TINGKAT VITALITAS KEGIATAN PERDAGANGAN LAMA DI KAYUTANGAN KOTA MALANG

Nila Eka Saputri, Agus Dwi Wicaksono, Christia Meidiana

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya
Jl. Mayjen Haryono 167 Malang 65145 – Telp. (0341) 567886
e-mail: alinimut@yahoo.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi tingkat vitalitas kegiatan perdagangan di Kayutangan serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Metode yang digunakan yaitu pendekatan kuantitatif dengan menggunakan teknik skoring serta metode pendekatan kualitatif untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat vitalitas kegiatan perdagangan di Kayutangan menggunakan analisis sinkronik diakronik dan analisis faktor. Tingkat vitalitas kegiatan perdagangan di Kayutangan menunjukkan pada tingkat vitalitas sedang. Berdasarkan hasil analisis sinkronik diakronik, aspek ekonomi merupakan aspek yang paling mempengaruhi perkembangan dan perubahan aktivitas kegiatan perdagangan dan kondisi fisik Kayutangan. Hasil studi didapatkan empat faktor menurut kelompok responden pedagang yang berpengaruh terhadap tingkat vitalitas kegiatan perdagangan di Kayutangan, yaitu faktor I inventaris usaha, faktor II kenyamanan dan keamanan sarana prasarana perdagangan, faktor III aktivitas perdagangan, dan faktor IV jumlah pengunjung. Faktor menurut kelompok responden pengunjung, yaitu faktor I kenyamanan fisik kawasan perdagangan, faktor II kesenangan berkunjung, faktor III barang yang ditawarkan, dan faktor IV keamanan dan keselamatan berkunjung.

Kata kunci : tingkat vitalitas, kegiatan perdagangan, faktor

ABSTRACT

The aims of this research are to evaluate the vitality level of trading and the factors that influenced its vitality level. The methods used are quantitative approach by using scoring technique towards physical and functional aspect of trade, and also used qualitative approach by using sincronic diacronic analysis and factor analysis to find factors that influenced vitality level of old trade activity in Kayutangan. Vitality level in Kayutangan showed that its level is in medium level. Based on sincronic diacronic analysis, economic aspect was the most influent to developments and changes of trade activity and physical condition in Kayutangan. The results of study, there are four factors that influence vitality level of Kayutangan's trade activity. These factors are, based on trader's assessment: factor I inventary business, factor II comfortable and secure of trade infrastructure, factor III trading activity, factor IV visitors amount, and also four factors based on visitors assessment, are factor I comfortable of trade infrastructure , factor II pleasure, factor III commodity that offers and factor IV security and safety of visiting.

Keywords: vitality level, trade activity, factor

PENDAHULUAN

Kawasan kota lama selalu menarik perhatian bagi pelaku pembangunan kota. Secara historis, kawasan tersebut pernah menjadi urat nadi perekonomian kota, beraglomerasi berbagai aktifitas ekonomi, terutama kegiatan perdagangan dan jasa, sehingga pada masanya disebut sebagai pusat bisnis kota. Namun dalam perkembangannya, aktifitas ekonomi kota mulai bergeser dan menyebar. Aktifitas ekonomi di kota lama pun mulai kehilangan pengaruhnya dan semakin ditinggalkan pelaku pembangunan kota. Akibatnya kawasan kota lama umumnya terkesan sebagai kota yang stagnan atau kota "mati". Seperti tampak pada kawasan Kayutangan Hingga tahun 1980-an, Kayutangan merupakan pusat keramaian sebelum hadirnya pusat perbelanjaan modern (Prakoso, 2005). Kayutangan merupakan kawasan yang memiliki karakter bersejarah namun perkembangannya kurang pesat jika dibandingkan dengan pusat-pusat perdagangan lain di Kota Malang. (Buku Rencana RDTRK Kecamatan Klojen 2003-2008, IV-15). Saat ini, kawasan Kayutangan dan Pecinan, walaupun tidak seramai periode 1940 hingga 1980an, tetap mempunyai peran penting dalam perputaran roda perkonomian kota Malang dan menjadi tujuan utama wisatawan mancanegara saat berkunjung ke kota Malang untuk menikmati peninggalan bangunan-

bangunan kuno yang memang masih terdapat di kawasan ini.

Permasalahan lingkungan perkotaan secara garis besar dikategorikan sebagai berikut : (a). Menurunnya kualitas fungsional, berkaitan dengan fungsi interaksi dalam kota atau wilayah yang meliputi: kegiatan (ekonomi, pariwisata dan sosial) dan aksesibilitas (kondisi infrastruktur dan pengelolaan transportasi). Permasalahan fungsional antara lain ditandai dengan berkuranngnya atau hilangnya pengunjung, menurunnya penjualan, pindah perusahaan, menurunnya jumlah penduduk dan kemacetan lalu lintas (Kotler, 1993). (b). Menurunnya kualitas visual, berkaitan dengan rusaknya kondisi fisik bangunan, penurunan kualitas estetika (proporsi, keseimbangan, skala, pola, dan lainnya) dan ketidakjelasan hubungan antar ruang perkotaan (Wiedenhoeft, 1981 *dalam* Pradoto, 1999). (c). Menurunnya kualitas lingkungan, berkaitan dengan lingkungan fisik dan sosial. Masalah lingkungan fisik meliputi masalah polusi udara (emisi kendaraan bermotor), polusi suara dan bau, rusaknya ekosistem, sedangkan masalah sosial meliputi hilangnya rasa identitas, rasa komunitas dan rasa memiliki (Wiedenhoeft, 1981 *dalam* Pradoto, 1999).

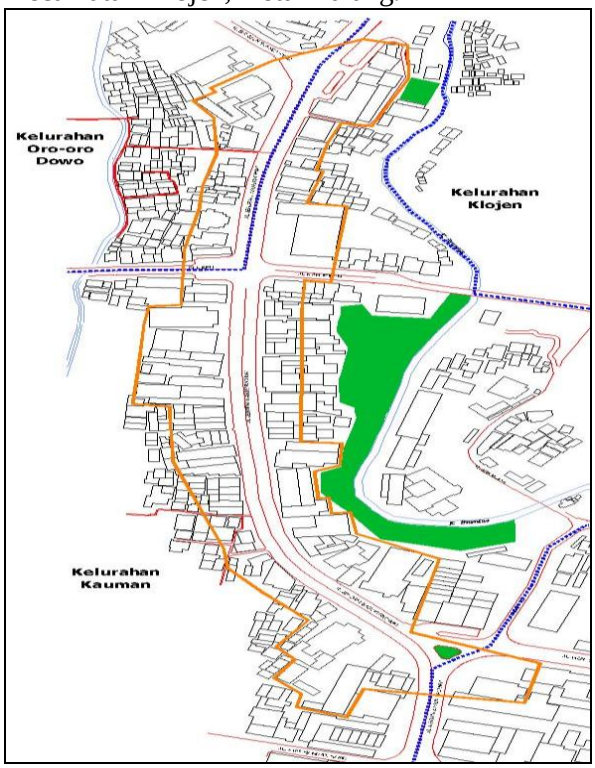
Kondisi yang terjadi pada kawasan Kayutangan adalah penurunan kondisi sarana prasarana fisik perdagangan yang terlihat dari adanya beberapa toko yang mangkrak dan ditinggalkan atau dijual oleh pemiliknya sehingga bangunan yang ada menjadi kosong dan tak terawat. Kondisi sarana dan prasarana lingkungan yang kurang memadai dan beberapa dalam kondisi yang buruk, terutama fasilitas bagi pejalan kaki. Terdapatnya perubahan fisik dan visual bangunan menjadi bentuk yang lebih modern sehingga menghilangkan ciri atau karakter visual lama Kayutangan yang menganut aliran *nieuwe bouwen*. Aktifitas perdagangan yang dicerminkan dari aktifitas pejalan kaki relatif sepi, pengunjung terkesan hanya memanfaatkan trotoar yang ada hanya untuk menuju objek-objek belanja yang lebih ramai di sekitar Alun-alun Kota Malang. (Rencana Induk Pengembangan Kawasan Ex-Kayutangan, 2005). Kondisi ini juga memiliki pengaruh nyata dalam penurunan omset pedagang yang ada di Kayutangan.

Permasalahan yang muncul dari latar belakang di atas adalah bagaimanakah tingkat vitalitas kegiatan perdagangan lama di Kayutangan Kota Malang?; faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi tingkat vitalitas kegiatan perdagangan lama di Kayutangan Kota Malang?. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat vitalitas kegiatan perdagangan lama di Kayutangan Kota Malang dan mengevaluasi faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat vitalitas kegiatan perdagangan lama di Kayutangan Kota Malang.

METODE PENELITIAN

Wilayah Studi

Wilayah studi adalah koridor Kayutangan Kota Malang, yang kini dikenal dengan Jalan Basuki Rachmat dengan panjang koridor ± 0,622 Km. Termasuk dalam wilayah administratif Kelurahan Kauman, Kelurahan Klojen dan Kelurahan Oro-oro Dowo dalam lingkup wilayah Kecamatan Klojen, Kota Malang.



Gambar 1. Wilayah Studi

Pemilihan Sampel

Untuk mendapatkan gambaran kondisi aktivitas perdagangan secara aktual berdasarkan pengamatan langsung, diperlukan informasi yang didapat dari pelaku aktivitas perdagangan, yaitu pedagang dan pengunjung.

sampel pedagang :

Didapatkan 49 sampel pedagang yang merupakan perwakilan pedagang dari jenis usaha yang ada di Kayutangan yang bersedia memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini baik melalui teknik wawancara maupun kuisioner.

sampel pengunjung :

Sampel pengunjung adalah para pengunjung/ pembeli yang ditemui di Kayutangan, sebanyak 60 orang yang ditentukan berdasarkan perhitungan rumus *simple random sampling*.

Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif evaluatif, dengan tahapan analisis adalah sebagai berikut : (1) Tahap Pertama: analisis tingkat vitalitas kegiatan perdagangan lama Kayutangan Malang. Langkah-langkah yang dilakukan pada tahap ini meliputi : karakteristik kegiatan perdagangan lama Kayutangan dan analisis tingkat vitalitas kegiatan perdagangan dan (2) Tahap Kedua: mengkaji faktor-faktor yang berpengaruh terhadap vitalitas kegiatan perdagangan lama Kayutangan Malang. Langkah-langkah yang dilakukan pada tahap ini meliputi : Analisis faktor vitalitas lingkungan menggunakan pendekatan sinkronik – diakronik serta analisis faktor-faktor yang mempengaruhi vitalitas kegiatan perdagangan lama Kawasan Kayutangan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Kegiatan Perdagangan Lama Kayutangan

Koridor Kayutangan merupakan salah satu pusat kegiatan komersial di Kota Malang. Sebagai salah satu jalan utama di CBD Kota Malang dan merupakan kawasan strategis yang memiliki nilai komersial tinggi, kawasan ini telah menjadi pusat kegiatan bisnis dan perdagangan Kota Malang sejak lama.

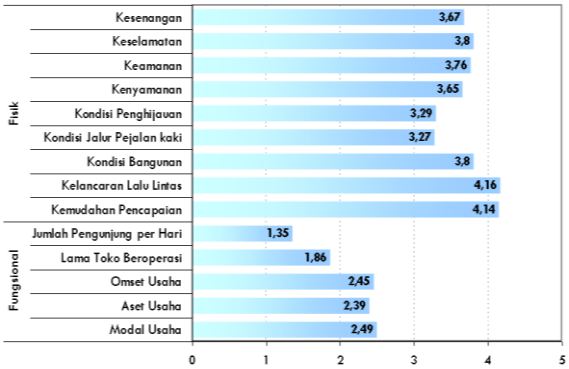
Sepanjang koridor Kayutangan terdapat konsentrasi kegiatan perdagangan eceran, grosir dan jasa (salon, bengkel, penjahit, biro perjalanan dan lainnya), serta kegiatan keuangan yang ditandai dengan adanya kantor-kantor bank, asuransi dan kurs valuta asing.milik pemerintah maupun swasta.

Berdasarkan tingkat isian (banyaknya toko yang aktif dan tidak aktif), tingkat isian rata-rata pertokoan di Kayutangan di atas 75%. Hal tersebut mengindikasikan kegiatan perdagangan di Kayutangan tergolong baik. Radius pelayanan area yang terlayani maupun skala pemasaran distribusi usaha perdagangan meliputi skala lokal (dalam kota) dan skala regional (hingga luar kota). Sebanyak 79,6% responden pedagang beroperasi lebih dari 8 jam.

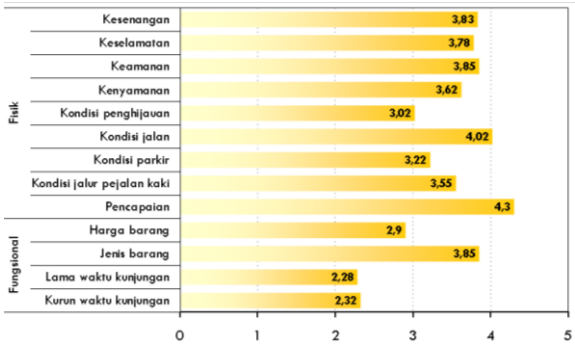
Kondisi sarana penunjang perdagangan Kayutangan dilihat dari kondisi jalan, trotoar, jembatan penyeberangan dan zebra cross, penghijauan dan parkir umumnya berada dalam kondisi baik, kecuali kondisi trotoar yang kurang baik sehingga pemanfaatannya kurang optimal.

Tingkat Vitalitas Kegiatan Perdagangan

Tingkat vitalitas kegiatan perdagangan diukur dari variabel aspek fisik dan fungsional perdagangan. Nilai rata-rata tingkat vitalitas perdagangan Kayutangan terhadap aspek fisik dan fungsional perdagangan menurut kelompok responden pedagang dan pengunjung adalah sebagai berikut : (Gambar 2 dan 3)



Gambar 2. Nilai rata-rata aspek vitalitas perdagangan dari penilaian pedagang di Kayutangan



Gambar 3. Nilai rata-rata aspek vitalitas perdagangan dari penilaian pengunjung di Kayutangan

Berdasarkan klasifikasi tingkat vitalitas perdagangan, Ichwan (2004) menggolongkan kawasan lama yang mengalami penurunan vitalitas menjadi tiga golongan, yaitu kawasan lama yang mati; kawasan lama yang hidup tapi kacau (*chaos*); dan kawasan lama yang hidup dan vital. Tingkat vitalitas perdagangan Kayutangan berdasarkan nilai skoring terhadap aspek fisik dan fungsional perdagangan (Tabel 1 dan 2)

Tabel 1. Tingkat Vitalitas dari Aspek Fisik Perdagangan Kayutangan

Tingkat Vitalitas	Penilaian Pedagang		Penilaian Pengunjung	
	Frekuensi	(%)	Frekuensi	(%)
Sedang	**27**	**55,1**	**35**	**58,3**
Tinggi	22	44,9	25	41,7
Total	49	100,0	60	100,0

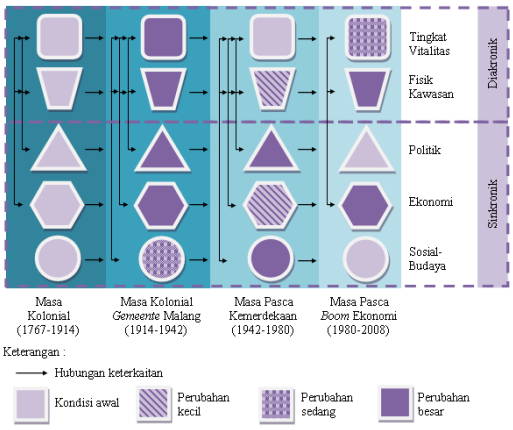
Tabel 2. Tingkat Vitalitas dari Aspek Fungsional Perdagangan Kayutangan

Tingkat Vitalitas	Penilaian Pedagang		Penilaian Pengunjung	
	Frekuensi	(%)	Frekuensi	(%)
Rendah	20	40,8	16	26,7
Sedang	**21**	**42,9**	**36**	**60,0**
Tinggi	8	16,3	8	13,3
Total	49	100	60	100

Tingkat vitalitas perdagangan dari aspek fisik berdasarkan penilaian pedagang dan pengunjung masing-masing adalah 55,1% sedang dan 58,3% sedang. Untuk tingkat vitalitas perdagangan Kayutangan berdasarkan aspek fungsional perdagangan berada pada tingkat sedang (42,9% dan 60%). Sehingga, dapat disimpulkan bahwa dilihat dari penilaian kualitas aspek fisik dan fungsional kegiatan perdagangan, tingkat vitalitas untuk kawasan perdagangan di koridor Kayutangan (Jalan Basuki Rachmat) adalah sedang yang berarti bahwa Kayutangan tergolong dalam kawasan lama yang hidup tapi kacau (*chaos*).

Sinkronik-Diakronik Kayutangan (1767-2008)

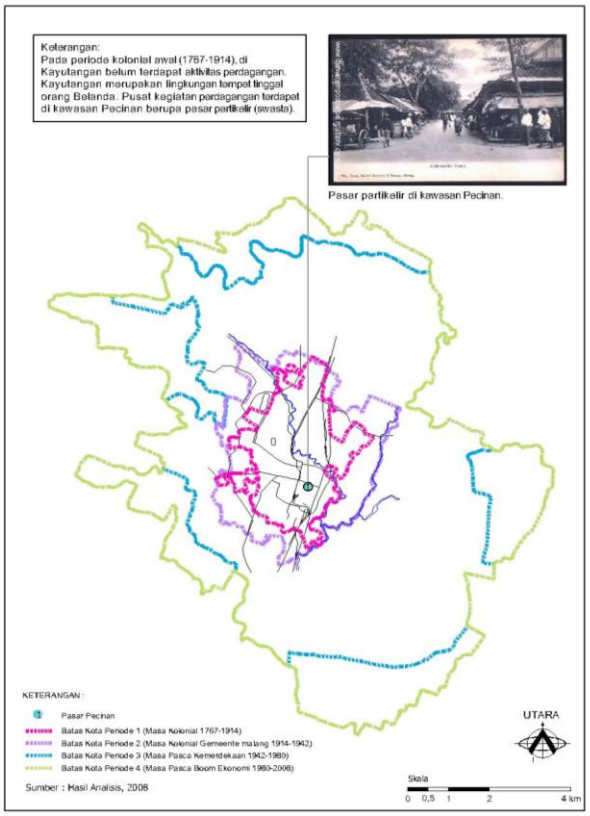
Sinkronik diakronik Kayutangan 1767-2008 yang dikaji meliputi tingkat vitalitas kegiatan perdagangan, kondisi fisik kayutangan, aspek politik, aspek ekonomi, dan aspek sosial-budaya (gambar 4)



Gambar 4. Hubungan keterkaitan Sinkronik-diakronik Kayutangan (1767-2008)

Masa kolonial tahun 1767-1914

Faktor politik dan ekonomi memberikan pengaruh pada bentukan fisik awal kawasan Kayutangan pada periode kolonial awal. Kayutangan yang merupakan lokasi starategis ditempati untuk permukiman orang Belanda, dengan kepentingan untuk menguatkan kedudukannya di Kota Malang secara politik (kekuasaan) maupun secara ekonomi (mengontrol penuh hasil perkebunan). (Gambar 5).



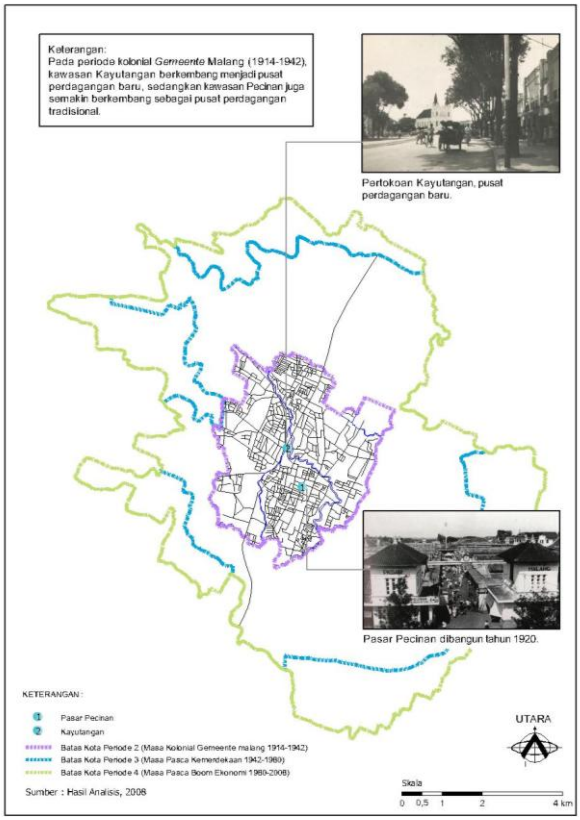
Gambar 5. masa kolonial tahun 1767-1914

Masa kolonial (Gemeente Malang) tahun 1914-1942

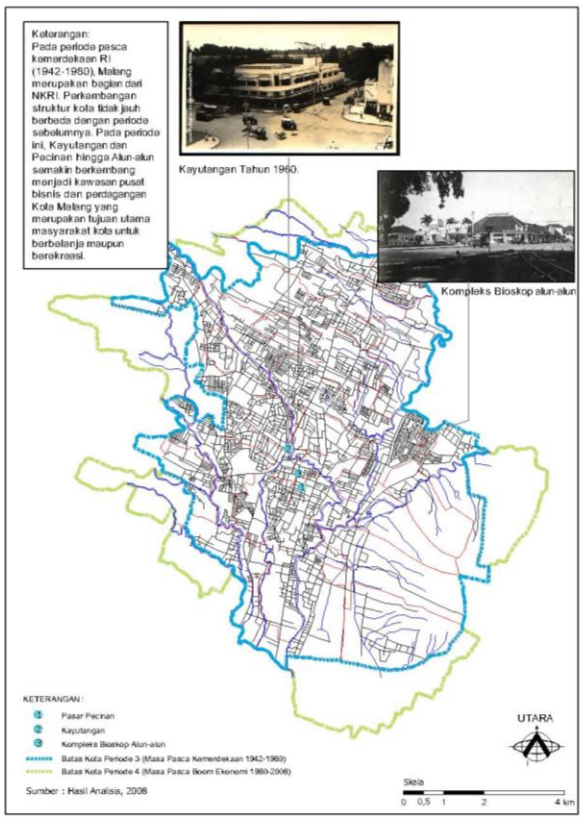
Perubahan politik (perubahan status kota Malang menjadi Kotapraja serta pemindahan pusat pemerintahan ke Alun-alun Bunder) merubah pemanfaatan kawasan Kayutangan menjadi kawasan komersial. Kepentingan ekonomi untuk bisnis dan perdagangan ditonjolkan di Kayutangan, orang Tionghoa juga telah diperbolehkan untuk memasuki lingkungan yang tadinya hanya untuk orang Belanda. Pengaruh politik, ekonomi dan sosial budaya merubah Kayutangan menjadi kawasan perdagangan moderen baik secara fungsi kawasan dan fisik kawasan. (Gambar 6).

Masa pasca kemerdekaan (1942-1980)

Perubahan kondisi politik (perebutan kemerdekaan) sedikit banyak berpengaruh terhadap kondisi ekonomi dan sosial budaya. Hingga akhir periode ini (tahun 1980) Kayutangan masih merupakan pusat bisnis dan perdagangan Kota Malang. (Gambar 7).



Gambar 6. Masa Kolonial (Gemeente Malang) Tahun 1914-1942

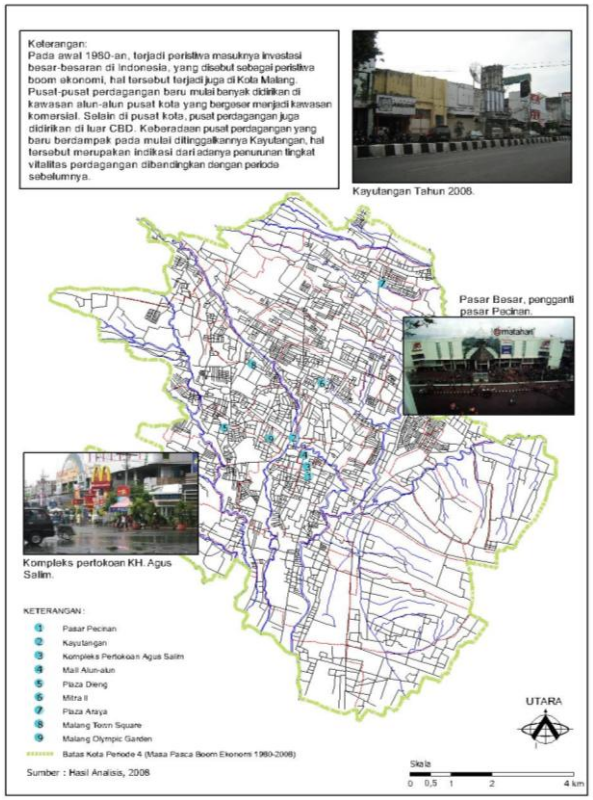


Gambar 7. masa pasca kemerdekaan (1942-1980)

Masa pasca boom ekonomi (1980-2008)

Pembangunan ekonomi yang pesat sangat mempengaruhi wilayah studi. Kayutangan mulai mengalami penurunan peran sebagai pusat bisnis dan perdagangan kota. Selain itu, karena semakin ditinggalkannya Kayutangan, bangunan dan sarana fisik mulai berubah dan beberapa mengalami penurunan kualitas. (gambar 8).

Perubahan yang terjadi terhadap tingkat vitalitas kegiatan perdagangan serta kondisi fisik kawasan perdagangan Kayutangan Malang, dipengaruhi oleh faktor politik sosial dan ekonomi Kota. Berdasarkan analisis sinkronik diakronik, dapat dilihat bahwa aspek ekonomi memiliki pengaruh yang besar terhadap perkembangan dan perubahan kegiatan maupun kondisi fisik kawasan perdagangan Kayutangan.



Gambar 8. masa pasca boom ekonomi (1980-2008)

Faktor yang mempengaruhi vitalitas kegiatan perdagangan lama di Kayutangan

Berdasarkan hasil studi, terbentuk masing-masing empat faktor berdasarkan penilaian responden pedagang dan pengunjung yang mempengaruhi vitalitas kegiatan perdagangan lama di Kayutangan (Tabel 4 dan 5).

Tabel 3. Faktor-faktor yang Terbentuk dan Nilai Korelasi Antara Faktor dan Variabel pada Kelompok Responden Pedagang

Faktor	Nama	Eigen Value	Variabel
1	Faktor I (Inventaris usaha)	3,919	Modal usaha Aset usaha Omset usaha
2	Faktor II (Kenyamanan dan keamanan sarana prasarana perdagangan)	2,342	Kemudahan pencapaian Kondisi bangunan Kondisi jalur pejalan kaki Kondisi penghijauan Kenyamanan Keamanan
3	Faktor III (aktivitas perdagangan)	1,519	Lama toko beroperasi Keselamatan Kesenangan
4	Faktor IV (Jumlah pengunjung)	1,084	Jumlah pengunjung per hari

Tabel 4. Faktor-faktor yang Terbentuk dan Nilai Korelasi Antara Faktor dan Variabel pada Kelompok Responden Pengunjung

Fak tor	Nama	Eigen Value	Variabel
1	Faktor I (Kenyamanan fisik kawasan perdagangan)	3,515	Kondisi jalur pejalan kaki Kondisi parkir Kondisi penghijauan Kenyamanan
2	Faktor II (Kesenangan berkunjung)	1,463	Kurun waktu kunjungan Pencapaian Kesenangan
3	Faktor III (Barang yang ditawarkan)	1,357	Jenis barang Harga barang
4	Faktor IV (Keamanan dan keselamatan berkunjung)	1,071	Keamanan Keselamatan

SIMPULAN

Perhitungan skoring terhadap tingkat vitalitas kegiatan perdagangan di Kayutangan menunjukkan pada tingkat vitalitas sedang. Pada empat masa periode perkembangan aktivitas perdagangan di Kayutangan, yaitu periode awal kolonial (1767-1914), kolonial Gemeente Malang (1914-1942), pasca kemerdekaan (1942-1980) dan pasca boom ekonomi (1980-2008), didapatkan bahwa aspek ekonomi merupakan aspek yang paling mempengaruhi perkembangan dan perubahan aktivitas kegiatan perdagangan dan kondisi fisik Kayutangan.

Terdapat empat faktor menurut kelompok responden pedagang yang berpengaruh terhadap tingkat vitalitas kegiatan perdagangan di Kayutangan, yaitu faktor I inventaris usaha (modal usaha, aset usaha dan omset usaha), faktor II kenyamanan dan keamanan sarana prasarana perdagangan (kemudahan pencapaian, kondisi bangunan, kondisi jalur pejalan kaki, kondisi penghijauan, kenyamanan dan keamanan), faktor III aktivitas perdagangan (lama toko beroperasi, keselamatan dan kesenangan), faktor IV jumlah pengunjung, serta empat faktor menurut kelompok responden pengunjung, yaitu faktor I kenyamanan fisik kawasan perdagangan (kondisi jalur pejalan kaki, kondisi parkir, kondisi penghijauan dan kenyamanan), faktor II kesenangan berkunjung (kurun waktu kunjungan, pencapaian dan kesenangan), faktor III barang yang ditawarkan (jenis barang dan harga barang) dan faktor IV keamanan dan keselamatan berkunjung (keamanan dan keselamatan).

Untuk menunjang kegiatan perdagangan di Kayutangan, diperlukan peningkatan peluang usaha baik dari pihak pemerintah maupun swasta, untuk memperlancar sirkulasi arus modal, aset dan omset pedagang, sehingga kegiatan perdagangan di Kayutangan dapat hidup kembali dengan baik.

Perlunya dilakukan revitalisasi fisik meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas dan kondisi jalur pejalan kaki, sistem parkir, tata hijau, dan sistem penghubung yang bertujuan meningkatkan kenyamanan dan keamanan untuk menarik kegiatan maupun menarik minat pengunjung, serta memberikan nilai tambah bagi Kayutangan.

DAFTAR PUSTAKA

Anonim. 2005. *Rencana Induk Penataan Kawasan Eks-Kayutangan Kota Malang*.

Anonim. 2003. *Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Klojen Kota Malang Tahun 2003-2008*.

Handinoto, P.H.S. 1996. *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda di Malang*. Yogyakarta. Andi.

Kotler, P., Haider, D,. & Rein, I. 1993. *Marketing Places: Atracting Investment, Industry, And Tourism to Cities, States and Nations*. New york. Thid Avenue.

Pradoto, W. 1999. *Kajian Penurunan Aktivitas dan Kinerja Suatu Pusat Perdagangan Lama dan Arahan Pengembangannya (Studi Kasus: Kawasan Braga, Bandung)*. Tesis tidak dipublikasikan. Bandung. Institut Teknologi Bandung.

Prakoso, I. 2005. *Kota Malang dalam Kenangan*. Kompas – Desember.