yang menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan pada koridor komersial Jatinegara dan tren yang akan terjadi ke depan pada koridor komersial Jatinegara.

Secara garis besar, kegiatan perdagangan di koridor komersial kawasan Jatinegara mengalami perubahan yaitu depresiasi atau penurunan kegiatan perdagangan di sepanjang koridor komersial Jatinegara. Hasil kegiatan wawancara dan kuesoner kepada para pedagang menyatakan bahwa ada penurunan tren pendapatan dan penurunan jumlah pengunjung pada 5 tahun terakhir. Hal ini disebabkan adanya faktor pendorong eksternal dan internal yang menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan.

##### Faktor Pendorong Eksternal

Landasan teori yaitu teori place making pada kawasan koridor komersial menyatakan aksesibilitas, identitas dan karakter, fungsi dan aktifitas, skala pelayanan dan regulasi adalah elemen kegiatan perdagangan secara eksternal yang mendukung pada kawasan koridor komersial. Berdasarkan hasil kesimpulan analisis untuk faktor pendorong eksternal didapatkan:

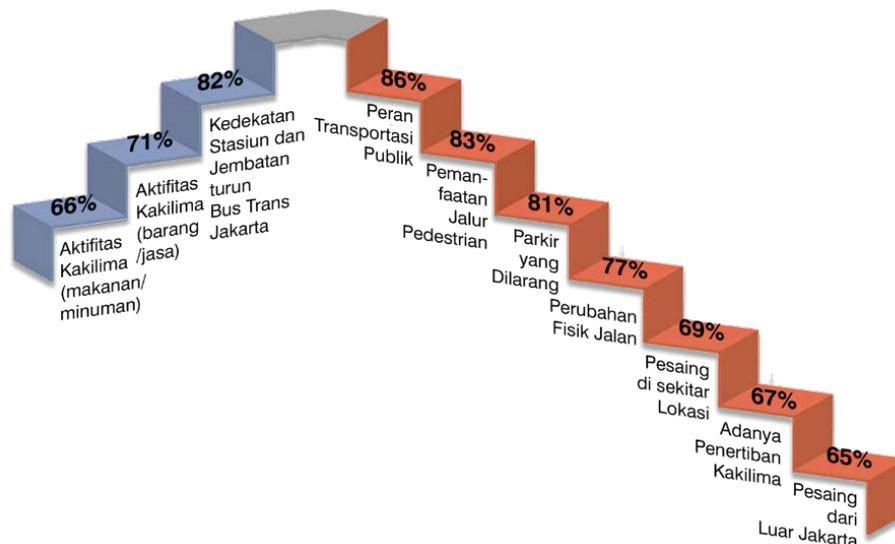


Diagram 3. Kesimpulan Faktor Pendorong Eksternal  
(Sumber: Olahan penulis)

Kesimpulan faktor pendorong eksternal dinyatakan ada 7 faktor pendorong eksternal penyebab penurunan pada kegiatan perdagangan dan 3 faktor yang menyebabkan kenaikan kegiatan perdagangan dari hasil tersebut didapatkan kesimpulan yaitu Jatinegara mulai tidak diminati lagi karena dianggap sudah tidak efisien dalam hal waktu, ongkos untuk transportasi dan tenaga.

Pengunjung yang terus menurun dan hal tersebut menjadi penyebab perubahan kegiatan perdagangan ke arah penurunan.



Diagram 4. Kesimpulan Faktor Pendorong Internal  
(Sumber: Olahan penulis)

Kesimpulan faktor pendorong internal dinyatakan ada 4 faktor yang menyebabkan perubahan kearah penurunan, 3 faktor pendorong internal penyebab kenaikan pada kegiatan perdagangan, dan 2 faktor yang tidak mempengaruhi. Dari hasil tersebut didapatkan kesimpulan yaitu harga yang murah masih menjadi alasan pembeli dalam melakukan perdagangan di kawasan Jatinegara, namun pedagang pada tidak dapat atau kurang memiliki keinginan lebih untuk meningkatkan minat pembeli untuk datang membuat semakin lama pengunjung semakin sepi dan semakin terdepresiasi dan menyebabkan perubahan kegiatan perdagangan ke arah penurunan.

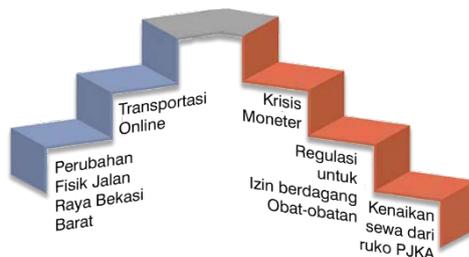


Diagram 5. Kesimpulan Faktor Pendorong Lain  
(Sumber: Olahan penulis)

Kesimpulan faktor pendorong lain menyatakan perubahan kegiatan perdagangan pada kawasan Jatinegara yaitu Segmen pembeli pada kawasan Jatinegara merupakan kelas menengah bawah, sehingga pada saat krisis moneter terjadi pada tahun 1998, pengeluaran untuk kebutuhan sehari-hari menjadi meningkat dan menyebabkan daya beli dari segmen pembeli ini sangat terpengaruh dan menyebabkan perubahan yang besar dari tahun 1998 hingga sekarang dan menjadi dasar bagi perubahan kegiatan perdagangan yang terjadi selanjutnya.

Tren perubahan dari hasil analisis menyatakan bahwa tidak akan terjadi perubahan yang besar pada koridor komersial Jatinegara dan kawasan koridor komersial jatinegara akan tetap kegiatan utamanya yaitu perdagangan. Hal ini disebabkan oleh para pedagang tetap akan bertahan dan terus berjualan, langkah yang dilakukan lebih mengarah kepada perbaikan dan penambahan

fasilitas pada tempat berjualan dan ragam barang yang dijual pada kios. Pada sebagian kios sewa yaitu kepemilikan PJKA akan terjadi perubahan kegiatan perdagangan menjadi tidak aktif karena harga sewa yang dianggap memberatkan.

### **Ucapan Terima Kasih**

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas kemurahan kasih-Nya dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis tidak dapat menyelesaikan tesis ini tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. penulis hendak mengucapkan terima kasih banyak atas segala bentuk bantuan yang diberikan kepada:

1. Keluarga tercinta untuk Bapak, Ibu, dan Adik atas doa dan dukungan serta semangat.
2. Bapak Eduard Tjahjadi, dipl.Ing dan Ibu Wita Simatupang, ST., MSc, Bapak Suryono Herlambang, ST., MSc, Bapak Dr.- Ing.Suryadi Santoso dan dosen MTP UNTAR lainnya.
3. Chantal Millar dan keluarga
4. Nur Mawaddah, Andreas Mihardja, Elsza Nadiya, Perez Januar, Leo Rando dan Kissy Wicaksana.
5. Bapak Samikun Sammy, Bapak Dilly Dai dan Seluruh narasumber yang terlibat khususnya di kawasan perdagangan koridor komersial Jatinegara dalam penelitian ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat berguna bagi pembaca dan semua pihak yang memerlukan. Tuhan Yesus memberkati.

### **REFRENSI**

- Bishop, K.R. (1989). *Designing Urban Corridors*. American Planning Association, Washington DC.
- Bohl, Charles C. (2002). *Place Making: Developing Town Center, Main Streets and Urban Village*. The Urban Institute, Washington DC.
- Gilbert, D. (2003). *Retail marketing management (2nd ed.)*. Prentice-Hall, England.
- Grewel, D. & Krishnan, R. & Levy M. & Munger, J. (2006). *Retailing In The 21st Century : Retail Success and Key Drivers*. Springer, Berlin.
- Levy, M. & Weitz, B. (2009). *Retailing Management*. McGraw-Hill/Irwin, New York.
- Pintel, G. & Diamond, J. (1971). *Retail Trade Management*. Prentice-Hall, England.
- Pintel, G. & Diamond, J. (2005). *Retail Buying*. Prentice-Hall, England.
- Risch, E.H. (1991). *Retail merchandising*. MacMillan Publishing Company, USA.
- Rondinelli, A.D. (1985). *Applied Methodes of Regional Analisis : The Spatial Dimensions of Development Policy*. West-view Press, Boulder and London.
- Soefaat. (1997). *Kamus Tata Ruang edisi 1*. Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum, Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta.
- Schneekloth, Lynda H. & Shibley, Robert G. (1995). *Placemaking: The Art and Practice of Building Communities*. John Wiley & Sons, Inc, New York
- Practice of Building Communities. John Wiley & Sons, Inc : New York. Tiesdell, S. Oc. T., and T. Heath. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Architectural Press, London.

### **Peraturan Pemerintah**

Kajian Perencanaan Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional 2013.

Peraturan Pemerintah No.38 Pasal 7 Tahun 2004 Tentang Jalan.

### **Informasi On-Line Via *Internet***

Batavia Digital, “Sejarah Jatinegara” (On-line), tersedia di WWW :  
<http://bataviadigital.pnri.go.id/home/> (23 September 2016).

Christie Sutanto, “Jatinegara dan Sejarah yang Hilang” (On-line), tersedia di WWW :  
<http://nasional.kompas.com/read/2008/09/19/16442388/jatinegara> (23 September 2016).

Foreign Trade Online, “Harmonized System Codes (HS Code 2017)” (On-line), tersedia di  
WWW : <http://www.foreign-trade.com/reference/hscod.htm> (23 September 2016).

Project for public Space, “Project for public Space” (On-line), tersedia di WWW :  
<http://www.pps.org./info/placemakingtools/issues/commercialize> (20 September 2016).