

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan oleh Brian Yogaswara pada tahun 2014 yang berjudul Pembangunan Mall Armada Town Squaredan Perkembangan Titik Pusat Perdagangan Serta Pola Konsumsi dan Belanja Masyarakat di Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang. Penelitian ini berisi tentang dampak Mall Armada Town Suare di Magelang terhadap perkembangan titik pusat perdagangan, perubahan pola konsumsi masyarakat, serta persepsi masyarakat Kecamatan Mertoyudan. Titik pusat perdagangan yang ada di Kecamatan Mertoyudan cenderung bertambah sejak pembangunan Mall Armada Town Square. Pusat perdagangan baru ini berlokasi di sekitar Mall atau di sekitar jalan utama. Titik pusat perdagangan yang berdiri setelah adanya Mall Artos umumnya lebih modern daripada pusat perdagangan yang ada sebelum pembangunan Mall Artos, seperti ruko, swalayan, dan lain-lain.

Sedangkan sebelum adanya Mall Artos pusat perdagangan tempat berbelanja masyarakat Kecamatan Mertoyudan umumnya berupa pasar tradisional yang ada di dalam maupun luar Kecamatan Mertoyudan. Adanya Mall Artos sedikit banyak juga mempengaruhi keadaan perekonomian masyarakat di sekitar Mall Artos. Sejak adanya mall tersebut, masyarakat mulai berinisiatif untuk mendirikan kos-kosan, warung, toko, dan lain-lain. Hal ini berpengaruh terhadap peningkatan pendapatan masyarakat yang kemudian akan mempengaruhi pola

konsumsi mereka. Naiknya pendapatan cenderung diikuti oleh naiknya pengeluaran masyarakat. Naiknya pengeluaran tersebut dikarenakan bertambahnya variasi kebutuhan-kebutuhan masyarakat dan umumnya kebutuhan tersebut adalah kebutuhan non pangan.

Persepsi masyarakat Kecamatan Mertoyudan cukup beragam mengenai Mall Artos. Sebagian besar masyarakat setuju terhadap pembangunan mall tersebut, tetapi masyarakat cenderung memilih pasar tradisional sebagai tempat belanja utama seperti belanja kebutuhan pokok, serta mall sebagai hiburan atau tempat belanja kebutuhan non pokok. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya antara lain lokasi dari penelitian serta dampak keberadaan mall terhadap perubahan pola konsumsi masyarakat.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Heru Pasuko Rini tentang dampak pembangunan Hartono Mall terhadap kesejahteraan sosial masyarakat Soropadan RT. 03 RW. 36 Soropadan, Condongcatur, Depok, Sleman Yogyakarta. Hartono Mall merupakan salah satu pusat perbelanjaan baru yang berada di daerah Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta yang mengutamakan Lifestyle dan memadukan anatar perbelanjaan rekreasi dan bermain untuk keluarga. Kemudian Mall terbesar di Yogyakarta ini juga memadukan anatar Mall dan Hotel sehingga Hartono Mall menjadi salah satu alternatif baru untuk berbelanja, bermain dan berekreasi bagi masyarakat di sekitarnya dan masyarakat Yogyakarta pada umumnya.

Dengan hadirnya Hartono Mall dilihat dari bangunan maupun kegiatannya yang terjadi di dalamnya memberikan dampak kesejahteraan sosial bagi masyarakat sekitar Hartono Mall pada khususnya maupun masyarakat Yogyakarta pada umumnya. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana dampak positif dan negatif pembangunan Hartono Mall terhadap kesejahteraan masyarakat Soropadan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak pembangunan Hartono Mall terhadap kesejahteraan sosial masyarakat Soropadan RT. 03 RW. 36 Soropadan, Condongcatur, Depok, Sleman Yogyakarta. Teori ini menggunakan teori dampak perubahan Sosial, Kesejahteraan dan Pembangunan. Metode yang peneliti gunakan yaitu, pengumpulan data, penyajian dan pengambilan keputusan. Pengumpulan data peneliti lakukan melalui wawancara, terhadap 4 narasumber yang mewakili masing – masing lapisan masyarakat di Soropadan RT. 03 Rw.36. serta dokumen dan buku – buku yang berkaitan dengan objek penelitian ini. Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian deskriptif kualitatif.

Teknik pengumpulan data dari penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer didapatkan dari hasil observasi non partisipan, wawancara, dan dokumentasi sedangkan data sekunder didapatkan dari data yang bersumber dari studi pustaka. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data interaktif model Miles dan Huberman. Model ini terdiri dari tiga hal utama yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi. Kemudian hasil dari penelitian mengenai dampak pembangunan Hartono Mall terhadap kesejahteraan sosial masyarakat Soropadan, Condongcatur, Depok, Sleman Yogyakarta tersebut meliputi dampak positif dan

dampak Negatif. Dampak positif yaitu meliputi dampak ekonomi yakni terbukanya lapangan pekerjaan dan meningkatnya perekonomian masyarakat. Dan dampak sosial budaya yakni pilihan alternatif untuk belanja, rekreasi. Sedangkan dampak negatifnya Pembangunan Hartono Mall meliputi dampak pencemaran lingkungan. pencemaran limbah air dan pencemaran udara yang dihasilkan dari Hartono Mall, kemudian berkurangnya lahan terbuka dan menimbulkan jalan perkampungan menjadi macet atau padat dengan kendaraan

2.2 Konsep Dampak

Dampak mempunyai arti tubrukan, benturan, pengaruh.¹ Sedangkan menurut Willliam N. Dunn dalam Samodra Wibawa dkk, mendefinisikan dampak sebagai perubahan kondisi fisik maupun sosial sebagai akibat dari output kebijakan². Kemudian dampak menurut Otto Soemarwoto adalah suatu perubahan yang terjadi akibat suatu aktivitas.³

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, dampak diartikan sebagai benturan, pengaruh yang mendatangkan akibat baik positif maupun negatif. Pengaruh adalah daya yang ada dan timbul dari sesuatu (orang, benda) yang ikut membentuk watak, kepercayaan atau perbuatan seseorang. Pengaruh adalah suatu keadaan dimana ada hubungan timbal balik atau hubungan sebab akibat antara apa yang mempengaruhi dengan apa yang dipengaruhi.

¹ Suratmo, Gunarwan., 2004. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, Yogyakarta:Gajah Mada Universitas Press.hal 1

² Wibawa, Samodra dkk., 1994. Evaluasi Kebijakan Publik, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.hal 5

³ Soemarwoto, Otto., 2003. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.hal 43

Dampak secara sederhana bisa diartikan sebagai pengaruh atau akibat. Dalam setiap keputusan yang diambil oleh seorang atasan biasanya mempunyai dampak tersendiri, baik itu dampak positif maupun dampak negatif.

Dampak juga bisa merupakan proses lanjutan dari sebuah pelaksanaan pengawasan internal. Seorang pemimpin yang handal sudah selayaknya bisa memprediksi jenis dampak yang akan terjadi atas sebuah keputusan yang akan diambil. Dari penjabaran diatas maka kita dapat membagi dampak ke dalam dua pengertian yaitu :

2.2.1 Pengertian Dampak Positif

Dampak adalah keinginan untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi atau memberi kesan kepada orang lain, dengan tujuan agar mereka mengikuti atau mendukung keinginannya. Sedangkan positif adalah pasti atau tegas dan nyata dari suatu pikiran terutama memperhatikan hal-hal yang baik. Positif adalah suasana jiwa yang mengutamakan kegiatan kreatif dari pada kegiatan yang menjemukan, kegembiraan dari pada kesedihan, optimisme dari pada pesimisme.

2.2.2 Pengertian Dampak Negatif

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dampak negatif adalah pengaruh kuat yang mendatangkan akibat negatif. Dampak adalah keinginan untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi atau memberi kesan kepada orang lain, dengan tujuan agar mereka mengikuti atau mendukung keinginannya. berdasarkan beberapa penelitian ilmiah disimpulkan bahwa negatif adalah pengaruh buruk yang lebih besar dibandingkan dengan dampak positifnya.

Jadi dapat disimpulkan pengertian dampak negatif adalah keinginan untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi atau memberi kesan kepada orang lain, dengan tujuan agar mereka mengikuti atau mendukung keinginannya yang buruk dan menimbulkan akibat tertentu.

Dalam bukunya Irfan Islamy menyebutkan pengertian dampak kebijakan adalah akibat-akibat dan konsekuensi-konsekuensi yang ditimbulkan dengan dilaksanakannya kebijakan.⁴Dalam kaitannya dengan dampak ini SamodraWibawa dkk membedakan adanya dampak menjadi: “Dampak yang diharapkan dan dampak yang tidak diharapkan.”⁵

Dampak yang diharapkan mengandung pengertian bahwa ketika kebijakan dibuat, pemerintah telah menentukan atau memetakan dampak apa yang terjadi. Di antara dampak-dampak yang diduga akan terjadi ini, ada dampak yang diharapkan dan dampak yang tidak diharapkan. Lebih dari itu, pada akhir implementasi kebijakan muncul pula dampak-dampak yang tak terduga, yang diantaranya ada yang diharapkan dan yang tidak diharapkan, atau dimaui dan yang tidak dimaui.” Apa yang dikemukakan diatas sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Anderson dalam Irfan Islamy bahwa dampak kebijaksanaan tersebut mempunyai beberapa dimensi yaitu:⁶

⁴ Islamy, Irfan., 2009. Prinsip- prinsip Perumusan Kebijakan Negara, Jakarta: Bumi Aksara.hal 115

⁵ Wibawa, Samodra dkk., 1994. Evaluasi Kebijakan Publik, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hal 29

⁶Ibid.

1. Dampak kebijaksanaan yang diharapkan (intended consequences) maupun tidak diharapkan (unintended consequences) baik pada problemanya maupun pada masyarakatnya.
2. Limbah kebijaksanaan terhadap situasi atau orang-orang (kelompok) yang bukan menjadi sasaran/tujuan utama dari kebijaksanaan tersebut. Limbah kebijaksanaan ini bisa positif maupun negatif.
3. Dampak kebijaksanaan dapat terjadi atau berpengaruh pada kondisi sekarang atau kondisi yang akan datang.
4. Dampak kebijaksanaan terhadap “biaya” langsung atau direct costs. Menghitung “biaya” setiap rupiah dari setiap program kebijaksanaan pemerintah (economic costs) relatif lebih mudah dibandingkan dengan menghitung biaya-biaya lain yang bersifat kualitatif (social costs).
5. Dampak kebijaksanaan terhadap “biaya” tidak langsung (indirect costs) sebagaimana yang dialami oleh anggota-anggota masyarakat. Seringkali biaya seperti ini jarang dinilai, hal ini sebagian disebabkan karena sulitnya hal tersebut dikuantifikasikan (diukur).

Sedangkan Riga A. dalam bukunya *Analisa Dampak Lingkungan Sosial* mengklasifikasikan dampak dalam tiga hal yaitu:⁷

⁷ Riga Adiwoso., 1987. *Analisa Dampak Lingkungan Sosial*, Yogyakarta: GadjahMada University Press. hal 11

1. Analisis dampak sosial ekonomi

Lebih menekankan dampak ekonomi dan demografi dalam tingkat kelompok, komunitas, dan daerah dimana kegiatan dilaksanakan. Metodologinya bersifat kualitatif dan sudah lebih berkembang jika dibandingkan dengan metode analisis dampak lingkungan sosial yang lain.

2. Analisis dampak psiko-sosial

Menekankan pada dampak psikologi termasuk dampak terhadap nilai, sikap, dan kepercayaan serta persepsi mengenai perubahan pada tingkatan individu dan kelompok.

3. Analisis dampak sosial budaya

Menekankan pada aspek kualitatif dan dampak terhadap individu, penduduk daerah dengan menggunakan konsep dari berbagai disiplin ilmu termasuk psikologi, sosiologi, antropologi, dan ilmu sosial lainnya.

Termasuk di dalamnya data sosial ekonomi sehingga seringkali dianggap merupakan dampak yang paling lengkap. Berbicara masalah dampak tentu sangat erat kaitannya dengan kebijakan, karena kebijakan yang dibuat pasti akan memunculkan dampak. Dampak dari kebijakan menurut Agustino sebagai berikut:

⁸a. Pengaruhnya pada persoalan masyarakat yang berhubungan dan melibatkan masyarakat. Lebih jauh lagi bahwa kebijakan dapat mempunyai akibat yang diharapkan atau yang tidak diharapkan.

⁸ Agustino, Leo., 2008. Dasar-Dasar Kebijakan Publik, Bandung: Alfabeta. hal 191

- b. Kebijakan dapat mempunyai dampak pada situasi dan kelompok lain.
- c. Kebijakan dapat mempunyai pengaruh dimasa mendatang seperti pengaruhnya pada kondisi yang ada saat ini.
- d. Kebijakan dapat mempunyai dampak yang tidak langsung yang merupakan pengalaman dari suatu komunitas atau beberapa anggota diantaranya.

Kemudian untuk melihat dampak jangka pendek dan dampak jangka panjang dari sebuah kegiatan, harus melalui kegiatan evaluasi. Seperti yang dikemukakan Samodra Wibawa, ada dua jenis kegiatan evaluasi, yaitu:⁹

1. Implementasi yang berusaha melihat proses pelaksanaan/implementasi, yang terkait adalah pelaksana dan bagaimana pelaksanaannya.
2. Evaluasi dampak kebijakan memberi perhatian lebih besar pada output dan dampak kebijakan dibandingkan kepada proses pelaksanaannya.

Dalam kaitannya dengan dampak, evaluasi implementasi mengamati dampak jangka pendek atau dampak sementara, sedangkan evaluasi dampak mengamati dampak tetap atau dampak jangka panjang.

Berdasarkan pengertian dan uraian dampak di atas maka dapat disimpulkan bahwa dampak dapat diartikan sebagai pengaruh atau akibat dari keputusan, aktivitas atau kebijakan yang biasanya mempunyai dampak tersendiri, baik itu dampak positif maupun dampak negatif. Sehingga terjadi sebuah perubahan.

⁹ Wibawa, Samodra dkk., 1994. Evaluasi Kebijakan Publik, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hal 29

2.3. Konsep Kebijakan Publik

2.3.1. Kebijakan Publik

Sebelum dibahas lebih jauh mengenai konsep kebijakan publik, kita perlu mengkaji terlebih dahulu mengenai konsep kebijakan atau dalam bahasa Inggris sering kita dengar dengan istilah *policy*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kebijakan diartikan sebagai rangkaian konsep dan asas yang menjadi garis besar dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak (tentang pemerintahan, organisasi, dan sebagainya) pernyataan cita-cita, tujuan, prinsip dan garis pedoman untuk manajemen dalam usaha mencapai sasaran.

Carl J. Frederick sebagaimana dikutip Leo Agustino mendefinisikan kebijakan sebagai serangkaian tindakan/kegiatan yang diusulkan seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dimana terdapat hambatan-hambatan (kesulitan-kesulitan) dan kesempatan-kesempatan terhadap pelaksanaan usulan kebijaksanaan tersebut dalam rangka mencapai tujuan tertentu. Pendapat ini juga menunjukkan bahwa ide kebijakan melibatkan perilaku yang memiliki maksud dan tujuan merupakan bagian yang penting dari definisi kebijakan, karena bagaimanapun kebijakan harus menunjukkan apa yang sesungguhnya dikerjakan daripada apa yang diusulkan dalam beberapa kegiatan pada suatu masalah.

Berdasarkan pendapat berbagai ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukan

oleh pemerintah yang berorientasi pada tujuan tertentu guna memecahkan masalah-masalah publik atau demi kepentingan publik. Kebijakan untuk melakukan sesuatu biasanya tertuang dalam ketentuanketentuan atau peraturan perundang-undangan yang dibuat pemerintah sehingga memiliki sifat yang mengikat dan memaksa.¹⁰

2.3.2. Perumusan Agenda Kebijakan

Kebijakan publik merupakan produk pemerintah untuk mengatasi segala masalah yang terjadi di kehidupan masyarakat, oleh karenanya dalam membuat suatu kebijakan pemerintah tidak sembarangan mengeluarkan atau menetapkan kebijakan, dalam pemaknaannya kebijakan harus direncanakan agar sebuah kebijakan tersebut tidak menimbulkan banyak masalah. Dalam bahasa kebijakan, tahap proses penetapan biasa disebut dengan agendasetting. “Agenda setting adalah proses dimana persaingan kelompok elit untuk mengatur agenda sebuah masalah dan Untuk mencari solusi alternatif. Perselisihan antar elit dapat terjadi jika tidak adanya masyarakat atau lembaga politik yang memiliki kapasitas untuk mengatasi semua agenda tersebut yang dapat menimbulkan masalah”.

Kelompok yang dipilih dan diangkat nantinya akan menempatkan masalah pada sub agenda publik. Sebelumnya masalah-masalah ini berkompetisi terlebih dahulu untuk dapat masuk ke dalam agenda kebijakan. Pada akhirnya, beberapa masalah masuk ke agenda kebijakan para perumus kebijakan. Pada Tahap ini,

¹⁰“pengertian kebijakan publik, <https://eprints.uny.ac.id/8530/3/BAB%202%20-%2007401241045.pdf>, (di akses pada 16 oktober 2022, pukul 12:53)

suatu masalah mungkin tidak disentuh sama sekali dan beberapa yang lain pembahasan untuk masalah tersebut tertunda untuk waktu yang lama.

2.3.3. Implementasi Kebijakan

Implementasi kebijakan publik secara konvensional dilakukan oleh Negara melalui badan-badan pemerintah yang memang memiliki kewenangan dalam melaksanakannya. implementasi kebijakan publik merupakan upaya pemerintah untuk melaksanakan salah satu tugas pokoknya, yakni memberikan Pelayanan publik.¹¹Namun pada kenyataannya implementasi kebijakan publik yang beraneka ragam, baik dalam hal bidang, sasaran dan bahkan kepentingan memaksa pemerintah menggunakan wewenang direksi untuk menentukan apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak.

Oleh karena itu program kebijakan yang telah diambil sebagai alternatif pemecahan masalah harus diimplementasikan, yakni dilaksanakan oleh badan-badan administrasi maupun lembaga-lembaga pemerintah di tingkat bawah. Kebijakan yang telah diambil dilaksanakan oleh unit-unit yang memobilisasikan sumber daya finansial dan manusia. Pada tahap implementasi ini berbagai kepentingan akan saling bersaing. Beberapa implementasi kebijakan mendapat dukungan para pelaksana, namun beberapa yang lain mungkin akan ditentang oleh para pelaksana.

¹¹ Suharno, 2008. Prinsip- Prinsip Dasar Kebijakan Publik, Yogyakarta: UNY Press.hal 138

2.3.4. Dampak kebijakan

Dampak kebijakan publik merupakan bagian dari evaluasi kebijakan publik yang memiliki perbedaan dengan policy output atau hasil dari kebijakan publik. Dampak kebijakan memfokuskan atau mencoba untuk menentukan pengaruh dari kebijakan dalam kondisi kehidupan yang sesungguhnya dari diberlakukannya suatu kebijakan publik. Dalam memahami dampak kebijakan publik, maka sedikitnya harus mengetahui apa yang ingin kita selesaikan dengan kebijakan yang dikeluarkan dan bagaimana usaha untuk melaksanakan program dari kebijakan publik tersebut. Menurut Agustino, dampak dari Kebijakan publik mempunyai beberapa dimensi yaitu:

- A. Pengaruhnya pada persoalan masyarakat yang berhubungan dan melibatkan masyarakat
- B. dapat mempunyai dampak pada situasi dan kelompok lain atau dapat disebut juga dengan eksternalitas atau *spillover effect*.
- c. Kebijakan dapat mempunyai pengaruh dimasa mendatang seperti pengaruhnya dan kondisi yang ada saat ini
- d. Kebijakan dapat mempunyai dampak yang tidak langsung yang merupakan pengalaman dari suatu komunitas atau beberapa anggota diantaranya.

Berdasarkan pendapat para ahli di atas, maka dampak yang dimaksud dampak kebijakan publik dalam penelitian ini merupakan keseluruhan efek yang ditimbulkan oleh kebijakan yang efeknya dapat mengakibatkan suatu perubahan yang terjadi akibat dari kebijakan yang dibuat oleh pemerintah, baik positif atau

negatif. Peraturan Presiden Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia, pasal 4 ayat 1 dan 2 menyatakan bahwa:

- a. Menghitung kondisi sosial ekonomi masyarakat, keberadaan pasar tradisional, usaha kecil, dan usaha menengah ada di wilayah yang bersangkutan
- b. Memperhatikan jarak antara *hypermarket* dengan pasar tradisional yang telah ada sebelumnya. *Policyoutcomes* atau dampak dari kebijakan publik adalah konsekuensi kebijakan yang diterima masyarakat, baik yang diinginkan atau yang tidak diinginkan, yang berasal dari apa yang dikerjakan atau yang tidak dikerjakan oleh pemerintah.

Dampak kebijakan adalah akibat-akibat dan konsekuensi yang ditimbulkan dengan dilaksanakannya kebijaksanaan-kebijaksanaan.

Menurut sebagian pakar Dye dalam slamy, adanya beberapa dampak (manfaat) kebijakan yang perlu diperhatikan dalam evaluasi kebijakan *yaitu*:

- a. Dampak kebijakan yang diharapkan (*intendedconsequences*) dampak kebijakan yang diharapkan yaitu dampak dari perubahan yang diharapkan berkaitan dengan kehidupan masyarakat.
- b. Dampak kebijakan yang tidak diharapkan (*unintendedconsequences*), dampak kebijakan yang tidak diharapkan yaitu dampak perubahan yang tidak diharapkan oleh masyarakat.

c. Dampak kebijaksanaan dapat terjadi atau berpengaruh pada kondisi sekarang atau kondisi yang akan datang.

2.4 Pusat perbelanjaan dan kawasan strategis

2.4.1 Pengertian pusat perbelanjaan

Pusat perbelanjaan (Shopping Centre) merupakan tempat perdagangan eceran atau retail yang lokasinya digabung dalam satu bangunan atau kompleks terpadu untuk memberikan kenyamanan berbelanja yang maksimal kepada pelanggan dan penataan barang dagangannya yang terekspose secara maksimal.

Menurut Jefferey D. Fisher, Robert, Martin, dan Paige Mosbaugh, definisi pusat perbelanjaan adalah sebuah bangunan yang terdiri dari berbagai toko eceran, yang umumnya dengan satu atau lebih toko serba ada, toko grosir dan tempat parkir.

Menurut International Council of Shopping Centre (ICSC) tahun 2013, pusat perbelanjaan sendiri memiliki arti sekelompok pengusaha eceran (retailer) dan kegiatan komersial lainnya yang direncanakan, dikembangkan, dimiliki, dan dioperasikan dalam satu unit bisnis, pada umumnya menyediakan tempat parkir.

Menurut situs *online* Kamus Besar Bahasa Indonesia tahun 2012, pusat perbelanjaan adalah tempat yang diperuntukkan bagi pertokoan yang mudah dikunjungi pembeli berbagai lapisan masyarakat.

Berdasarkan peraturan Presiden Indonesia Nomor 112 tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern menyebutkan bahwa pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri

dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang.

Pusat perbelanjaan adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (*operating unit*).

Berhubung dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko. Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan pusat perbelanjaan adalah suatu kompleks bangunan komersial yang dirancang dan direncanakan beserta retail-retail dan fasilitas pendukungnya untuk memberikan kenyamanan dalam aktivitas perdagangan yang diwadahnya. Aktivitas perdagangan dalam pusat perbelanjaan modern ini tidak disertai tawar-menawar barang seperti halnya pasar tradisional.

Pusat perbelanjaan modern merupakan pusat perbelanjaan dengan sistem pelayanan mandiri atau dilayani pramuniaga, menjual berbagai jenis barang secara eceran. Pusat perbelanjaan modern biasanya terdiri dari tenant-tenant yang disewakan kepada pelaku usaha serta terdapat *anchortenant* yang berupa *departementstore* atau supermarket.

2.5 Pengertian kawasan strategis

Berdasarkan UU No. 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, kawasan strategis merupakan kawasan yang didalamnya berlangsung kegiatan yang mempunyai pengaruh besar terhadap tata ruang diwilayah sekitarnya, kegiatan lain dibidang yang sejenis dan kegiatan dibidang lainnya, dan atau peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pengaturan kawasan strategis dimuat bagi dalam rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 maupun Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) dan dimaksudkan untuk mengurangi kesenjangan pembangunan wilayah antara Kawasan Barat Indonesia dan Kawasan Timur Indonesia selain itu penetapan kawasan strategis juga bertujuan untuk meningkatkan daya saing. Terdapat beberapa faktor yang perlu ditingkatkan guna menunjang daya saing suatu kawasan, yaitu infrastruktur, novasi, teknologi, dan kompetensi tenaga kerja.

Menurut Undang-undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, maka yang di maksud kawasan strategis secara spasial atau keruangan meliputi 3 jenis yaitu:

1. Kawasan strategis nasional adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh yang sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan. Termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia. Kriteria penetapan kawasan strategis nasional dilakukan berdasarkan kepentingan:

- a. Pertahanan dan keamanan
 - b. Pertumbuhan ekonomi
 - c. Sosial dan budaya
 - d. Pendaaygunaan sumber daya alam dan teknologi tinggi
 - e. Fungsi dan daya dukung lingkungan hidup
2. Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan.
 3. Kawasan strategis kabupaten atau kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten atau kota terhadap ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan.

2.6 Pengertian Pasar Modern

Pasar modern adalah pasar yang bersifat modern di mana barang diperjual belikan dengan harga pas dan dengan layanan sendiri. Tempat berlangsungnya pasar ini adalah di mall dan tempat-tempat modern lainnya. Barang yang dijual memiliki variasi jenis yang beragam. Selain menyediakan barang-barang lokal, pasar modern juga menyediakan barang Impor. Barang yang dijual mempunyai kualitas yang relatif lebih terjamin karena melalui penyeleksian terlebih dahulu

secara ketat sehingga barang yang *reject* atau tidak memenuhi persyaratan kualifikasi akan. Secara kuantitas, pasar modern umumnya dari mempunyai persediaan barang digudang yang terukur.

Dari segi harga, pasar modern memiliki label harga yang pasti (tercantum harga sebelum dan setelah dikenakan pajak). Pasar modern atau disebut juga gerai modern mulai beroperasi awal 1960-an di Jakarta. Arti modern disini adalah penataan barang menurut keperluan yang sama dikelompokkan di bagian yang sama yang dapat dilihat dan diambil langsung oleh pembeli, penggunaan alat pendingin udara, dan adanya pramuniaga profesional. Modernisasi bertambah meluas pada dasawarsa 1970-an.

Supermarket mulai diperkenalkan pada dasawarsa ini. Konsep one-stop Shopping mulai dikenal pada tahun 1980-an. Kemudian konsep one-stop Shopping ini mulai digantikan oleh istilah pusat belanja. Banyak orang yang mulai beralih ke gerai modern seperti pusat belanja ini untuk berbelanja.

Pemerintah menggunakan istilah pasar modern dengan toko modern sebagaimana dituangkan dalam Peraturan Menteri Perdagangan No.53/MDAG/PER/12/2008 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, mendefinisikan toko modern adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk *Minimarket*, *Supermarket*, *Departement Store*, *Hypermarket* ataupun grosir yang berbentuk perkulakan. Sinagamengatakan bahwa pasar modern adalah pasar yang dikelola dengan manajemen modern,

umumnya terdapat di kawasan perkotaan, sebagai penyedia barang dan jasa dengan mutu dan pelayanan yang baik kepada konsumen (umumnya anggota masyarakat kelas menengah ke atas).

Pasar modern antara lain *mall, supermarket, departementstore, shoppingcentre*, waralaba, toko mini swalayan, pasar serba ada, toko serba ada dan sebagainya. Barang yang dijual disini memiliki variasi jenis yang beragam. Selain menyediakan barang-barang lokal, pasar modern juga menyediakan barang impor. Barang yang dijual mempunyai kualitas yang relatif lebih terjamin karena melalui penyeleksian dahulu secara ketat sehingga barang yang reject atau tidak memenuhi persyaratan klasifikasi akan ditolak. Secara kuantitas, pasar modern memiliki label harga yang pasti (tercantum harga sebelum dan sesudah dikenakan pajak).

Pasar modern menggunakan prinsip swalayan atau mengambil barang sendiri. Berbeda dengan pasar tradisional yang dilayani langsung oleh pedagang sehingga ada aktivitas tawar menawar yang tidak ditemui Pada pasar modern. Harga barang tidak bisa lagi ditawar lagi. Pasar modern disebut perdagangan yang terorganisir.

Pasar ini menjadi sarana akses bagi pabrik merk Internasional untuk memperluas jaringan toko mereka sehingga pabrikan tersebut dapat mendistribusikan produk mereka sampai ke target pasar, inilah yang menjadi strategis bagi para pemodal berkekuatan besar dalam menyuplai produknya.

2.7 Konsep Pembangunan Mall

2.7.1 Konsep Pembangunan

2.7.1.1 Definisi Pembangunan

Pengertian pembangunan disini diartikan sebagai suatu “proses”, pembangunan sebagai proses menggambarkan adanya pengembangan, baik meliputi proses pertumbuhan (growth) ataupun perubahan (change) dalam kehidupan bersama (organisasi) sosial dan budaya. Hal ini merupakan gambaran umum masyarakat luas (society). Menelaah pembangunan dalam masyarakat adalah hal yang baru dalam sejarah. Kata “pembangunan” dalam bahasa Inggris selaras dengan kata “development” yang berasal dari kata develop yang artinya menumbuhkan, mengembangkan, meningkatkan atau mengubah secara bertahap.

Menurut Inayatullah (dalam Agus Suryono), pembangunan adalah perubahan menuju pola-pola masyarakat yang memungkinkan realisasi yang lebih baik dari nilai-nilai kemanusiaan yang memungkinkan suatu masyarakat mempunyai kontrol yang lebih besar terhadap lingkungannya dan terhadap tujuan politiknya, dan yang memungkinkan warganya memperoleh control yang lebih terhadap diri mereka sendiri.¹²

Kleinjans yang dikutip dalam Agus Suryono pembangunan adalah bukanlah sosial teknologi atau GNP, tetapi pencapaian pengetahuan dan

¹² Suryono, Agus., 2001. Teori dan Isu Pembangunan, Jakarta: UM-Press. hal 1

keterampilan baru, tumbuhnya suatu kesadaran baru, perluasan wawasan manusia, meningkatnya semangat kemanusiaan, dan suntikan kepercayaan diri.¹³

Menurut Teguh Yuwono mengatakan bahwa “pembangunan sosial yang besar dari suatu keadaan tertentu keadaan yang dipandang lebih bernilai.¹⁴

Pada umumnya tujuan-tujuan pembangunan adalah pembinaan bangsa atau perkembangan sosial ekonomi”. Menurut Rogers dan Shoemaker dalam Agus Suryono, pembangunan adalah suatu jenis perubahan sosial dimana ide-ide baru perkapita dan tingkat kehidupan yang lebih tinggi melalui metode produksi yang lebih modern dan organisasi sosial yang lebih baik. Pembangunan adalah modernisasi pada tingkat sistem sosial.

Konsep pembangunan menurut Rogers sendiri dalam Agus Suryono, pembangunan adalah suatu proses perubahan sosial dengan partisipatori yang luas dalam suatu masyarakat yang dimaksudkan untuk kemajuan sosial dan material (termasuk bertambah besarnya keadilan, kebebasan dan kualitas lainnya yang dihargai) untuk mayoritas rakyat melalui kontrol yang lebih besar yang mereka peroleh terhadap lingkungan mereka.¹⁵

Selanjutnya Patton, pembangunan meliputi beberapa pengertian antara lain:¹⁶

¹³Ibid.

¹⁴ Yuwono, Teguh., 2001. Manajemen Otonomi Daerah: Membangun Daerah Berdasarkan Paradigma Baru, Semarang: Clogapps Diponegoro University. hal 47

¹⁵ Suryono, Agus., 2001. Teori dan Isu Pembangunan, Jakarta: UM-Press. hal 132

¹⁶ Patton, Adri., 2005. Peran Informal Leader dalam Pembangunan Desa di Daerah Perbatasan Kabupaten Malinau, Malang: Universitas Brawijaya. Hal 64-65

1. Pembangunan itu harus merupakan suatu proses, ini dimaksudkan bahwa setiap usaha pembangunan pasti memerlukan kesinambungan pelaksanaan, dalam arti tanp mengenai batas akhir meskipun dalam pelaksanaan perencanaannya dapat diluar berdasarkan atas skala prioritas dan tahapan-tahapan tertentu.
 2. Pembangunan itu harus merupakan usaha-usaha yang dilakukan secara sadar, artinya tiap usaha pembangunan harus dilandasi dengan motivasi dasar, sasaran dan tujuan yang jelas dan rasional, atau dengan kata lain tidak hanya berdasarkan pemikiran-pemikiran emosional. Pembangunan harus dilakukan secara teratur, dalam arti harus berencana dan berorientasi pada pertumbuhan dan perubahan.
 3. Pembangunan itu baik dalam perencanaan maupun dalam pelaksanaannya, harus sedemikian rupa mengarah ke modernitas, artinya harus membuahkan suatu perubahan dan hasil bagi masyarakat luas yaitu suatu bentuk cara hidup yang lebih baik dan lebih sejahtera dari keadaan sebelumnya, termasuk prospek pengembangan potensi dan sumber kehidupan di masa depan.
-
1. Sifat dan watak modernisasi yang akan dicapai itu harus sedemikian bercirikan multi dimensional, artinya harus mencakup semua aspek kehidupan. Pada akhirnya harus ada kesadaran, bahwa semua hal yang telah disebut diatas semata-mata ditentukan demi usaha pembinaan bangsa

dan negara serta masyarakat pada umumnya sesuai dengan apa yang direncanakan sebelumnya.

Kemudian menurut Sondang P. Siagian, “Pembangunan didefinisikan sebagai rangkaian usaha mewujudkan pertumbuhan dan perubahan secara terencana dan sadar yang ditempuh oleh suatu Negara bangsa menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (nation-building).”¹⁷

Berdasarkan berbagai definisi di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa pembangunan adalah suatu proses perubahan nilai-nilai dalam kehidupan melalui proses-proses yang terencana dan berkesinambungan oleh pemerintah bersama masyarakat dengan memanfaatkan sumber daya secara bijaksana untuk kesejahteraan masyarakat.

2.7.2 Ciri-ciri Pembangunan

Pada dasarnya, ciri-ciri pembangunan itu dapat dilihat dari pengertian pembangunan itu sendiri. Ciri-ciri pembangunan yang dikemukakan disini adalah berdasarkan tujuh ide pokok yang muncul dari definisi pembangunan yang diberikan oleh Sondang P. Siagian, yaitu:¹⁸

1. Pembangunan merupakan suatu proses. Berarti pembangunan merupakan rangkaian kegiatan yang berlangsung secara berkelanjutan dan terdiri dari tahap-tahap yang disatu pihak independen akan tetapi dipihak lain merupakan “bagian” dari sesuatu yang bersifat tanpa akhir (never

¹⁷ Siagian, Sondang. P., 2005. Administrasi Pembangunan, Jakarta: Bumi Aksara. hal 4-5

¹⁸ Siagian, Sondang. P., 2008. Administrasi Pembangunan: Konsep, Dimensi, dan Strateginya, Jakarta: Bumi Aksara.

ending) Banyak cara yang dapat digunakan untuk menentukan pentahapan tersebut, seperti berdasarkan jangka waktu, biaya, atau hasil tertentu yang diharapkan akan diperoleh.

2. Pembangunan merupakan upaya yang secara sadar ditetapkan sebagai sesuatu untuk dilaksanakan. Dengan perkataan lain, jika dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara terdapat kegiatan yang kelihatannya seperti pembangunan, akan tetapi tidak ditetapkan secara sadar dan hanya terjadi secara sporadis atau insidental, maka kegiatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai pembangunan.
3. Pembangunan dilakukan secara terencana, baik dalam arti jangka panjang, jangka menengah, dan jangka pendek. Seperti dimaklumi, merencanakan berarti mengambil keputusan sekarang tentang hal-hal yang akan dilakukan pada jangka waktu tertentu di masa depan.
4. Rencana pembangunan mengandung makna pertumbuhan dan perubahan. Pertumbuhan dimaksudkan sebagai peningkatan kemampuan suatu negara bangsa untuk berkembang dan tidak sekedar mampu mempertahankan kemerdekaan, kedaulatan, dan eksistensinya. Perubahan mengandung makna bahwa suatu negara bangsa harus bersikap antisipatif dan proaktif dalam menghadapi tuntutan situasi yang berbeda dari jangka waktu tertentu ke jangka waktu yang lain, terlepas apakah situasi yang berbeda itu dapat diprediksikan sebelumnya atau tidak. Dengan perkataan lain, suatu

negara bangsa yang sedang membangun tidak akan puas jika hanya mampu mempertahankan status quo yang ada.

5. Pembangunan mengarah pada modernitas. Modernitas di sini diartikan antara lain sebagai cara hidup yang baru dan lebih baik daripada sebelumnya, cara berpikir yang rasional dan sistem budaya yang kuat tetapi fleksibel.
6. Modernitas yang ingin dicapai melalui berbagai kegiatan pembangunan perdefinisi bersifat multidimensional, artinya modernitas tersebut mencakup seluruh segi kehidupan berbangsa dan bernegara yang meliputi bidang politik, ekonomi, sosial budaya, serta pertahanan dan keamanan.
7. Semua hal yang telah disinggung di atas ditujukan kepada usaha pembinaan bangsa, sehingga negara bangsa yang bersangkutan semakin kokoh fondasinya dan semakin mantap keberadaannya.

2.7.3 Ide Pokok Dasar Pembangunan

Sondang P. Siagian mengemukakan bahwa dalam pembangunan terdapat beberapa ide pokok yang menjadi dasar pembangunan, yaitu:¹⁹

1. Pembangunan sebagai suatu perubahan yang mewujudkan suatu kondisi kehidupan bernegara dan bermasyarakat yang lebih baik dari kondisi sekarang. Pengertian perubahan kearah kondisi yang lebih baik tidak

¹⁹ Siagian, Sondang. P., 2008. Administrasi Pembangunan: Konsep, Dimensi, dan Strateginya, Jakarta: Bumi Aksara. Hal 42

hanya dalam arti yang sempit seperti peningkatan taraf hidup, tetapi juga dalam hal segala aspek kehidupan yang lainnya.

2. Pembangunan diartikan sebagai suatu pertumbuhan. Hal ini menunjukkan kemampuan sekelompok masyarakat untuk terus berkembang baik secara kuantitatif maupun kualitatif. Pertumbuhan ini diartikan sebagai suatu yang mutlak harus terjadi dalam pembangunan. Yang meliputi semua aspek kehidupan seperti aspek ekonomi, sosial, politik yang berjalan seirama dengan keadaan yang saling menunjang.
3. Pembangunan sebagai suatu rangkaian tindakan atau usaha yang dilakukan secara sadar oleh masyarakat yang bernaung dalam suatu sistem kemasyarakatan guna mencapai hasil akhir yang diinginkan. Dalam hal ini diharapkan suatu kesadaran yang tidak hanya terbatas pada suatu kelompok-kelompok tertentu dalam masyarakat, melainkan seluruh warga pada semua lapisan dan tindakan serta timbul dari dalam diri sendiri, sehingga keadaan yang lebih baik dengan pertumbuhan yang berlangsung terus-menerus.
4. Pembangunan harus didasarkan suatu rencana. Artinya pembangunan itu harus dengan sengaja dan ditentukan secara jelas, tujuan, arah dan bagaimana pelaksanaannya.
5. Pembangunan diharapkan bermuara pada suatu titik akhir tertentu seperti masalah keadilan sosial, kemakmuran yang merata, kesejahteraan material, mental dan spiritual, dan sebagainya. Namun demikian titik pencapaian titik akhir yang jernih dan absolut sehingga tidak mungkin di tingkatkan

lagi. Kenyataannya adalah, selama masih terdapat suatu masyarakat, selama itu pulalah kegiatan-kegiatan pembangunan akan terus dilaksanakan.

2.8 Konsep Pusat Perbelanjaan

Pusat Perbelanjaan (Mall) adalah kata serapan dari bahasa Inggris “Mall” yang diterjemahkan menjadi gedung atau kelompok gedung yg berisi macam-macam toko dengan dihubungkan oleh lorong/koridor (jalan penghubung). Dalam bahasa aslinya arti Mall mirip dengan pengertian Mall dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu Mall merupakan gedung atau kelompok gedung yang berisi macam-macam toko dengan dihubungkan oleh lorong (jalan penghubung). Istilah Mall berangkat dari nama The Mall (1674) di Inggris.

The Mall adalah jalanan yang menghubungkan Istana Buckingham, Admiralty Arch, Trafalgar Square, St. James' Park, St. James' Palace, Green Park dan House Guards Parades. The Mall dalam abad ke-17 merupakan jalan yang biasa digunakan dalam acara-acara seremonial kerajaan sebagai rute untuk melakukan parade. The Mall dibentuk sedemikian rupa agar pejalan kaki dapat berjalan dengan aman dan nyaman (promenade) dibawah naungan pepohonan. Istilah Mall kemudian digunakan untuk suatu kawasan belanja yang terdapat dalam suatu gedung/kompleks yang dinaungi oleh atap. Sejarah Mall dimulai pada abad ke-7 di ibukota Syria, yaitu Damaskus. Kawasan dagang ini dikenal dengan nama Al-Hamidiyah Souq. Souq dalam bahasa Arab berarti kawasan dagang yang umum terdapat di kota-kota Timur tengah/Arab atau kota-kota yang penduduknya beragama Islam. Pertumbuhan Mall semakin marak

terutama di kota-kota besar di wilayah Eropa dan Amerika. Tahun 1828, public Amerika dikenalkan dengan sistem Retail Pusat Perbelanjaan dengan dibangunnya The Arcade di Providence, Rhode Island. Sejak saat itu mulai Amerika membangun Mall dengan gaya mereka sendiri. Tahun 1916 dibangun Market Square di Lake Forest, Illinois dan tahun 1924 dibangun Country Club Plaza di Kansas City, Missouri. Amerika pasca Perang Duni ke - II mengalami tingkat pertumbuhan

Pusat Perbelanjaan yang cukup tinggi, dipacu dengan munculnya kaum suburb (pinggiran) dan meningkatnya produksi kendaraan. Akhirnya tidak hanya pusat kota yang memiliki Pusat Perbelanjaan namun daerah pinggiran/tepi kota pun mulai marak dengan pembangunan Pusat Perbelanjaan.

Saat ini Pusat Perbelanjaan murni memiliki konotasi sebagai pusat perbelanjaan atau shopping centre dalam arti umum. Pusat Perbelanjaan juga identik dengan pola gaya hidup mewah dan berkelas. Seiring dengan perkembangan jaman dan untuk lebih banyak menggaet lapisan masyarakat datang ke Pusat Perbelanjaan maka Pusat Perbelanjaan terdiri dari beberapa macam yaitu:

- a. Community Mall, biasanya terdapat di sebuah distrik atau kawasan permukiman tertentu dengan tujuan untuk melayani masyarakat di sekitarnya untuk pemenuhan kebutuhan baik selaku pusat belanja.

- b. City Mall, biasanya jauh lebih besar dibanding community Mall, karena bertugas untuk melayani aktivitas masyarakat di kota (pinggiran) dengan wilayah-wilayah pemukiman yang tersebar.
- c. Regional Mall, jauh lebih besar dari city mall dan menjadi semacam ikon (trademark) dari suatu kota (pusat). Daya tarik dari trademark ini sedemikian kuatnya sehingga orang luar yang berkunjung seolah-olah memiliki kewajiban untuk mengunjungi regional mall dari kota yang bersangkutan.
- d. Terdapat pula Pusat Perbelanjaan khusus dengan tujuan yang spesifik seperti entertainment Mall dan leisure Mall. Pusat Perbelanjaan jenis ini umumnya lebih mengedepankan fasilitas hiburan dibanding dengan fasilitas belanjanya.

Menurut Wikipedia Bahasa Indonesia, Pusat Perbelanjaan adalah jenis dari pusat perbelanjaan yang secara arsitektur berupa bangunan tertutup dengan suhu yang diatur dan memiliki jalur untuk berjalan jalan yang teratur sehingga berada di antara toko-toko kecil yang saling berhadapan. Karena bentuk arsitektur bangunannya yang melebar (luas), umumnya sebuah Pusat Perbelanjaan memiliki tinggi tiga lantai. Di dalam sebuah Pusat Perbelanjaan, penyewa besar lebih dari satu (banyak).

Seperti jenis pusat perbelanjaan lain seperti toko serba ada untuk masuk di dalamnya. Mall atau pusat perbelanjaan adalah suatu tempat berkumpulnya para peritel yang mampu menjual aneka barang dan jasa yang dibutuhkan pribadi dan rumah tangga.²⁰ Namun dewasa ini pusat perbelanjaan tidak hanya sebagai tempat

²⁰ Ma'ruf Hendri, Pemasaran Ritel (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum,2005) hal :79

untuk membeli produk, tapi juga tempat untuk melihat-lihat dan membandingkan barang atau jasa yang ditawarkan, mencari hiburan yang pada ujungnya menimbulkan rangsangan untuk membeli sesuatu. Menjamurnya Pusat Perbelanjaan di Indonesia yang menyajikan “konsep satu atap” tampak memanjakan para pemburu “image” untuk melakukan suatu perilaku konsumtif.

Menurut Piliang “Mall menjelma menjadi agen difusi, menjadi sebuah ruang kelas, yang di dalamnya manusia abad 21 mempelajari seni dan keterampilan untuk menghadapi peran baru mereka yang sentral sebagai consumer masa depan²¹. Pusat Perbelanjaan tidak lagi menjadi tempat transaksi barang dan jasa, akan tetapi di dalam abad 21 ia mempunyai peran sentral sebagai cermin (*mirrorimage*) sebuah masyarakat. Mall menjadi tempat setiap orang membangun dan merealisasikan citra diri (*selfimage*), tempat setiap orang merumuskan gaya hidupnya (*lifestyle*), tempat setiap orang mencari identitasnya”. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa Pusat Perbelanjaan adalah suatu tempat perbelanjaan yang di dalamnya terdapat toko-toko kecil serba ada, yang menyediakan kebutuhan masyarakat dan rumah tangga.

2.9 Dampak Pembangunan

Pusat Perbelanjaan merupakan salah satu jenis pusat perdagangan yang cepat berkembang di kota-kota besar di Indonesia. Pembangunan Pusat Perbelanjaan sebagai tanda perkembangan kota menuju kota metropolitan.

²¹ Piliang, Yasraf A, Postrealitas “Realitas Kebudayaan dalam Era Postmetafisika (Yogyakarta : Jalasutra) hal.116

Membangun sebuah Pusat Perbelanjaan juga berarti membangun sebuah budaya gobalisasi dan budaya masyarakat urban, adanya Pusat Perbelanjaan telah menjadi simbol masyarakat terhadap penggunaan teknologi, informasi, dan modernitas.

Pembangunan Pusat Perbelanjaan dapat meningkatkan ekonomi mikro kota dari jasa parkir, keamanan, angkutan, lapangan kerja, pedagang kaki lima serta pajak untuk pendapatan daerah. Dampak pembangunan Pusat Perbelanjaan menjadi kawasan ramai, akses ekonomi masyarakat menjadi lebih terbuka dan kultur kota akan semakin terbangun. Pembangunan Pusat Perbelanjaan memberikan pengaruh besar terhadap masyarakat dan kota tersebut. Akan tetapi semakin banyaknya pembangunan Pusat Perbelanjaan di suatu kota juga memberikan dampak negatif.

Adanya Pusat Perbelanjaan 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. Suatu kota mempunyai beban yang semakin meningkat karena adanya Pusat Perbelanjaan, yaitu biaya transportasi meningkat, kemacetan, polusi, masalah perparkiran, ketidakseimbangan perubahan ekonomi dan ketidakteraturan kota. Selain itu dengan adanya pembangunan Pusat Perbelanjaan akan menjadikan tren baru bagi kalangan remaja sebagai gaya hidup sehingga remaja cenderung selalu nongkrong di Pusat Perbelanjaan meski pada jam sekolah. Piliang mengatang gaya hidup merupakan kombinasi dan totalitas cara, kebiasaan, pilihan serta objek-objek yang mendukungnya dilandasi oleh sistem nilai atau sistem

kepercayaan tertentu. Akibat kebiasaan para remaja selalu nongkrong di Pusat Perbelanjaan menyebabkan gaya hidup baru bagi mereka.²² Seiring dengan makin banyaknya pembangunan Pusat Perbelanjaan, bisa dipastikan pembangunan tersebut menimbulkan dampak, baik itu dampak positif ataupun dampak negatif seperti yang telah diuraikan di atas. Adapun dampak-dampak yang dimaksud yaitu, sebagai berikut:

a. Dampak Positif

1. Pusat Perbelanjaan memberikan peningkatan pendapatan negara dalam bentuk pajak, karena adanya aktivitas ekonomi disitu. Sejatinya mereka bisa mengeluarkan lebih dari 100ribu rupiah untuk setiap kedatangan mereka ke pusat perbelanjaan (akumulasi dari parkir, belanja, makan dan minum, atau kegiatan lain seperti nonton bioskop). Ini adalah hal yang sangat menggiurkan terutama untuk pemerintah kita sebagai pendapatan negara.
2. Setiap pendirian Pusat Perbelanjaan berarti penyerapan tenaga kerja baru.
3. Pusat Perbelanjaan adalah sebuah lambang pengakuan. Pengakuan dari pihak-pihak; terutama tenant (terlebih jika tenant berasal dari luar negeri) bahwa iklim investasi di Indonesia baik.
4. Dapat meningkatkan daya saing dan lebih menghidupkan suasana.
5. Menambah pendapatan keuangan daerah.
6. Menjadikan Kota lebih maju dan modern.

²² Piliang, Yasraf A., 1998. Hiper-Realitas, Semiotika, Estetika, Posmodernisme, Yogyakarta: LKIS. hal 208

b. Dampak Negatif

1. Warga akan semakin sulit mendapatkan ruang terbuka, seperti daerah resapan air atau taman sehingga pada gilirannya akan menyebabkan banjir.
2. Dampak sosial dari pembangunan Pusat Perbelanjaan adalah warga akan terbius menjadi warga yang konsumtif dan menghabiskan waktunya di Pusat Perbelanjaan.
3. Tersingkirnya satu persatu pasar tradisional yang pada gilirannya mematikan aktifitas pedagang tradisional pribumi. Jumlah pedagang tradisional semakin hari semakin berkurang akibat kalah bersaing dengan pasar modern yang memberi kenyamanan yang lebih.
4. Akses ruang usaha untuk usaha kecil dan menengah tergantung pada pengusaha-pengusaha besar.
5. Terjadinya kesemrawutan dan kriminalitas yang akan semakin tinggi, seperti : pencopetan, penjambretan, perampokan dan lain-lain.
6. Polutif dan pertumbuhan sektor informal yang tidak terkendali.

2.10 Kerangka Pikir

Sebuah kebijakan, mau tidak mau pastilah menimbulkan dampak, baik itu dampak positif maupun negatif. Dalam sebuah kebijakan tentunya memiliki tahap implemetasi kebijakan, dimana dalam pengimplementasian ini pastinya akan menimbulkan sebuah dampak. Seperti yang dikemukakan Webster dalam Wahab, to implement (mengimplementasikan) berarti to provide the means for carrying

out (menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu) dan to give practical effect to (untuk menimbulkan dampak/akibat terhadap sesuatu).²³Jadi sangat jelas bahwa dalam pengimplementasian kebijakan nantinya akan menimbulkan suatu dampak/akibat, salah satunya yaitu dalam sebuah pembangunan.

Pembangunan Pusat Perbelanjaan di Baturaja merupakan salah satu kebijakan dari pemerintah dalam upaya untuk meningkatkan pajak negara dan juga untuk membuka lapangan kerja baru untuk masyarakat Baturaja, akan tetapi tentunya pembangunan Pusat Perbelanjaan ini tidak hanya menimbulkan dampak positif saja, akan tetapi menimbulkan banyak dampak. Dampak kebijakan yang akan ditimbulkan pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Baturaja tersebut yaitu: adanya dampak positif dan dampak negatif.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dampak positif adalah keinginan untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi atau memberi kesan kepada orang lain, dengan tujuan agar mereka mengikuti atau mendukung keinginannya dengan memperhatikan hal-hal yang baik. Sedangkan dampak negatif menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah keinginan untuk membujuk, meyakinkan, mempengaruhi atau memberi kesan kepada orang lain, dengan tujuan agar mereka mengikuti atau mendukung keinginannya yang buruk dan menimbulkan akibat tertentu. Serta adanya dampak jangka panjang dan jangka pendek. Untuk melihat dampak jangka pendek dan dampak jangka panjang dari sebuah kegiatan, harus melalui kegiatan evaluasi.

²³ Abdul Wahab, Solichin., 2008. Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara, Jakarta: PT. Bumi Aksara. hal 64

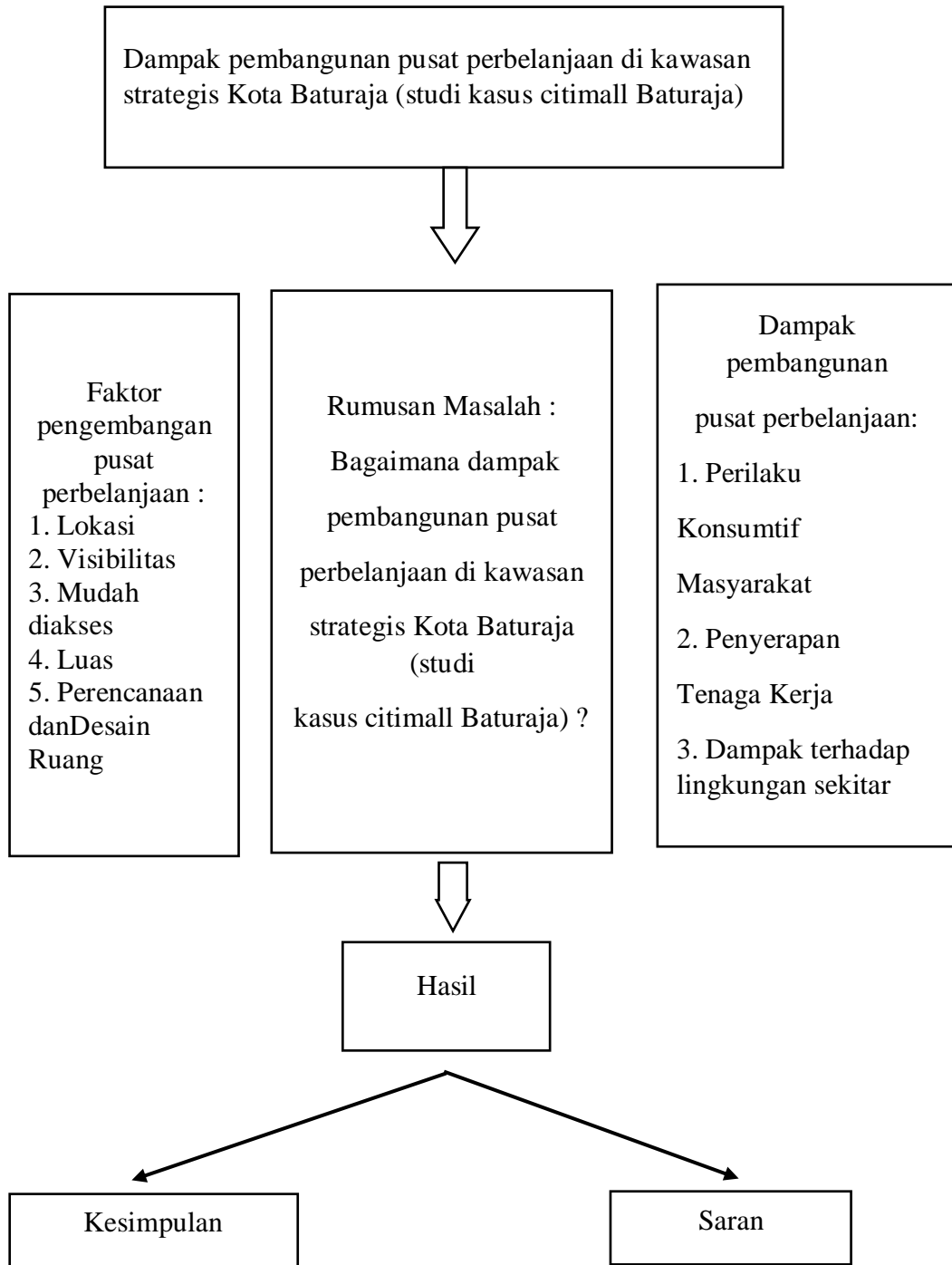
Seperti yang dikemukakan Samodra Wibawa, ada dua jenis kegiatan evaluasi, yaitu:²⁴

1. Evaluasi implementasi yang berusaha melihat proses pelaksanaan/implementasi, yang terkait adalah pelaksana dan bagaimana pelaksanaannya.
2. Evaluasi dampak kebijakan memberi perhatian lebih besar pada output dan dampak kebijakan dibandingkan kepada proses pelaksanaannya.

Dalam kaitannya dengan dampak, evaluasi implementasi mengamati dampak jangka pendek atau dampak sementara, sedangkan evaluasi dampak mengamati dampak tetap atau dampak jangka panjang. Walaupun kebijakan pembangunan Pusat Perbelanjaan ini menimbulkan berbagai dampak, diharapkan dalam pengimplementasian kebijakan pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Baturaja dapat menghasilkan dampak yang baik bagi masyarakat Baturaja. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat bagan kerangka pikir sebagai berikut:

²⁴ Wibawa, Samodra dkk., 1994. Evaluasi Kebijakan Publik, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. hal 29

Tabel 2.5
Kerangka Berpikir



Berdasarkan kerangka pikir sebelumnya maka dapat dikemukakan sebagai berikut:

Dampak kebijakan pembangunan Pusat Perbelanjaan merupakan akibat-akibat yang ditimbulkan dari adanya pembangunan Pusat Perbelanjaan. Dimana pembangunan Pusat Perbelanjaan tersebut menimbulkan berbagai macam dampak/akibat. Adapun dampak kebijakan pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Baturaja adalah sebagai berikut :

1. Dampak positif dan negatif.

Adapun yang dimaksud dengan dampak positif pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Baturaja adalah segala hal-hal baik yang ditimbulkan oleh Citimall Baturaja dimana memberikan keuntungan bagi Kota Baturaja, seperti bertambahnya pendapatan daerah yang berupa pajak, memberikan lapangan kerja bagi masyarakat sebagai karyawan Pusat Perbelanjaan, menjadikan Baturaja sebagai kawasan ramai. Sedangkan dampak negatif adalah pengaruh kuat yang mendatangkan akibat negatif, dimana dengan adanya pembangunan Pusat Perbelanjaan ini akan memberikan akibat buruk bagi masyarakat Baturaja, seperti terjadinya kemacetan, terjadinya polusi serta sampah yang berserakan di sekitar daerah Pusat Perbelanjaan, selain itu pedagang toko sekitar Pusat Perbelanjaan merasa rugi karena kurangnya pengunjung semenjak didirikannya Citimall Baturaja.

2. Dampak jangka panjang dan jangka pendek.

Adapun yang dimaksud dengan dampak jangka pendek pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Baturaja adalah dampak yang sifatnya dalam jangka waktu yang relatif pendek (dalam kurun waktu satu tahun setelah didirikannya Pusat Perbelanjaantersebut), seperti ketika ada perusahaan-perusahaan yang membatalkan kerjasamanya dengan pihak Pusat Perbelanjaan maka pendapatan akan relatif menurun dan akan berpengaruh terhadap karyawan dan masyarakat karena otomatis karyawan akan di berhentikan dari pekerjaannya dan akan menimbulkan pengangguran lagi. Sedangkan dampak jangka panjang pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Baturaja adalah segala sumberdaya dan potensi yang dirasakan secara berkesinambungan akibat dari pembangunan Pusat Perbelanjaan yang sifatnya dalam jangka waktu yang panjang atau cukup lama (dalam kurun waktu paling sedikit lima tahun setelah didirikannya Pusat Perbelanjaan tersebut), seperti penerimaan dari pajak Pusat Perbelanjaan yang bisa digunakan sebagai anggaran untuk perbaikan pembangunan fasilitas umum.

3. Hasil dampak implementasi kebijakan

Merupakan tujuan akhir atau dampak yang dihasilkan dari kebijakan pembangunan Pusat Perbelanjaan di Kota Baturaja.