

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Implementasi Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta Tahun 2015-2016**

Dalam penelitian ini, peneliti akan membahas mengenai “Bagaimana Implementasi Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta Dalam Pembangunan Lippo Plaza Di Kota Yogyakarta Tahun 2015-2017”. Adapun beberapa point penting yang terdapat dalam penelitian peneliti adalah sebagai berikut:

1. Kepentingan Yang Mempengaruhi Kebijakan
2. Manfaat yang dihasilkan
3. Derajat perubahan yang diinginkan
4. Para pelaksana program
5. Sumber daya yang dikerahkan

Sesuai dengan hasil penelitian, Dinas Perizinan Kota Yogyakarta mempunyai kewenangann dalam mengatur pembangunan shopping mall di Kota Yogyakarta. Untuk mengetahui lebih jelas dan menganalisis implementasi dari Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta, maka akan dianalisis sesuai dengan teori implementasi dari Grindle. Pada teori yang diungkapkan oleh oleh Grindle ini pembahasannya akan berfokus pada isi ( content ) kebijakan. Sesuai dengan teori implementasi dari Grindle, maka Perda

Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta akan dianalisis dari beberapa aspek sebagai berikut:

### **1. Kepentingan Yang Mempengaruhi Kebijakan**

Kepentingan disini diartikan sebagai latar belakang Perda ini diterbitkan.

Pada dasarnya salah satu dampak terbaru yang telah dihadapi oleh Pemerintah dan masyarakat DIY saat ini adalah tata kelola pembangunan yang cenderung meninggalkan akar dan kultur budaya atau adat istiadat Yogyakarta seperti halnya shopping mall (lippo plaza). Proses pembangunan gedung shopping mall terus menggeliat di wilayah DIY, tentu hal ini positif jika proses pembangunan tersebut dijadikan indikator keberhasilan ekonomi makro, akan tetapi ditelaah dari perspektif mikro kultur, maka proses pembangunan yang terjadi di DIY telah meninggalkan karakter kultur budaya Yogyakarta. Kondisi ini tentu sangat mengkhawatirkan, yang oleh penulis menyebutnya sebagai bangunan kehilangan jati diri dan identitas kultur.

Suatu bangunan gedung shopping mall seharusnya tidak saja memiliki fungsi yang bersifat fungsional, akan tetapi juga harus memiliki fungsi spirituality yang syarat dengan nilai-nilai agama dan budaya. Dimana jika dikontekskan dalam kebudayaan masyarakat Yogyakarta, maka refleksi spirituality itu dicerminkan dalam bentuk model/design bangunan. Hal ini bisa dilihat bagaimana design arsitektur tentang bangunan joglo, yang syarat akan makna, diantaranya adalah keselarasan dengan alam.

Salah satu asas yang perlu dicermati dalam konteks arsitektur bangunan gedung di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu asas keserasian. Dimana asas ini sangat penting untuk dikontekstual dan diimplementasikan dalam penyelenggaraan pembangunan gedung mall di DIY yang selama ini menurut penulis cenderung mengabaikan keserasian dengan akar budaya dan kultur keistimewaan Yogyakarta.

Secara normatif fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Dilihat dari sisi fungsi maka aspek penting yang perlu diterjemahkan lebih lanjut untuk mendukung pelestarian budaya Yogyakarta sebagai daerah istimewa yaitu, adanya integrasi atau *linked* antara fungsi bangunan dengan fungsi budaya yang menyatu dalam gaya/style dan seni arsitektur bangunan gedung di seluruh wilayah DIY. Peleburan fungsi normatif dan fungsi budaya tersebut, tidak saja melahirkan unsur unsur estetika, akan tetapi memasukan unsur pelestarian budaya Yogyakarta, dimana secara bersamaan Yogyakarta sebagai Kota budaya dan daerah kunjungan wisata, tentu menambah daya tarik dan efek domino terhadap peningkatan ekonomi masyarakat secara tidak langsung.

Bagunan gedung fungsi usaha seperti perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, juga harus memiliki karakter/corak/design arsitektur yang berasaskan keserasian dengan akar budaya masyarakat DIY. Tidak hanya gedung usaha, bangunan untuk rumah tinggal, rumah susun perlu direkomendasikan memiliki karakteristik seni dan budaya Yogyakarta.

Demikian halnya bangunan gedung fungsi keagamaan seperti masjid, gereja, pura, wihara, dan lain sebagainya, juga dipersyaratkan memiliki karakteristik budaya Yogyakarta. Fungsi dan citra bangunan gedung tersebut harus ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.

Selain banyaknya pembangunan gedung shopping mall yang belum sesuai dengan kultur budaya Yogyakarta, disisi yang lain bangunan gedung fungsi usaha seperti pusat perbelanjaan modern (mall) menimbulkan keperihatinan terhadap tata nilai mata pencaharian tradisional, mall yang digerakkan dengan sistem yang modern tentu jauh akan lebih maju dalam mengembangkan usahanya. Pasar tradisional adalah cerminan budaya yang harus dilestarikan dan dilindungi keberadaanya oleh Pemerintah Daerah, pasar juga memberikan penghidupan kepada ratusan pedagang yang menggantungkan hidupnya dari aktivitas jual beli.

Melihat fenomena tersebut Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mengajukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Tata Nilai Budaya kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) tentang Tata Nilai Budaya itu diajukan karena dinilai penting untuk mengaktualisasikan nilai kebudayaan sebagai sumber perilaku dan perundang-undangan, dan pada tahun 2011 Raperda tersebut mendapat persetujuan dari DRRD DIY, (skalaneews.com, Jumat 10 Maret Pukul 18.11).

Adapun pertimbangan diterbitkan Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011

Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta tersebut ialah :

- 1) Bahwa untuk memahami aktivitas manusia sebagai makhluk sosio-kultural memerlukan pemahaman sistem atau konfigurasi nilai-nilai yang melandasi cara berpikir, cara berekspresi, cara berperilaku, dan hasil tindakan manusia yang pada dasarnya bukan hanya sekadar reaksi spontan atas situasi objektif yang menggejala di sekitarnya, melainkan jauh lebih dalam dikerangkai oleh suatu sistem atau tata nilai tertentu yang berlaku dalam suatu kebudayaan.
- 2) Bahwa manusia itu pada hakikatnya bukan hanya produk kebudayaan, tetapi juga pencipta kebudayaan yang dapat merancang suatu strategi kebudayaan bagi masa depannya, menuju kehidupan bersama yang lebih berkeadaban.
- 3) Bahwa Tata Nilai Budaya Yogyakarta merupakan kekayaan daerah tidak berwujud (*intangibile*) yang tak ternilai sehingga perlu dilestarikan, dikembangkan, dan dilindungi dengan peraturan daerah.
- 4) Bahwa proses globalisasi dapat mengakibatkan pergeseran tata nilai budaya, tidak terkecuali Tata Nilai Budaya Yogyakarta.
- 5) Bahwa Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberi jaminan serta amanat kepada setiap orang untuk menjaga, melestarikan serta mengimplementasikan tata nilai budaya lokal yang tumbuh dan berkembang di masyarakat.

Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta. Atas dasar pertimbangan diatas, maka diterbitkan Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta. Pada pasal 2, perumusan Tata Nilai Budaya Yogyakarta dalam bentuk naskah dimaksudkan untuk melestarikan nilai-nilai budaya Jawa dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat. Kemudian pada pasal 3, Tata Nilai Budaya Yogyakarta bertujuan sebagai :

- 1) Pedoman pelaksana bagi setiap warga masyarakat dalam bertingkah laku dan dalam melaksanakan pembangunan di daerah.
- 2) Pedoman pelaksana bagi Pemerintah Daerah dan Pemerintah Kabupaten/Kota untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsinya dalam melaksanakan pembangunan di daerah.
- 3) dan sebagai acuan pembentukan produk hukum daerah.

Pada pasal 4, ruang lingkup Tata Nilai Budaya Yogyakarta meliputi:

- a) Tata nilai religio-spiritual
- b) Tata nilai moral
- c) Tata nilai kemasyarakatan
- d) Tata nilai adat dan tradisi
- e) Tata nilai pendidikan dan pengetahuan
- f) Tata nilai teknologi
- g) Tata nilai penataan ruang dan arsitektur
- h) Tata nilai mata pencaharian
- i) Tata nilai kesenian
- j) Tata nilai Bahasa
- k) Tata nilai benda cagar budaya dan kawasan cagar budaya
- l) Tata nilai kepemimpinan dan pemerintahan
- m) Tata nilai kejuangan dan kebangsaan
- n) Tata nilai semangat keyogyakartaan

Dari 14 ruang lingkup tata nilai budaya di atas, peneliti memfokuskan penelitian pada dua aspek, yaitu aspek Tata Nilai Mata Pencaharian dan aspek Tata Nilai Penataan Ruang dan Arsitektur. Kemudian peneliti menggali informasi bagaimana cara atau strategi Dinas Perizinan Kota Yogyakarta mengimplementasikan Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta dalam pembangunan *shopping mall* (Lippo Plaza). Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta tersebut, merupakan salah satu dasar pedoman pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan di tingkat daerah, salah satunya dalam pembangunan *shopping mall* di Kota Yogyakarta untuk melestarikan/mendorong perwujudan tata nilai mata pencaharian

masyarakat yang lebih baik, kemudian penataan ruang dan arsitektur sebagai jati diri atau citra Kota. Dalam dunia arsitektur, dua hal utama yang penting ialah citra dan guna atau fungsi dalam suatu perencanaan sosok bangunan. Suatu sosok bangunan harus mampu menampilkan citranya sebagai bangunan dengan identitas nilai atau jati diri tertentu dan fungsi yang harus diembannya.

Seperti yang diungkapkan oleh Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) :

“Latar Belakang diterbitkannya Perda tersebut adalah untuk melestarikan nilai-nilai budaya yang ada di Yogyakarta. Itu sudah benar, bahkan saya melihatnya agak lamban seharusnya jauh-jauh hari dari tahun 80-an atau 90-an. Sekarang dengan roda modernisasi seperti ini, sehingga tidak mudah untuk proses implementasinya. Perda Provinsi itu otomatis mewarnai gerak langkah DIY bukan hanya di provinsi, karna itu menyangkut Perda DIY. Otomatis juga tata nilai itu harus dianut yang menjadi acuan semua Kabupaten/Kota, bukan hanya Kota Yogyakarta. Di dalam Tata Nilai Budaya Yogyakarta tersebut ada yang kasat mata dan ada yang tidak kasat mata. Untuk proses sosialisasi, proses implementasinya itu tidak mudah dan membutuhkan waktu, dikarenakan Perda tersebut agak abstrak karna berkaitan dengan tata nilai, lain dengan Perda yang berbentuk fisik seperti contohnya IMB.”

Sebagaimana hasil wawancara penulis dengan narasumber, latar belakang diterbitkannya Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta untuk melestarikan kearifan budaya lokal Daerah Istimewa Yogyakarta, karena pada dasarnya arus modernisasi dapat mengakibatkan pergeseran tata nilai budaya Yogyakarta. Maka sudah seharusnya “roh” dari suatu daerah dipertahankan, karena melihat pengalaman pembangunan sebelumnya yang masih belum terarah dan teratur, hal tersebut membuat nilai *transenden* budaya lokal Yogyakarta tidak tercermin dalam pembangunan,

terutama pasar modern. Diharapkan Perda tersebut menjadi sumber acuan semua elemen masyarakat dalam mendukung terlaksananya tata nilai budaya lokal dalam pembangunan.

Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian juga mengharapkan agar semua Pemerintah Kota di DIY menjadikan Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta sebagai acuan/pedoman dalam mewarnai gerak langkah pembangunan yang ada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Karena melihat Yogyakarta merupakan salah satu daerah bersejarah yang mempunyai nilai-nilai kebudayaan yang mencolok baik di dalam negeri maupun mancanegara. Hal ini menjadi potensi yang harus dilestarikan secara maksimal guna dijadikan daya tarik wisata lokal maupun asing. Sehingga akan memberikan nuansa jawa yang menarik bagi para wisatawan seperti halnya di Bali. Kemudian apabila dilihat dari aspek ekonomi maka akan terjadi sinergi antara fungsi budaya dengan ekonomi masyarakat Kota Yogyakarta.

Untuk menjamin kebutuhan pembangunan, pelayanan umum, dan kepastian hukum bagi masyarakat, maka diperlukan suatu peraturan yang mengarahkan, mengatur dan mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan ruang secara rinci di Kota Yogyakarta dengan memperhatikan aspirasi masyarakat. Maka Dinas Perizinan mengendalikan terlebih dahulu pembangunan Lippo Plaza dari aspek tata ruang.

Seperti ungkapan Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) :

“Begitu pengajuan izin masuk dari pemilik Lippo Plaza, pertama kami kendalikan dari aspek tata ruang dan advice planning. Yang berkaitan atau korelasinya dengan bangunan fisik mall, itu kami juga akan mengacu pada Perda tentang RTRW, RDTR, Perda Yogyakarta Berhati Nyaman yang juga sekaligus merangkul dua ruang lingkup Perda Tata Nilai Budaya Yogyakarta tersebut, yang filosofinya adalah *hamemayu hayuning bawono*.” Bahkan kita melalui sub bagian pelayanan perizinan yang memfasilitasi kami. Kita soroti dari aspek tata ruang, aspek lingkungan, aspek hak atas tanahnya, aspek kondisi sosial ekonomi, tapi masih secara makro kita sampaikan kepada masyarakat. Kemudian juga begitu izin pendaftaran sudah dimulai maka akan kita adakan kajian administratif dan kajian teknis, bahkan kita cek lapangan, kita ukur dsb. Kemudian setelah ijin semua telah terpenuhi dokumen lengkap, aspek lapangan teknis terpenuhi, hitung-hitungan bentuk segala maka ijin keluar.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas, ada beberapa kriteria dalam pembangunan gedung, sehingga pihak yang bersangkutan (pihak Lipo) juga harus mengacu pada Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, seperti ketentuan arsitektural berlaku bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar dan warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat, kecuali terdapat bangunan cagar budaya.

Sebagaimana juga dijelaskan dalam Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung. Pada pasal 17 Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 meliputi persyaratan

penampilan bangunan, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya Daerah terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Adapun standar fasilitas perdagangan dan jasa yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta sebagai berikut :

**Tabel 3.1**  
**Standar Fasilitas Perdagangan dan Jasa Kota Yogyakarta**

No	Jenis Fasilitas	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Luas Lantai (M <sup>2</sup> )	Luas Lahan (M <sup>2</sup> )	Standar (M <sup>2</sup> /Jiwa)	Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1	Toko/ Warung	250	50	100	0,4	300 m'	Ditengah kelompok tetangga, dapat berupa bagian dari sarana lain
2	Pertokoan	6.000	1.200	3.000	0,5	2.000 m'	Dipusat sub kegiatan lingkungan. KDB 40% dapat berupa P&B
3	Pusat Pertokoan+Pasar Lingkungan	30.000	13.500	10.000	0,33	-	Dapat dijangkau dengan kendaraan umum
4	Pusat perbelanjaan dan niaga (toko+pasar+bank+kantor)	120.000	36.000	36.000	0,3	-	Terletak di jalan utama, termasuk sarana parkir sesuai ketentuan setempat

*Sumber : Standar Fasilitas Perdagangan dan Jasa Kota Yogyakarta.*

Berdasarkan tabel 3.1 diatas tentang standar fasilitas perdagangan dan jasa yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta. Maka dapat kita mengambil sebuah gambaran mengenai standarisasi pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Yogyakarta. Melihat dari pembangunan pusat perbelanjaan Lippo Plaza telah memenuhi aspek tata ruang seperti kriteria standar fasilitas perdagangan dan jasa yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta. Bangunan Lipo Plaza telah memenuhi kriteria secara tata ruang, seperti jumlah penduduk pendukung 120.000 jiwa, luas lantai 36.000 M<sup>2</sup>, luas lahan 36.000 M<sup>2</sup>, standar 0,3 M<sup>2</sup>/jiwa, radius pencapaiannya tidak terhingga serta lokasi dan penyelesaiannya terletak di jalan utama Laksda Adisucipto termasuk parkir sesuai ketentuan setempat.

Hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara penulis dengan narasumber mengenai standar apa yang harus dipenuhi oleh bangunan Lippo Plaza, sehingga layak untuk beroperasi.

Berikut penjelsan Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) :

“Pertama *advice planing* sudah terpenuhi, itu berarti sudah memenuhi standar aspek tata ruang. Kedua fisik bangunan, bahan-bahannya, kualitas bahan bagunannya, kemudian yang ketiga pada tataran implementasinya yang masih belum memenuhi itu seperti *fasadnya*, pada tahap ketiga ini sering agak kedodoran. KLB, KDP, ketinggian, dan yang lainnya sudah bagus.”

Dari hasil wawancara diatas, ada standar yang harus dipenuhi oleh bangunan *shopping mall* (Lippo Plaza) untuk layak beroperasi. Bangunan gedung Lippo Plaza secara aspek tata ruang sudah memenuhi standar, kemudian secara teknis seperti KLB, KDP, TB, KDH, lebar jalan, GSB, dan kualitas bahan bangunan sudah memenuhi standar. Akan tetapi secara kultural, bahkan *fasad* bangunan gedung Lippo Plaza belum mencerminkan budaya lokal pola selaras parsial, sebagaimana ketentuan Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011. Selaras parsial adalah pola arsitektur yang sebagian komponennya mengadopsi salah satu atau lebih komponen bangunan dari suatu gaya arsitektur yang dapat divariasikan dalam bentuk selaras kombinasi atau selaras modifikasi. Pemilik Lippo Plaza hanya diisyaratkan mengadopsi salah satu pola arsitektur jawa kemudian diperbolehkan untuk mengkombinasikan dengan gaya arsitektur lain, misalnya di *Jogja City Mall* perpaduan antara arsitektur nuansa jawa dan arsitektur nuansa Eropa.

Dalam pembangunan pusat perbelanjaan toko modern (mall), yang berwenang memberikan kriteria yang telah ditetapkan dalam Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta adalah Dinas Perizinan Kota Yogyakarta. Adapun beberapa cara Dinas Perizinan mengimplementasikan Perda tersebut dalam pembangunan Lippo Plaza sebagai berikut:

**a) Pendekatan Persuasif**

Pendekatan persuasif ini dilakukan untuk memberikan arahan/kesadaran agar pemilik mall (Lippo Plaza) menyesuaikan bangunan

dengan ketentuan yang ada didalam Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta.

Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) mengungkapkan :

“Sebelum membangun mall, pihak Lippo dan Dinas Perizinan terlebih dahulu berembuk bersama dengan dilengkapi dokumennya masing-masing. Ketika surat pernyataan ditaati namun dalam prakteknya tidak selaras dengan apa yang telah disepakati. Sebenarnya kami sudah mengarahkan kesana namun tataran implementasinya itu kan kemarin ada terjadi carut-marut *take over*. Waktu kami kaji, memang sudah kami arahkan tata nilai yang harus dipenuhi, meskipun kalau kita lihat secara kasat mata *fasadnya* itu belum tercermin, tapi atapnya sudah, limasnya sudah, secara maksimal itu yang terpenuhi. Secara umum masih sangat jauh saya menilai.”

Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) juga menjelaskan bahwa :

“Memang kita sudah berusaha memberikan arahan setiap bangunan yang mengajukan izin kita arahkan. Cuma pada tataran implementatifnya masih belum sepenuhnya dipenuhi dan kita pun dalam beberapa hal ini belum *straiigh*, masih pake toleransi-toleransi, belum bisa sampai ke ukiran-ukirannya. Kita masih *win-win* solusi tadi, masyarakat diberi kesempatan, ekonomi berkembang, arsitektural beberapa isi sudah masuk meskipun belum seperti yang diharapkan karna sifatnya halus berkaitan dengan nilai-nilai budaya.”

Dari hasil wawancara diatas, penulis menganalisis bahwa secara aspek tata ruang dan teknis bangunan gedung mall Lippo Plaza memenuhi kriteria, namun dari segi kultural tidak mencerminkan nilai arsitektural budaya lokal. Hal ini dikarenakan Dinas Perizinan kurangnya mengoptimalkan tahapan sosialisasi Perda DIY Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta pada pihak Lippo

dan pada tataran ketaatan pihak Lippo sendiripun tidak menghiraukan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Sehingga penulis berasumsi bahwa pelaksanaan pembangunan tata nilai arsitektur budaya lokal Yogyakarta yang dilakukan oleh pihak Lippo Plaza belum sesuai dengan ketentuan Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta. Dinas Perizinan Kota Yogyakarta masih memberikan toleransi pada pihak Lippo Plaza untuk mengembangkan usahanya. Hal ini bukan tanpa dasar, penulis menganalisis bahwa karena Lippo Plaza memberikan manfaat yang positif bagi masyarakat Kota Yogyakarta seperti peluang usaha dan peluang kerja.

**b) Koordinasi**

Dalam rangka bersama-sama melestarikan Tata Nilai Budaya Yogyakarta dalam Pembangunan Lippo Plaza, maka Dinas Perizinan melakukan koordinasi dengan Dinas Kebudayaan. Pembangunan Lippo Plaza akan dicek terlebih dahulu, apakah berada di kawasan inti, kawasan penyangga atau kawasan pengembang. Karena kawasan-kawasan tersebut mempunyai arahan persyaratan arsitektur yang berbeda-beda. Kemudian Dinas Perizinan melakukan koordinasi dengan Dinas Kebudayaan juga untuk dinilai terlebih dahulu gambar beserta rencana pembangunan Lippo Plaza. Setelah Dinas Kebudayaan menyetujui pembangunan Lippo Plaza, maka pembangunan Lippo Plaza harus mematuhi rekomendasi dari Dinas Kebudayaan untuk mempertimbangkan nilai-nilai budaya lokal.

Berikut penjelasan hasil dari wawancara penulis dengan Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) menjelaskan bahwa :

“Jadi gambar, rencana itu diserahkan ke Dinas Kebudayaan untuk dinilai, jadi ada rekomendasi dari Dinas Kebudayaan untuk pembangunan Lippo mempertimbangkan nilai-nilai budaya lokal, dan Dinas kebudayaan juga tidak sendiri, namun juga dilibatkan oleh tim ahli pakar budaya DIY.”

### c) **Asas Dominasi**

Pada asas dominasi yang telah dilakukan, dapat menjamin tata nilai mata pencaharian masyarakat Kota Yogyakarta dan akan terjalin kemitraan antara pasar modern (Lippo Plaza) dengan UMKM yang ada di Kota Yogyakarta, sehingga mendorong produk lokal mampu bersaing dengan produk-produk dari luar negeri. Harapan dari terjalin kemitraan tersebut dapat memberikan kemudahan masyarakat Kota Yogyakarta dalam mengakses produk-produk lokal serta membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat menengah kebawah demi memenuhi kebutuhan hidupnya. Di samping itu masyarakat dimudahkan dengan akses barang-barang yang tidak terjual di pasar-pasar atau di toko-toko kecil.

Seperti halnya dijelaskan oleh Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) yang ditemui di Dinas Perizinan menjelaskan :

“Kita gunakan asas dominasi 70% banding 30%, ini kawasan permukiman tapi boleh 30% untuk perdagangan itu namanya asas dominasi, tujuannya adalah untuk memepermudah masyarakat memenuhi kebutuhan hidupnya.”

Atas dasar pertimbangan asas dominasi tersebut, akan terjalin kemitraan seperti kemitraan usaha antara usaha kecil dengan usaha menengah dan usaha besar. Kemudian disertai dengan pembinaan dan pengembangan oleh usaha menengah dan usaha besar dengan memperhatikan prinsip saling membutuhkan,

saling memperkuat dan saling menguntungkan. Seperti penjelasan yang diutarakan oleh Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) yang ditemui di Dinas Perizinan menjelaskan :

“Setiap kita mengizinkan usaha-usaha skala besar, itukan mereka harus punya IUTM (izin usaha toko modern) untuk koperasionalisasinya, dimana untuk memperoleh IUTM salah satunya harus ada bentuk kemitraan, jadi dari pihak investor tadi harus mengadakan kemitraan dengan UMKM dan itu nanti ada MOUnya yang difasilitasi oleh Dinas Perindag, itu harus ditunjukkan pada kami, dimana juga nanti CSRnya mau lari kemana untuk apa dan sebagainya. Kemudian juga nanti bisa secara fisik berjualan atau juga bisa memasukan barang-barang tapi tentunya dengan spesifikasi yang telah ditentukan oleh pihak owner tadi yang difasilitasi oleh Perindag.”

#### **d) Pengawasan**

Pengawasan dilakukan guna memantau jalannya pembangunan Lippo Plaza, agar sesuai dengan ketentuan Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011. Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) mengungkapkan bahwa :

“Kemudian secara pengawasan jelas kita melakukan pengawasan tapi dalam prakteknya tidak bisa kita awasi setiap hari.”

Lebih detail Nur Sulistyohadi menjelaskan bahwa :

“Begitu proses pembangunan, seksi pengawasan akan melakukan pemantauan. Sebenarnya sudah, cuma keterbatasan SDM khususnya dibidang pengawasan inikan tidak bisa terus menerus, kadang-kadangan timbul distorsi. Apalagi biasanya distorsi tersebut kalau bangunan sudah tidak dibagian luar, tapi didalamnya, belakang dan sebagainya, contoh nambah kamar, geser tata ruang. Inikan kadang-kadang agak susah untuk mengawasi karna jujur saja karena kekurangan SDM di seksi pengawasan. Padahal yang dibangun itu banyak dan yang diawasi juga usaha. Target kami satu tahun 1500 dan pengawasan kami dilakukan berulang-ulang, Lippo mall sekarang kita awasi, bulan depan atau tahun depan juga kita awasi. Jadi tidak sekali jadi kadang-kadang

temuan setelah sekian bulan atau sekian tahun lagi, memang kalau berbicara tanggung jawab kita jadi salah gimana kok enggak ngawasi. Ada kecenderungan masyarakat itu seolah-olah ijin itu seperti tiket, contoh saya mengajukan bangunan untuk rumah pribadi 2 lantai 5 kamar. Begitu tiket diperoleh bisa jadi tataranya tidak seperti itu lagi tidak terlepas dari Lippo mall juga seperti itu bangunya suka-sukaku ada kecenderungan seperti itu, memang yang taat ada.

Untuk memantau jalannya pembangunan Lippo Plaza agar sesuai dengan ketentuan Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta, Dinas Perizinan melakukan pengawasan agar pemilik mall tidak membangun semaunya. Kekurangan SDM menjadi kendala dalam proses pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perizinan melalui seksi pengawasan. Hal tersebut mengakibatkan pengawasan yang dilakukan dalam pembangunan Lippo Plaza tidak efektif karena tidak diawasi sampai bangunan gedung beroperasi. Oleh sebab itu penulis menganalisis, hal ini menjadi penyebab kemasan fasad pola selaras parsial tidak diaktualisasikan oleh pihak pembangun, disamping cara pandang yang berbeda dalam memaknai pembangunan mall. Karena umumnya *owner* pasar-pasar modern lebih melihat dari fungsi fungsional bangunan dan *design* bangunannya lebih impresif untuk menambah daya jual pasar.

## **2. Manfaat yang dihasilkan**

Jenis manfaat yang dimaksudkan disini adalah manfaat implementasi Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta dalam

pembangunan *shopping mall* (Lippo Plaza) di Kota Yogyakarta. Pertama penulis akan memaparkan manfaat terhadap tata nilai mata pencaharian setelah mengimplemntasikan Perda tersebut.

Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) menjelaskan bahwa :

“Memang kalau dilihat dari dampak ekonomi menampung tenaga kerja seperti satpam, *cleaning servis*, spg dan lain-lain. Akan tetapi juga bisa merubah gaya hidup konsumtif, nongkrong sehingga lupa belajar, main game, lupa ngaji, menimbulkan persepsi kalau enggak nongkrong di mall enggak gaul.”

Nur Sulistyohadi juga menjelaskan bahwa :

“kalau dari segi peningkatan kesejahteraan masyarakat masih difatebel apakah benar pendapatan masyarakat meningkat. Saya belum melihatnya signifikan secara ekonomi.”

Dari hasil wawancara di atas, penulis melihat bahwa ada sedikit kekhawatiran Nur Sulistyohadi dengan realitas Lippo Plaza ini, yakni bisa menjadikan masyarakat semakin konsumtif. Konsumtif adalah dimana seseorang akan membeli barang atas dorongan keinginan bukan atas dasar kebutuhan, konsumtif akan melahirkan budaya “gengsi” bahkan lebih parah akan menjadi hedonis dan apatis. Secara tata nilai kemasyarakatan, hal tersebut akan bertentangan dengan budaya Yogyakarta yang guyub seperti ramah tamah, saling menyapa, saling bantu dan lain-lain.

Realitas pasar modern yang ada di Kota Yogyakarta, salah satunya Lippo Plaza memang tidak bisa dipungkiri mampu menyerap tenaga kerja yang

begitu besar. Sebagaimana data *tribun news*, karyawan Lippo Plaza kurang lebih mencapai 1000 karyawan, (*tribun news*, diakses Rabu 28 Oktober 2016 Pukul 11.36). Penulis menganalisis bahwa dengan beroperasinya Lippo Plaza dapat memberikan beberapa kontribusi yang positif terhadap Pemerintah dan masyarakat Kota Yogyakarta. Pertama, dengan adanya Lippo Plaza berarti penyerapan tenaga baru, hal ini akan memberikan manfaat yang positif terhadap tata nilai mata pencaharian masyarakat Kota Yogyakarta dengan terbukanya peluang kerja. Kedua, keuntungan adanya mall-mall salah satunya Lippo adalah menggenjot penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) dalam bentuk pajak, karena ada aktivitas ekonomi.

Akan tetapi disatu sisi secara mikro kultural kearifan budaya lokal belum mampu memperlihatkan keserasian bahkan manfaat dengan budaya masyarakat setempat. Sebagaimana ungkapan Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (Selasa, 11 Oktober 2016) menjelaskan bahwa :

“Saya melihatnya belum, itu masih diwarnai nuansa pendekatan fungsional, tidak pada tataran arsitektural ya. Sebenarnya kalau ada nuansa arsitektural akan memberi nuansa lebih nuansa jogja nuansa jawanya. *Mall is mall* fungsinya tapi kemasan *fasad* minimal *fasadnya*, dan itu akan memberikan obyek wisata juga, orang akan terkesan dengan arsitekturnya.”

Dari hasil wawancara diatas, Lippo Plaza juga berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat Kota Yogyakarta. Manfaat ekonomi sudah mampu terlihat dengan adanya kemitraan, terbuka peluang kerja masyarakat

Kota Yogyakarta. Secara fungsional, Lippo Plaza sudah memberikan hal yang positif terhadap tata nilai mata pencaharian masyarakat.

Akan tetapi citra bangunannya belum mencerminkan simbolik dari budaya lokal Yogyakarta, seperti *fasad* (penampakan depannya) belum terlihat ukiran-ukiran nuansa Jawa. Kurangnya pendekatan yang intens bisa menjadi penyebab tidak tercerminnya arsitektur budaya lokal dalam pembangunan Lippo Plaza, sebenarnya kalau dilakukan pendekatan yang lebih intens dengan memberikan pengetahuan tentang budaya hal tersebut bisa tercermin. Arsitektur budaya lokal adalah salah satu jati diri dan citra sebuah Kota yang sangat bernilai tinggi, akan tetapi harus mudah dan murah dalam mengakses pengetahuan tentang nilai budaya tersebut. Oleh sebab itu baiknya agar Dinas Perizinan lebih intens melakukan pendekatan persuasif terhadap pelaku pembangunan. Sosialisasi harus dilakukan ke semua elemen masyarakat, bukan hanya dilingkup instansi pemerintah, agar pelaku pembangunan bisa menyesuaikan rencana pembangunan dengan aturan yang berlaku sekarang seperti Perda Tata Nilai Budaya Yogyakarta.

### **3. Derajat Perubahan Yang Diinginkan**

Derajat Perubahan yang dimaksudkan adalah derajat perubahan yang diharapkan, kemudian perubahan yang tercapai setelah mengimplementasikan Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta. Nur

Sulistiyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) mengungkapkan bahwa:

“Pertama regulasi yang ada ditaati, sehingga kalau kita bicara lebih detail sesuai amanat Perda milik Provinsi tadi itu juga akan terpenuhi, itu juga tanggung jawab moral kita bersama.”

Nur Sulistiyohadi juga mengungkapkan :

“Payungnya memang di Provinsi, dengan adanya kesatuan pemahaman dan kesatuan tindak lanjut ini. Maka kita harapkan tanggung jawab atau implementasi aturan ini bukan hanya tugas dari pemerintah tapi juga tanggung jawab moral dari masyarakat. Cuma tingkat kesadaran ini kan belum sepenuhnya, belum sesuai dengan yang kita harapkan. “Mau tidak mau ada nilai-nilai transenden yang harus kita acui, disini kami berusaha bahwa bangunan yang ada di Yogyakarta untuk ruas kawasan cagar budaya itu memang agak ketat seperti dimintakat inti, mintakat penyangga, mintakat pengembang. Di mintakat inti diisyaratkan menggunakan pola lestari asli, dan untuk penyangga diisyaratkan menggunakan pola selaras sosok, sedangkan di mintakat pengembang diisyaratkan menggunakan pola selaras parsial. Sedangkan untuk bangunan gedung Lippo Plaza masuk dalam wilayah di luar cagar budaya dan diisyaratkan menggunakan pola selaras parsial. Bangunan Baru dikawasan inti atau penyangga ada beberapa hal yang sudah kita usahakan, tapi belum seperti yang kita harapkan. Dinas Perizinan sendiri mengarahkan dan mengharapakan bangunan baru bernuansa Hindia-Belanda seperti dikawasan kota baru, dikawasan Malioboro belakang daerah Ketandan kita arahkan dengan nuansa Chines, dikawasan Kota Gede kita arahkan dengan nuansa Jawa.”

Dari hasil wawancara diatas, penulis melihat bahwa ada harapan besar yang diinginkan oleh Dinas Perizinan. Masyarakat sadar akan pentingnya nilai budaya, karena budaya merupakan sebuah identitas jati diri dari suatu daerah, maka sudah sepatutnya masyarakat sadar akan nilai sakral yang ada di Yogyakarta. Untuk meringankan tugas dari Pemerintah sudah sepatutnya juga

pemerhati budaya, wartawan, LSM yang bergerak dibidang budaya, mahasiswa. Melakukan bentuk konsen bersatu-padu, fokus untuk memperhatikan budaya, bahkan kita harus menjadi pengawal budaya, jangan terbawa arus zaman globalisasi yang kontra produktif.

Kemudian harapan yang dirasa telah tercapai, Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) mengungkapkan bahwa:

“Khusus untuk Lippo Plaza secara ekonomi saya rasa tercapai, masyarakat Yogyakarta bisa bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Akan tetapi secara arsitekturnya belum terlihat.”

Dari hasil wawancara diatas, secara ekonomi dengan adanya Lippo Plaza tidak bisa dipungkiri, bahwa mampu menyerap tenaga kerja yang begitu besar. Penulis menilai bahwa, Lippo Plaza sudah mampu menjamin tata nilai mata pencaharian. Disisi mikro kultural harapan Dinas Perizinan belum tercapai, karena tidak terlihat ukiran/corak budaya Yogyakarta. Hal ini terjadi karena tidak memaksimalkan tahap sosialisasi, pengawasan, pendekatan persuasif, sebagaimana pengakuan Nur Sulistyohadi dalam penelitian ini.

#### **4. Para Pelaksana Program**

Pelaksana program yang dimaksudkan disini adalah program yang dirancang untuk melestarikan tata nilai budaya Yogyakarta dan siapa sasaran program tersebut. Berikut penjelasan Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) mengungkapkan bahwa :

“Kami dalam rangka meningkatkan kapasitas pemahaman terhadap regulasi yang ada, regulasikan hakikatnya adalah produk bersama eksekutif, legislatif. Kemudian pada tataran implementasi kita harus memahami makna yang tersurat dan tersirat. Salah satu kaitanya dengan budaya tadi kami mengadakan *illustrating*, yaitu dengan mengundang pakar budaya (bpk. Handoyo). Kemudian bpk. Handoyo menjelaskan makna ukiran-ukiran dan sebagainya sampai detail. Keterbatasan pemahaman kami, kami juga belajar “roh”nya belum sampai situ, lebih pada tataran arsitektural dalam arti fisiknya dan tata ruang, belum sampai ke nilainya.”

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis menganalisis bahwa sebelum program diimplementasikan, terlebih dahulu para pelaksana program dibekali dengan pengahaman tentang nilai-nilai budaya lokal dalam aspek pembangunan, dengan tujuan untuk menambah pengetahuan filosofis nilai-nilai yang terkandung dari pesan simbolik budaya Yogyakarta.

Kemudian sasarannya yakni pihak Lippo Plaza, Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016) menjelaskan bahwa :

“Sasaran program pihak Lippo dulu, efeknya nanti ke masyarakat karna yang merupakan subjek adalah pemilik bangunan. Saya lebih ke *owner*, karna *owner* yg punya mau, disini kadang-kadang juga pemahaman dari pemilik kurang berkaitan dengan masalah budaya. Mereka lebih pendekatan ekonomis kan, ini kadang-kadang berbenturan, kalau mereka di adakan pendekatan lebih intens apalagi mereka orang punya duit saya yakin itu bisa. Nilai-nilai itu minimal ada kisi-kisi yang tertanam disitu, karna mereka itu punya uang lain dengan pengusaha menengah kebawah lebih ke ekonomi *maindit*. Bagaimana mengeluarkan uang sedikit dan mendapatkan untung sebanyak-banyaknya. Cuma kelihatanya pendekatan itu kurang. Lebih juga berkaitan dengan waktu, waktu itu juga pendekatannya melihatnya juga masih sangat kurang setelah terjadi *take over* terus bagaimana kejar tayang, sehigga nilai-nilai itu kurang tercermin.”

Sasaran program dari pengetahuan tentang nilai tersebut pada pihak yang ingin membangun shopping mall tak terkecuali pihak Lippo Plaza. Kemudian penulis mendalami bahwa pendekatan yang kurang intens menjadi kendala tidak tercerminnya kulturalistik simbolik dari arsitektur budaya Yogyakarta. Hal ini juga menurut penulis berpengaruh, karena kurangnya pemahaman dari pihak Lippo Plaza tentang budaya, maka perlu secara intens diberikan pemahaman tentang budaya, agar sadar untuk menerapkan kulturalistik salah satu budaya Yogyakarta.

## **5. Sumber Daya Yang Dikerahkan**

Sumber daya yang dimaksudkan disini adalah sumber daya manusia yang dikerahkan dalam implementasi Perda DIY Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta dalam pembangunan Lippo Plaza di Kota Yogyakarta. Sumber daya yang dikerahkan oleh Dinas Perizinan Kota Yogyakarta adalah Kasi Pengawasan.

Arif Amrullah selaku Kasi Pengawasan menjelaskan bahwa :

“Pengawasan intinya membandingkan/mencocokkan apa yang dikerjakan dilapangan dengan izin yang diterbitkan, kita bermain izin. Izinya apa, luasnya berapa, fungsinya apa, kita mencocokkan dari izin dari dokumen yang ada intinya itu”.

Dari hasil wawancara diatas, pengawasan dilakukan guna membandingkan atau mencocokkan pembangunan Lippo dengan izin yang diterbitkan.

Arif Amrullah juga menjelaskan bahwa :

“Kita punya SOP mulai dari perencanaan apa yang harus kita awasi, kita kelapangan melakukan pengukuran, kalau tidak ada pelanggaran ya selesai, kalau ada pelanggaran kita ada sanksi administrasi, peringatan, kalau memang tidak ada respon dari pemilik izin bisa kita cabut”.

Dari hasil wawancara diatas, Kasi Pengawasan memiliki SOP dalam proses pengawasan. Jika ada pelanggaran yang dilakukan pihak Lippo Plaza akan dikenakan sanksi administrasi, peringatan dan kalau memang tidak ada respon dari pemilik mall maka izin yang dikeluarkan bisa dicabut. Penulis menganalisis, kendati demikian pada kenyataan dilapangan bangunan Lippo Plaza belum sesuai dengan izin yang dikeluarkan. Karena dalam izin harus mempertimbangkan budaya lokal, hal ini yang belum terlihat pada bangunan gedung Lippo Plaza karena *design* bangunannya lebih impresif yang menandakan status kelas *elite*.

Pengawasan secara fungsi penting dilakukan, akan tetapi penting juga untuk mengawasi secara kultur. Hal ini dilakukan agar terjadi kolaborasi antara fungsi dan citra, citra bangunan harus mencerminkan “kegagahan” budaya lokal Yogyakarta dan fungsi harus memperlihatkan “kekuatannya” untuk memajukan ekonomi masyarakat Yogyakarta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber diatas, maka dalam sub point Sumber daya manusia yang dikerahkan, penulis akan menganalisis 2 point penting, yaitu :

#### 1. Manfaat yang dihasilkan

Manfaat yang dimaksudkan disini adalah manfaat yang dihasilkan dari proses pengawasan yang dilakukan Dinas Perizinan melalui Kasi Pengawasan terhadap Tata Nilai Budaya Yogyakarta dalam pembangunan Lippo Plaza.

Adapun manfaat dari pengawasan Lippo Plaza, Arif Amrullah selaku Kasi Pengawasan menjelaskan bahwa :

“Inikan semua pembangunan harus sesuai dengan izin yang diterbitkan, karna IMB yang diterbitkan sudah mempertimbangkan semua aspek, ada aspek kenyamanan, kesehatan, termasuk arsitektur budaya lokal, kalau memang tidak sesuai dengan itu harus kita peringatkan seperti budaya lokalnya belum terlihat, kami peringatkan untuk mengembalikan pada izin. Aspek yang lainnya sudah bagus.”

Pengawasan sangat penting dilakukan agar memberi manfaat terhadap aspek-aspek yang ada di IMB termasuk budaya lokal, pihak Lippo sendiri sudah di beri peringatan untuk mempertimbangkan budaya lokal sebagaimana izin yang diterbitkan. Arif Amrullah mengungkapkan bahwa aspek budaya lokal belum terlihat sedangkan aspek yang lain sudah sesuai dengan izin, pengakuan yang sama juga di ungkapkan Nur Sulistyhadi dalam wawancara sebelumnya diatas. Dari pernyataan dua narasumber diatas, pelaksanaan dalam hal teknis dan fungsi sudah memberikan terpenuhi sebagaimana ketentuan-ketentuan yang ada di IMB sedangkan secara kultur belum terpenuhi.

Kemudian secara aspek kesehatan juga telah terpenuhi dengan adanya ruang perawatan, jika ada pengunjung yang mengalami kecelakaan. Selain itu juga, untuk membuat pengunjung Lippo Plaza Jogja merasa nyaman dan aman maka mall di lengkapi dengan fasilitas seperti Mushola, Toilet yang bersih, *Disabled Parking, Valet Parking, Shuttle Bus, Taxi Drop-off & Pick Up*, ([www.lippomalls.com/mall/Lippo-Plaza-Jogja](http://www.lippomalls.com/mall/Lippo-Plaza-Jogja), Kamis 23 Oktober 2016 pukul 16.13).

Dari hasil wawancara diatas, peneliti menganalisis bahwa Dinas Perizinan Kota Yogyakarta dalam rangka menciptakan tata ruang bangunan yang nyaman bagi masyarakat Yogyakarta/wisatawan perlu dilakukan pengawasan. Disamping itu Dinas Perizinan menginginkan bangunan gedung yang berkarakter budaya daerah. Hal ini terlihat dalam IMB yang dicatumkan sebagaimana pengakuan narasumber diatas. Menggunakan budaya daerah ialah salah satu wujud kepedulian Pemerintah Kota Yogyakarta untuk melestarikan nilai-nilai filosofis warisan leluhur. Akan tetapi pada tataran pelaksanaannya sangat sulit teraktual dalam pembangunan shopping mall walaupun pengawasan sudah dilakukan. Kekuatan kapitalis modern mampu melemahkan suatu produk hukum yang telah ditetapkan, kekuatan tersebut mampu membuat “dilema” internal Pemerintah Daerah tak terkecuali Dinas perizinan Kota Yogyakarta. Pertimbangannya adalah angka pengangguran yang akan bertambah jika ditertibkan, sehingga Pemerintah lebih cenderung mengambil kebijakan yang populis yakni melihat secara ekonomi.

Kendati regulasi terus diperketat, namun pada prakteknya masih saja terjadi pelanggaran arsitektur budaya lokal. Regulasi yang diharapkan menjadi sumber pedoman belum mengefektifkan arti yang sesungguhnya, sama saja seperti “surat yang tak tersirat”. Memang pada dasarnya proses pengawasan tidak mudah, terlebih lagi yang diawasi adalah pasar modern. Namun pada hakikatnya suatu produk hukum adalah kesepakatan bersama yang harus dipatuhi, sehingga pelaksana pengawasan harus memiliki ketegasan jika terdapat proses pembangunan yang tidak sesuai.

Kemudian Nur Sulistyohadi dan Arif Amrullah mengungkapkan bahwa kekurangan SDM menjadi penyebab tidak tercermin budaya lokal pada tataran pelaksanaan Tatat Nilai Budaya Yogyakarta.

Berikut ungkapan Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016):

“Sumber daya manusia yang kami kerahkan dalam pembangunan mall, yaitu seksi pengawasan. Akan tetapi keterbatasan SDM di seksi pengawasan sehingga agak kesulitan dalam proses pengawasan pembangunan.”

Hal senada juga diungkapkan oleh Kasi Pengawasan Arif Amrullah :

“Enam sampai tujuh orang ke kelapangan, kita mengawasi dua sampai tiga kali dalam sehari, kita kendala jumlah SDM yang kurang, kendala jumlah yang memang belum mencukupi, sehingga pengawasan diulang beberapa hari karena kendala jumlah.”

Penulis mendalami bahwa, Dinas Perizinan sudah berupaya memaksimalkan sumber daya manusia yang dimiliki untuk mengawasi tempat-tempat usaha modern (lippo plaza). Akan tetapi kekurangan jumlah personil di

Kasi Pengawasan menjadi kendala dalam upaya menegakkan aturan yang sesuai dengan isi Perda DIY Tentang Tata Nilai Budaya Yogyakarta. Oleh sebab itu, kendala jumlah SDM menyebabkan kurang maksimal dalam mengawasi pembangunan Lippo. Hal ini yang menjadi penyebab citra bangunan Lippo Plaza belum memberikan nilai yang berarti terhadap keistimewaan budaya Yogyakarta, karena tidak bisa diawasi secara intens. Sisi positifnya ialah fungsi ekonomi bangunan Lippo Plaza mampu menyerap tenaga kerja, sehingga bermanfaat bagi tata nilai mata pencaharian masyarakat Kota Yogyakarta. Karena membutuhkan banyak SDM, apalagi yang diawasi itu banyak. Maka sebaiknya Dinas Perizinan menambah sumber daya dibidang pengawasan atau membentuk tim terpadu bekerjasama dengan Pemda DIY, Pemkab, Budayawan atau yang lainnya, untuk mengatasi keterbatasan SDM.

## 2. Derajat Perubahan Yang Diharapkan

Kemudian derajat perubahan yang diharapkan oleh Kasi Pengawasan, Arif Amrullah mengungkapkan bahwa :

“Kalau kita normatif pembangunan harus sesuai dengan izin. Karena itu sudah mempertimbangkan segi tata ruang, segi sosial dan budayanya, apakah benar-benar dia sudah melaksanakan itu atau tidak.”

Dari hasil wawancara diatas, penulis melihat derajat perubahan yang diharapkan Arif Amrullah selaku Kasi pengawasan Dinas Perizinan Kota Yogyakarta agar masyarakat yang ingin melakukan pembangunan baik itu

tempat usaha, rumah tinggal dan lainnya agar taat aturan, bangunan harus disesuaikan dengan izin.

Kemudian harapan yang dirasa tercapai ialah :

“Kalau ada pelanggaran kita peringatkan, jadi mereka menyesuaikan pada izin, mengembalikan pada izin yang semula itu target kita sudah tercapai”.

Dari hasil wawancara diatas, secara normatif dirasa telah terpenuhi, kalau ada pelanggaran dari pihak Lippo maka akan diberi peringatan untuk menyesuaikan kembali dengan izin. Peringatan tersebut belum cukup menyadarkan pihak Lippo untuk menerapkan arsitektur budaya lokal DIY. Penulis menilai bahwa pihak Lippo belum mematuhi aturan yang berlaku, yaitu harus menggunakan budaya lokal minimal dalam kemasan fasadnya karena pada kenyataan dilapangan budaya lokal tersebut belum tercermin.

## **B. Pengaruh Lippo Plaza terhadap pengklusian pasar tradisional**

Pasar Modern adalah pasar yang dibangun oleh Pemerintah, Swasta atau Koperasi yang dalam bentuknya berupa Mal, Supermarket, Department Store, dan *Shopping Centre* dimana pengelolaannya dilaksanakan secara modern dan mengutamakan pelayanan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada disatu tangan, bermodal relatif kuat, dan dilengkapi label harga yang pasti, sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 420/MPP/Kep/ 10/1997.

Peraturan Presiden (Perpres No. 112 Tahun 2007) dan PERMENDAGRI No. 53 Tahun 2008 telah dibuat sebagai upaya untuk melindungi wirausahawan khususnya pedagang tradisional, mengatur tentang penataan dan pembinaan pasar tradisional, pusat perbelanjaan, dan toko modern. Implementasi kebijakan merupakan suatu proses pelaksanaan keputusan kebijakan) biasanya dalam bentuk Undang-undang, Peraturan pemerintah baik pusat maupun daerah). Pelaksanaan kebijakan adalah sesuatu yang penting, bahkan mungkin lebih penting daripada pembuatan kebijakannya. Kebijakan hanya akan menjadi sebuah impian atau rencana apabila tidak dapat terimplementasikan dengan baik.

Begitu juga dengan Peraturan Presiden (Perpres No. 112 Tahun 2007) dan PERMENDAGRI No. 53 Tahun 2008, memuat pasal-pasal yang menguntungkan dan memihak pada rakyat khususnya pedagang tradisional seperti pada pasal:

- a. Minimarket, Supermarket dan Hypermarket menjual secara eceran barang konsumsi terutama produk makanan dan produk rumah tangga lainnya (Pasal 3 ayat 3 point a, Perpres No. 112 Tahun 2007).

Di lapangan, toko modern yang ada di Kota Yogyakarta justru menjual sedikit produk makanan dan perlengkapan sehari-hari. Mereka justru menjual pakaian dan perabotan rumah. Hal tersebut jelas telah melanggar aturan yang ada.

- b. Pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern wajib memperhatikan jarak antara Hypermarket dengan Pasar Tradisional yang telah ada sebelumnya (Pasal 4 ayat 1 poin b, Perpres No. 112 Tahun 2007).

Dalam kenyataannya, pendirian toko modern di Kota Yogyakarta tidak mengacu pada pasal tersebut. Terdapat toko modern di Kota Yogyakarta yang letaknya persis di depan atau disebelah pintu masuk pasar tradisional, yang berarti bahwa tidak ada jarak antara toko modern dengan pasar tradisional yang telah ada sebelumnya.

Untuk menjaga iklim yang kondusif Dinas Perizinan membuat proteksi, yaitu jarak antara pasar modern dengan pasar tradisional 400 meter.

- c. Pendirian pusat perbelanjaan dan toko modern wajib menyediakan areal parkir paling sedikit seluas kebutuhan parkir 1 (satu) unit kendaraan roda empat untuk setiap 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter per segi) luas lantai penjualan pusat perbelanjaan dan/atau toko modern (Pasal 4 ayat 1 poin c, Perpres No. 112 Tahun 2007).

Pasar modern yang ada di Kota Yogyakarta, tidak memiliki lahan parkir yang memadai. Keterbatasan tempat parkir tersebut membuat pengunjung harus memarkir kendaraannya di tepi jalan.

- d. Pendirian minimarket baik yang berdiri sendiri maupun yang terintegrasi dengan Pusat Perbelanjaan atau bangunan lain wajib memperhatikan:

- a. Kepadatan penduduk;

- b. Perkembangan pemukiman baru;
- c. Aksesibilitas wilayah (arus lalu lintas);
- d. Dukungan/ ketersediaan infrastruktur; dan
- e. Keberadaan Pasar Tradisional dan warung/toko di wilayah sekitar yang lebih kecil daripada Minimarket tersebut (Pasal 3 ayat 9, Permendagri No. 53 Tahun 2008).

Pendirian toko modern di Kota Yogyakarta belum memperhatikan kondisi tersebut. Hal tersebut jelas terlihat, karena mereka tidak mpedulikan jarak antara toko modern/mall yang mereka bangun dengan pasar tradisional atau dengan toko/warung yang lebih kecil di sekitarnya.

- e. Kemitraan dengan pola perdagangan umum dapat dilakukan dalam bentuk kerjasama pemasaran, penyediaan lokasi usaha, atau penerimaan pasokan dari Pemasok *kepada Toko Modern yang dilakukan secara terbuka (Pasal 5 ayat 1, Permendagri No. 53 Tahun 2008)*.

Seperti hasil wawancara dengan Nursulstyo Hadi dalam penelitian ini menjelaskan bahwa :

“Setiap usaha-usaha berskala besar, itu mereka harus punya IUTM (izin usaha toko modern) untuk koperasionalisasinya, dimana untuk memperoleh IUTM salah satunya harus ada bentuk kemitraan, jadi dari pihak investor tadi harus mengadakan kemitraan dengan UMKM”.

Dengan melakukan kemitraan, maka produk lokal dapat dipasarkan di dalam pasar modern, sudah seharusnya kemitraan ini dimaksimal supaya produk

lokal mampu bersaing dengan produk luar yang saat ini membanjiri *mall-mall* tak terkecuali Lippo Plaza.

f. Kerjasama pemasaran sbagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dalam bentuk:

1) Memasarkan barang produksi UMKM yang dikemas atau dikemas ulang (repackaging) dengan merek pemilik barang, Toko Modern, atau merek lain yang disepakati dalam areal Pusat Perbelanjaan atau Toko Modern.

2) Memasarkan produk hasil UMKM melalui etalase atau outlet dari Toko Modern (Pasar 5 ayat 2, Permendagri No. 53 Tahun 2008).

Produk UMKM sudah ada di beberapa minimarket, walaupun jumlahnya masih sangat sedikit. Akan tetapi, belum ada kerja sama yang memasarkan produk UMKM melalui etalase atau outlet dari toko modern.

g. Penyediaan lokasi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengelola Pusat Perbelanjaan dan toko modern kepada UMKM dengan menyediakan ruang usaha dalam areal Pusat Perbelanjaan atau Toko Modern (Pasal 5 ayat 3, Permendagri No. 53 Tahun 2008).

Dari kenyataan di lapangan, toko modern / mall-mall yang ada di Kota Yogyakarta, tidak banyak memberikan tempat atau ruang usaha yang tersedia. Mereka tidak menyediakan ruang kosong untuk pelaku usaha mikro melakukan

usaha di tempat tersebut. Seandainya menyediakan pelaku usaha diharuskan menyewa ruangan yang disediakan oleh pihak mall/toko modern.

- h. Toko Modern dilarang melakukan promosi penjualan dengan harga lebih murah dibandingkan dengan harga di Pasar Tradisional terdekat untuk barang-barang kebutuhan pokok masyarakat (Pasal 7 ayat 2 poin p, Permendagri No. 53 Tahun 2008).

Pada kenyataannya, toko modern / mall-mall selalu melakukan promosi penjualan dengan harga lebih murah dari harga jual di pasar tradisional dan toko / warung di sekitar toko modern berdiri. Terkadang mereka melakukan promo harga barang tertentu, jauh di bawah harga pasaran pada umumnya.

Pasar tradisional bukan sekedar sebagai tempat jual beli saja, namun lebih dari itu pasar terkait dengan konsepsi hidup dan sosial budaya. Pasar tradisional tidak hanya mewadahi kegiatan ekonomi, akan tetapi dapat dikatakan bahwa pasar tradisional dapat juga menjadi wadah interaksi sosial, dan sarana rekreasi. Ditengah realitas menjamurnya pasar-pasar modern seperti hypermart, alfamart, bahkan shopping mall. Keberadaan pasar tradisional masih mendapat perhatian dari pemerintah.

Seperti yang diutarakan Nur Sulistyohadi selaku Kasubbag Umum dan Kepegawaian (selasa, 11 Oktober 2016), menjelaskan bahwa untuk melindungi tata nilai mata pencaharian tradisional melakukan upaya yakni :

“Kalau upaya melindungi pasar tradisional, kami membuat proteksi misalnya yang sudah ada toko modern itu minimal 400 meter dari pasar tradisional. Bagaimana dengan yang kurang dari 400 meter kita beri izin

sekali lagi jadi sampai 10 tahun setelah itu harus pindah. Ini salah satu bentuk perlindungan pemerintah kota untuk melindungi pasar tradisional dan juga bagaimana mengikat toko modern dengan kemitraan tadi.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas, penulis menganalisis bahwa memang ada upaya yang dilakukan dari Dinas Perizinan kota Yogyakarta dengan membuat proteksi. Hal ini menunjukkan bahwa Dinas Perizinan Kota Yogyakarta menghindari adanya kesenjangan market antara pasar modern salah satunya lipo plaza dengan pasar-pasar tradisional sah satunya pasar Demangan yang berada di sekitar pusat perbelanjaan. Menurut hemat penulis, upaya tersebut belum cukup efektif, dikarenakan jarak proteksi terlalu dekat. Akan terjadi persaingan market yang tidak seimbang, karena tidak bisa dipungkiri lippo plaza digerakkan dengan sistem yang modern, kemudian lambat laun pasar tradisional akan sepi peminat.

Selain dari Dinas Perizinan, berdasarkan hasil dokumentasi penulis, pengelolaan pasar Demangan juga mendapat perhatian yang serius dari Dinas Pengelolaan pasar Kota Yogyakarta. Pasar Demangan merupakan salah satu pasar tradisional yang masih eksis di Yogyakarta. Pada tahun 2017, pasar ini telah mengalami renovasi untuk menambah bangunan toilet, mushola, bank, kantor, dan juga memperbaiki tempat pembuang sampah sementara. Fasilitas umum dipasar Demangan meliputi:

- a. Parkir mobil & motor
- b. Kamar mandi

- c. Mushola
- d. Bank
- e. Tempat pembuangan sampah sementara
- f. Kantor pengelola pasar, “(www.gudeg.net, diakses Sabtu 11 Maret 2017 pukul 19.23)”.

Kemudian di Pasar Demangan menjual barang dan bahan makanan seperti:

- a. Sayur mayur
- b. Buah-buahan
- c. Sembako
- d. Ikan, cumi, udang, dll
- e. Daging ayam, daging sapi
- f. Pakaian
- g. Perkakas rumah tangga
- h. Rempah-rempah
- i. Asesoris
- j. Jajan pasar
- k. Lauk pauk, “(www.gudeg.net, diakses Sabtu 11 Maret 2017 pukul 19.23)”.

Pertimbangan peneliti melakukan penelitian di pasar Demangan Yogyakarta, jalan gejayan No. 28 Demangan Sleman Yogyakarta. Dikarenakan pasar Demangan berdekatan dengan pusat perbelanjaan Lippo Plaza. Sehingga menarik untuk diteliti bagaimana pengaruh keberadaan Lippo Plaza terhadap pengekklusian usaha pedagang tradisional.

**b. Pengaruh Keberadaan Pasar Modern/Shopping Mall (*Lippo Plaza*) terhadap Usaha Pedagang Pasar Tradisional**

Keberadaan Lippo Plaza membawa dampak positif dan negatif terhadap pendapatan pedagang pasar tradisional. Dalam penelitian ini penulis akan menganalisis dari aspek pendapatan pedagang.

Dari hasil wawancara, diketahui bahwa keberadaan shopping mall (lippo plaza) berpengaruh pada pendapatan pedagang pasar tradisional Demangan Yogyakarta. Seperti yang diungkapkan Ibu. Nuri pemilik toko pakaian, mengungkapkan bahwa :

“Iya saya merasa pendapatan saya berkurang dengan adanya mall ini, karena disana banyak model-model baru dengan harga diskon, terutama yang muda-muda banyak belanja kesana”.

Berdasarkan hasil wawancara diatas, narasumber merasa bahwa pendapatannya berkurang dengan keberadaan Lippo Plaza, terutama kalangan remaja.

Selain Lippo Plaza terdapat juga Ambarukmo Plaza, Distro maupun

outlet baju yang berada disekitar pasar Demangan. Usaha modern yang sejenis disekitar pasar tradisional merupakan pesaing bisnis yang nyata. Usaha modern tersebut digerakkan dengan sistem yang modern sehingga mampu menggaet konsumen dari berbagai kalangan terutama anak-anak muda. Shopping mall, Distro baju mempunyai strategi marketing yang jauh lebih baik dari pada toko tradisional, kita bisa melihat promosi yang dilakukan menggunakan berbagai media, terutama media online yang semakin berkembang pesat. Media inilah yang menjadi sumber kekuatan usaha mereka, karena mereka mampu menganalisis calon konsumen. Bangunan Lippo yang baru berdiri juga tidak mau kalah dengan Kompetitor disekitarnya, penulis melihat bahwa Lippo genjar melakukan event marketing untuk meningkatkan citra produk dan penjualan tentunya dengan harga yang relatif murah dengan pilahan model yang banyak.

Oleh sebab itu penulis menganalisis bahwa, banyaknya kompetitor usaha fashion modern termasuk juga Lippo Plaza disekitar pasar tradisional, yang menjadi penyebab berkurangnya minat masyarakat untuk berbelanja pakaian di pasar tradisional dan juga model-medelnya yang kurang menarik.

Berbeda halnya dengan ibu.Yuni pedagang sayur di pasar demangan, narasumber mengungkapkan bahwa :

“Alhamdulillah masih normal mas, kalau sayur masih banyak orang-orang yang beli disini terutama ibu-ibu rumah tangga, intinya berusaha sama berdoa terus sama gusti allah insyaallah rizki lancar. Apalagi kalau hari Ramadhan itu ramai pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara diatas, usaha ibu.Yuni berjualan sayur

masih stabil. Masyarakat masih memilih pasar tradisional untuk membeli produk segar seperti sayur terutama ibu-ibu rumah tangga. Berusaha dan berdoa pada gusti Allah adalah kunci kelancaran rizki yang di ungkapkan narasumber. Terlebih lagi di bulan Ramadhan pasar tradisional masih menjadi tujuan belanja rumah tangga, sehingga keuntungan berjualan sayur meningkat. Penulis menganalisis bahwa keberadaan Lippo Plaza tidak berpengaruh pada usaha ibu.Yuni bahkan mengalami peningkatan di hari-hari besar, pengaruh negatif tidak terjadi karena masyarakat masih memilih pasar tradisional untuk memenuhi kebutuhan bahan makanan.

Lain halnya dengan bpk. Agus penjual daging di pasar Demangan, mengatakan bahwa :

“Memang kalau sekarang ada sedikit penurunan mas, tapi kalau dibilang rugi sih enggak. Sekarang banyak yang berjualan diluar pasar, jadi banyak yang belanja diluar. Iya di mall juga kan ada banyak makanan cepat saji.

Dari hasil wawancara diatas, narasumber merasa pendapatannya menurun tapi tidak terlalu signifikan. Narasumber juga merasa dengan keberadaan pedagang di luar pasar menyebabkan penjualannya menurun karena mudah diakses oleh pembeli. Hal ini juga harus menjadi perhatian Pemerintah untuk menertibkan pedagang yang tidak tertib berjualan karena bisa merugikan pedagang sejenis di dalam pasar. Selain itu narasumber merasa dengan adanya Lippo Plaza akan merubah perilaku konsumsi masyarakat, karena di mall terdapat banyak makanan cepat saji yang siap langsung bisa disantap tanpa

harus repot-repot memasak dirumah. Selain itu pengelolaan pasar yang belum teratur juga menjadi penyebab kurangnya jumlah pengunjung pasar seperti pengakuan narasumber.

Saat ini jumlah pengunjung Lippo Plaza Yogyakarta mencapai 15.000 orang per hari ketika musim liburan ataupun weekend biasa, sementara di hari biasa pengunjungnya rata-rata mencapai 10.000 hingga 12.000 orang per hari. Meski tergolong tidak begitu besar dibanding dengan mal yang lain, tetapi kinerja Lippo Plaza Mall menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan. Salah satu yang kini tengah digarap adalah dengan memperbanyak tenant-tenant untuk kuliner. Pihak Lippo sengaja lebih memperbanyak tenant kuliner sebab belakangan ini trend kuliner terus berkembang. Budaya masyarakat Yogyakarta kini sudah mulai berubah dengan melakukan kongkow atau sekedar nongkrong sambil menikmati kuliner. Lifestyle yang seperti inilah yang sengaja Lippo bidik, (Koran Sindo Daerah, diakses sabtu 11 Oktober 2016 pukul 19.47).

Sebagaimana data diatas penulis melihat bahwa memang di mall-mall (lippo) terdapat Hypermarket, juga terdapat makanan cepat saji steak, KFC, dan lainnya yang berbahan dasar daging. Oleh sebab itu penulis menganalisis perilaku konsumen sudah mulai berubah dari yang biasanya belanja dipasar tradisional ke pasar modern, dan juga perilaku konsumsi masyarakat berubah dari yang biasa membeli daging untuk memasak dirumah beralih ke makanan cepat saji. Akan tetapi penurunan yang diungkapkan narasumber tidak begitu

signifikan.

Pengakuan berbeda dari ibu. Ida penjual jajanan pasar mengaku bahwa :

“masih laku mas, ibu-ibu masih banyak yang beli ada juga anak-anak kampus. Bersyukur iya masih banyak yang suka jajanan pasar, ya saya masih bisa untung jualan mas.

Dari hasil wawancara dengan narasumber diatas, jajanan pasar tradisional masih menjadi primadona ditengah-tengah realitas lippo plaza yang menyajikan makanan luar negeri. Narasumber mengaku masih banyak pembeli mulai dari ibu-ibu sampai mahasiswa, ada juga orang yang habis berkunjung ke mall wisata kuliner ke pasar tradisional. Dengan berjualan jajan pasar narasumber mengaku bisa mendapat keuntungan. Artinya bahwa Lippo plaza tidak berpengaruh negatif terhadap usahanya bahkan mendapat pengaruh yang positif sebagaimana pengakuan narasumber diatas.

Dari data diatas, penulis mendalami bahwa trend wisata kuliner yang terjadi di Lippo plaza juga membawa berkah pada pedagang jajanan pasar, jajanan pasar masih banyak dicari sebagai wisata kuliner masyarakat. Keberadaan pedagang jajanan pasar secara tidak langsung telah ikut serta dalam melestarikan budaya lokal yakni, makanan khas daerah.

Dari hasil wawancara dengan beberapa narasumber diatas, realitas Lippo Plaza juga memberikan dampak yang positif terhadap usaha pedagang pasar tradisional walaupun ada beberapa dampak negatif yang ditimbulkan seperti penurunan pendapatan akan tetapi tidak begitu signifikan. Selain keberadaan Lippo plaza yang mampu menggaet konsumen dengan cepat, penurunan jumlah pengunjung juga disebabkan pedagang yang tidak tertib berjualan. Banyak pedagang yang berjualan di depan pasar, tidak masuk area pasar sehingga merugikan pedagang resmi yang berada di dalam pasar, (tempo.com diakses sabtu 11 Maret 2017 pukul 20.01).

Hal ini juga yang harus perlu dicermati oleh Dinas terkait untuk segera ditertibkan agar tidak terjadi kesenjangan. Perlu juga melakukan revitalisasi pasar agar tertata dan tertib sehingga menumbuhkan kembali minat masyarakat untuk berbelanja di pasar tradisional Demangan.

Upaya yang dilakukan pedagang pasar tradisional untuk menjaga eksistensi usahanya masih sangat minim. Mereka berjualan seperti biasanya, sama seperti ketika belum ada pasar modern *Shopping Mall* (Lippo Plaza). Dari segi strategi pemasaran, mereka menjual dagangannya secara tradisional yaitu melayani pembeli satu persatu, tidak ada harga yang tertera di masing-masing barang dagangan, dan penataan barang dagangan yang kurang menarik. Mereka tidak menerapkan strategi pemasaran baru dalam perkembangan bisnisnya.

Pedagang pasar tradisional tidak memberikan diskon besar-besaran, akan tetapi masih ada sistem tawar-menawar.

Pelayanan yang diberikan pedagang pasar tradisional berbeda dengan di pasar modern. Di pasar tradisional, konsumen dilayani langsung oleh penjualnya satu per satu, dan konsumen tidak bebas memilih barang yang akan dibelinya. Sedangkan di pasar modern, konsumen melayani dirinya sendiri (swalayan) sehingga mereka bebas memilih barang sesuai yang diinginkan. Pelayanan di pasar modern juga lebih modern, barang-barang tertata rapi dan dikelompokkan sesuai jenisnya.

Berdasarkan hasil penelitian ini, proteksi yang di buat oleh Dinas Perizinan belum mampu menyeimbangkan antara pasar modern (Lippo Plaza) dan pasar tradisional yang ada disekitarnya. Kemudian eksistensi Lippo Plaza dalam 2 tahun terakhir menunjukkan kinerja yang cukup signifikan dalam menggaet konsumen. Walaupun eksistensi pasar tradisional masih ada akan tetapi bukan tidak mungkin lambat-laun akan ditinggalkan oleh konsumen karena suasana pasar yang tidak tertata dan tertib. Berbeda halnya dengan suasana di dalam gerai shopping mall sejuk dan bersih, barang-barang dengan harga yang pasti dan tertata rapi menjadi daya tarik sendiri sebagai wisata belanja konsumen.