

## HASIL PENELITIAN

### ANALISIS DAYA TARIK “MANTOS MALL” BAGI MASYARAKAT KOTA MANADO

Zet Gogugu<sup>1</sup>, Ir. R. J. Poluan, Msi<sup>2</sup>, Andy A. M. Malik, ST, MT<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Manado

<sup>2 & 3</sup>Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

#### **ABSTRAK**

Dengan adanya pembangunan di wilayah kecamatan Sario maka dampak yang timbul bagi kota Manado adalah jalur lambat atau yang kita kenal dengan macet. Karena adanya daya tarik Manado Town Square bagi masyarakat Kota Manado maka Wilayah Kecamatan Sario mengalami kemacetan, sehingga kita perlu melakukan observasi dengan tujuan mengetahui jenis-jenis fasilitas perbelanjaan apa saja yang ada didalam Manado Town Square, dan yang menjadi daya tarik bagi Masyarakat Kota Manado sehingga masyarakat Kota Manado lebih memilih ke Manado Town Square dibandingkan ke Mega Mall, MTC, ATC, dan Multi Mart. Kemudian data yang diperoleh di klasifikasikan menjadi dua kelompok data yaitu data kuantitatif yang berbentuk angka-angka dan data kualitatif yang dinyatakan dalam kata-kata atau symbol, dan data kualitatif akan berguna untuk menyertai dan melengkapi gambaran yang diperoleh dari data kuantitatif kemudian di deskripsikan.

Hasil penelitian ini menunjukkan sarana dan prasana yang dimiliki Manado Town Square adalah :Satu Department Store yaitu Matahari departmen store, satu Hypermarket yaitu hypermart, 66 fasilitas fashion, 9 fasilitas elektronik. 3 fasilitas tempat bermain anak-anak, 3 fasilitas hiburan untuk orang dewasa, dan 27 fasilitas restoran.Lahan parkir yang tersedia bagi pengunjung Manado Town Square yang terletak dekat dengan 4 pintu masuk dengan berbagai jenis moda transportasi.

Maka dapat disimpulkan bahwa Manado Town Square memiliki daya tarik terhadap aksesibilitas dan tata guna lahan bagi masyarakat, memiliki Fasilitas perbelanjaan yang lengkap, dan fasilitas rekreasi yang lengkap. Dan aksesibilitasnya baik dengan jarak yang tidak terlalu jauh, mudah di capai,nyaman untuk melakukan perjalanan dan tidak terlalu memakan waktu yang lama ketika melakukan perjalanan ke pusat perbelanjaan ini serta ketersediaan parkir yang teratur dan parkir yang di sediakan dekat dengan setiap pintu masuk sehingga ini yang menjadi daya tarik bagi masyarakat kota Manado.

Kata Kunci :Daya Tarik Mantos, Fasilitas, Aksesibilitas, Lokasi

#### **PENDAHULUAN**

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado (RTRW), Kecamatan Sario diperuntukan sebagai Pusat Pelayanan Kota. Hal ini mengundang banyaknya pergerakan yang menuju ke Kecamatan Sario, dan letaknya sangat strategis untuk pusat perbelanjaan karena memiliki daya tarik.

Letak lokasi pusat perdagangan dan jasa Kota Manado yang merupakan pusat pelayanan kota yang terletak di Kecamatan Wenang dan Kecamatan Sario yang berada dibagian barat Kota Manado yang banyak mengundang pergerakan masyarakat ke bagian barat Kota Manado, sehingga pergerakan masyarakat Kota Manado terarah ke bagian barat Kota Manado yang mengakibatkan kepadatan kendaraan. Pusat Perbelanjaan Manado Town Squaremerupakan kompleks pertokoan yang dikunjungi untuk berbelanja dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat Kota Manado serta memberikan kenyamanan dan keamanan berbelanja bagi setiap pengunjung dan sebagai tempat rekreasi

bagi masyarakat Kota Manado.Pusat Perbelanjaanadalah suatu kelompok perbelanjaan (Pertokoan) terencana yang dikelola oleh suatu manajemen pusat, yang menyewakan unit-unit kepada pedagang dan mengenai hal-hal tertentu pengawasannya dilakukan oleh manajer yang sepenuhnya bertanggungjawab kepada pusat perbelanjaan tersebut. (Nadine Bednington 1982).

Karena adanya daya tarik Manado Town Square bagi masyarakat Kota Manado maka Wilayah Kecamatan Sario mengalami kemacetan, sehingga kita perlu melakukan observasi jenis-jenis fasilitas perbelanjaan apa saja yang ada didalam Manado Town Square yang menjadi daya tarik bagi Masyarakat Kota Manado sehingga masyarakat Kota Manado lebih memilih ke Manado Town Square dibandingkan ke Mega Mall, MTC, ATC, dan Multi Mart.

#### **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Menurut lokasi dan kemampuan pelayanan**

Menurut lokasi dan kemampuan pelayanan, (Paulus Hariyano. 2002)

- Pusat perbelanjaan kota, yaitu suatu pusat perbelanjaan dengan kemampuan pelayanan meliputi seluruh kota dan sebagian kota.

### **Persyaratan, Karakteristik, dan Daya Tarik**

Pusat perbelanjaan mempunyai persyaratan, karakteristik dan daya tarik tertentu, yaitu (Uli, 1985)

#### **a. Karakteristik**

Karakteristik pusat perbelanjaan tentang pemanfaatan tanah bangunan yang membedakan dengan pusat komersial lainnya adalah sbb:

- Penyediaan tempat parkir yang cukup, sesuai dengan dibutuhkan dan diatur sedemikian rupa untuk mendistribusikan pembeli. Jarak tempat parkir tidak terlalu jauh dari entrance bangunan dan masing-masing toko

### **Teori Lokasi**

August Losch menerbitkan sebuah buku dalam bahas Jerman pada tahun 1939. Bukunya diterjemahkan dalam bahasa Inggris pada tahun 1954 dengan judul *The Economics Of Location*. Losch mengatakan bahwa lokasi penjual sangat berpengaruh terhadap jumlah konsumen yang dapat digarapnya. Makin jauh dari pasar, konsumen makin enggan membeli karena biaya transportasi untuk mendatangi tempat penjualan (pasar) semakin mahal. Produsen harus memilih lokasi yang menghasilkan penjualan terbesar yang identik dengan penerimaan terbesar. Atas dasar pandangan di atas Losch cenderung menyarankan agar lokasi produksi berada di pasar.

Kevin Lynch menyebutkan bahwa image suatu kota dibentuk oleh 5 elemen pembentuk wajah kota, yaitu:

#### **1. Node (simpul)**

Node merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis dimana arah atau aktivitasnya saling bertemu dan dapat diubah ke arah atau aktivitas lain, misalnya persimpangan lalu lintas, stasiun, lapangan terbang, jembatan, kota secara keseluruhan dalam skala makro besar, pasar, taman, square, dan sebagainya. node adalah satu tempat dimana orang mempunyai perasaan 'masuk' dan 'keluar' dalam tempat yang sama. Node mempunyai identitas yang lebih baik jika tempatnya

memiliki bentuk yang jelas (karena lebih mudah diingat), serta tampilan berbeda dari lingkungannya. (Zahnd, 1999, p 158)

#### **2. Landmark**

Landmark merupakan titik referensi seperti elemen node, tetapi orang tidak masuk ke dalamnya karena bisa dilihat dari luar letaknya. Landmark adalah elemen eksternal dan merupakan bentuk visual yang menonjol dari kota, misalnya gunung atau bukit, gedung tinggi, menara, tanda tinggi, tempat ibadah, pohon tinggi, dan sebagainya. Landmark adalah elemen penting dari bentuk kota karena membantu orang untuk mengorientasikan diri di dalam kota dan membantu orang mengenali suatu daerah. Landmark mempunyai identitas yang lebih baik jika bentuknya jelas dan unik dalam lingkungannya, dan ada sekuens dari beberapa landmark (merasa nyaman dalam orientasi), serta ada perbedaan skala masing-masing. (Markus Zahnd, 1999, p.158)

**Landasan Hukum** Pembangunan Pusat Perbelanjaan :Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern

Pasal 3 :

- (1) Lokasi pendirian Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern wajib mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota, termasuk Peraturan Zonasinya.
- (2) Batasan luas lantai penjualan Toko Modern adalah sebagai berikut:

- a. Hypermarket, diatas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter per segi)
- b. Department Store, diatas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi);
- c. Department Store menjual secara eceran barang konsumsi utamanya produk sandang dan perlengkapannya dengan penataan barang berdasarkan jenis kelamin dan/atau tingkat usia konsumen

### **METODOLOGI**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif dengan metode kualitatif, dan kuantitatif. Dengan

menggunakan 100 pedagang sebagai sampel penelitian. Data primer diperoleh dari hasil wawancara, dokumentasi dan observasi, dan data sekunder diperoleh dari instansi-instansi terkait, media internet, dan buku-buku pendukung. Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan perangkat SPSS. Data dianalisis secara deskriptif dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya.

## HASIL

### Lokasi Penelitian

Kota Manado sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Utara terletak pada bagian utara jazirah pulau Sulawesi. Secara administratif Kota Manado terbagi ke dalam 11 wilayah kecamatan dan 87 kelurahan/desa. Kota Manado memiliki luas wilayah sebesar 157,26 km<sup>2</sup>. Secara geografis, Kota Manado terletak di antara :1° 30' - 1° 40' Lintang utara, 124° 40' - 126° 50' Bujur Timur. Kota Manado berbatasan dengan :Sebelah Utara dengan : Kec. Wori (Kab. Minahasa Utara) & Teluk Manado, Sebelah Timur dengan : Kec. Dimembe (Kab. Minahasa Utara) dan Kec. Pineleng (Kab. Minahasa) Sebelah Selatan dengan : Kec. Pineleng (Kab. Minahasa) Sebelah Barat dengan : Teluk Manado / Laut Sulawesi

### Kondisi Eksisting

#### Objek Bangunan

Posisi mantos di Kota Manado yaitu terletak di Kecamatan Sario Kelurahan Sario Utara di kawasan Reklamasi. Akses untuk mencapai Manado Town Square ada dua jalur yaitu jalur selatan dan jalur utara. Yang menggunakan jalur sebelah utara yaitu Kec. Tuminting, Kec. Singkil Kec. Pal dua, Kec. Bunaken, Kec. Bunaken Kepulauan, Kec. Wenang dan Kec. Mapanget sedangkan untuk jalur selatan yaitu Kec. Malalayang, Kec Sario, dan Kec Wanea. Lebih lengkap dilihat pada gambar 4.1.

Untuk sirkulasi Manado Town Square ada empat pintu masuk yaitu sebelah utara, sebelah selatan, sebelah barat, dan sebelah timur. Jarak Setiap pintu dengan Tempat parkir sangat dekat.

Berdasarkan hasil survey mengenai tingkat kemudahan pencapaian (aksesibilitas) masyarakat menuju Manado Town Square, menunjukkan bahwa:

- Untuk mencapai kawasan ini ada yang memerlukan waktu yang banyak da nada yang tidak memerlukan waktu yang banyak

karena letaknya di bagian barat kota manado

- Nmun adanya ketersediaan kendaraan umum untuk mencapai pusat perbelanjaan Manado Town Square.
- Dan adanya beberapa jenis moda transportasi yang di gunakan masyarakat Untuk mencapai pusat perbelanjaan Manado Town Square yaitu: Mobil pribadi, taxi, sepeda motor dan angkutan umum.

### 1. Prasarana Dan Sarana Manado Town Square

#### A. Fasilitas Perbelanjaan

Fasilitas perbelanjaan yang ada di Manado Town Square yaitu fasilitas fashion, fasilitas elektronik dan fasilitas yang berkaitan dengan kebutuhan sehari-hari.

##### a. Fasilitas fasion

Berdasarkan Hasil Survey, Fasilitas Fashion Yang Ada Di Manado Town Square Adalah 68 unit toko 9 unit toko yang menjual perlengkapan elektronik dan satu haypermat



Gambar 1: Fasilitas Belanja

#### B. Fasilitas Rekreasi

Fasilitas rekreasi yang ada di Manado Town Square yaitu tempat bermain anak-anak, fasilitas hiburan untuk orang dewasa dan restoran

##### a. Tempat Bermain Anak-Anak

Berdasarkan hasil survey, Manado Town Square menyediakan fasilitas hiburan untuk kategori anak-anak adalah sebagai berikut: Time zone, Amazon, Kidz World, dan kereta berjalan. Kategori tempat rekreasi ini dikhususkan untuk kalangan anak-anak.



Gambar2 : Fasilitas Bermain Anak-Anak

**b. Fasilitas Hiburan Untuk Orang Dewasa**

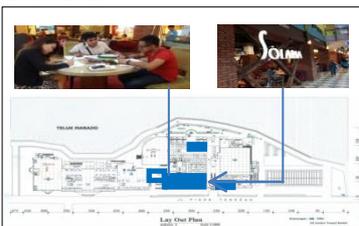
Berdasarkan hasil survey di lapangan, Fasilitas hiburan untuk kategori orang dewasa yang ada di Manado Town Square yaitu KXTV Karaoke, Studio 21, dan Score. tempat hiburan ini untuk kategori orang dewasa. Tempat hiburan ini bisa di kunjungi bersama keluarga bisa juga dengan teman atau seorang diri, dan fasilitasnya sangat lengkap.



Gambar 3: Fasilitas Hiburan Orang Dewasa

**c. Fasilitas Restoran**

Berdasarkan hasil survey, Fasilitas rekreasi untuk restoran yang ada di Manado Town Square adalah sebanyak 27 unit restoran



Gambar 4: Fasilitas Restoran

Tabel :1. Jumlah fasilitas perbelanjaan dan fasilitas rekreasi

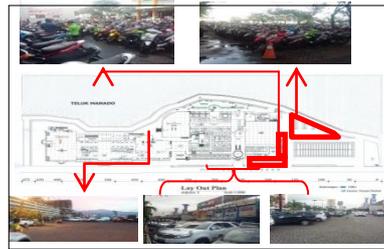
NO	FASILITAS	JUMLAH
1	Fashion	68
	Elektronik	9
2	Kebutuhan Sehari-Hari	1
3	Tempat Bermain Anak-Anak	3
4	Tempat Hiburan Orang Dewasa	3
5	Restoran	27



Sumber : Hasil Analisa Peneliti, 2015

**C. Kondisi Lahan Parkir**

Berdasarkan hasil survey, lahan parkir yang ada di Manado Town Square yang telah digunakan yaitu parkir untuk kendaraan roda empat dan parkir untuk kendaraan roda dua. Sebelah utara parkir untuk kendaraan roda dua, sebelah barat parkir untuk mobil, sebelah timur parkir untuk mobil sebelah selatan juga parkir untuk mobil.



Gambar 5: Tempat Parkir

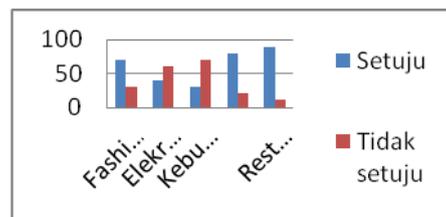
**2. Data Penelitian Tentang Daya Tarik “Mantos”**

Berdasarkan survey yang dilakukan dengan penyebaran kuesioner maka hasil yang di peroleh yaitu sebagai berikut

**1. Prosentase Rata-Rata Daya Tarik Internal Yang Dimiliki Mantos**

**A. Prosentase Rata-Rata Untuk Fasilitas Belanja Dan Rekreasi Manado Town Square**

Dari hasil di atas responden memilih masing-masing fasilitas yang ada di Manado Town Square memiliki Prosentase yang dapat dilihat ditabel dibawa yaitu untuk Fashion 69%, hiburan 80%, restoran 89%, elektronik 40% dan untuk fasilitas yang menyediakan kebutuhan sehari-hari 31%. Jadi fashion yang memiliki prosentase yang lebih tinggi dari beberapa jenis fasilitas yang ada di Manado Town Square, kemudian yang ke dua Restoran, ke tiga hiburan, ke empat elektronik dan yang paling terakhir untuk kebutuhan sehari-hari

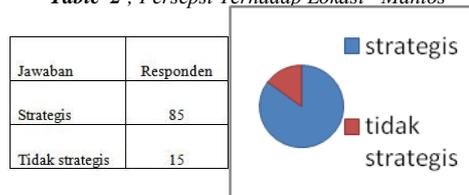


Sumber : Hasil Analisa Peneliti, 2015

**2. Hasil Data Penelitian Tentang Daya Tarik Eksternal Yang Di Miliki “Mantos”**

**a. Lokasi Mantos**

Table 2 ; Persepsi Terhadap Lokasi “Mantos

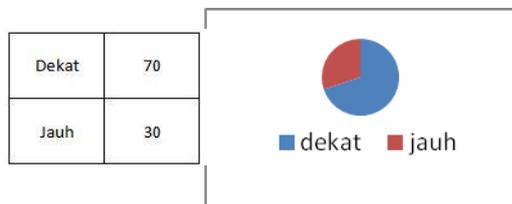


Sumber : Hasil Analisa Peneliti, 2015

Berdasarkan diagram diatas dapat diketahui bahwa 85% pengunjung yang ada di “Mantos” menilai lokasi Mantos” strategis. Dan 15% menilai tidak strategis.

**b. Jarak dari rumah ke “Mantos”.**

Table 3 ; Persepsi Terhadap Jarak

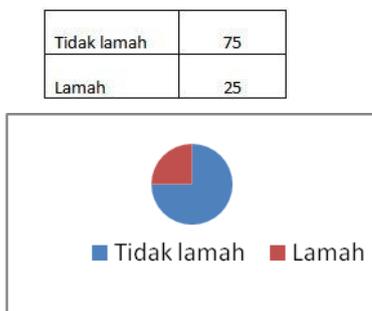


Sumber : Hasil Analisa Peneliti, 2015

Berdasarkan hasil pembagian kuesioner, 70% jarak rumah pegunjung ke lokasi pusat perbelanjaan Mnado Town Square adalah dekat dengan jarak <4 KM. Karena pengunjung yang berdagang di Manado Town Square merupakan penduduk yang berasal dari dalam Kota Manado dan dari luar Kota.

**c. Waktu Tempu Dari Rumah Ke “Mantos”.**

Table 6 ; Persepsi Terhadap Waktu Tempu

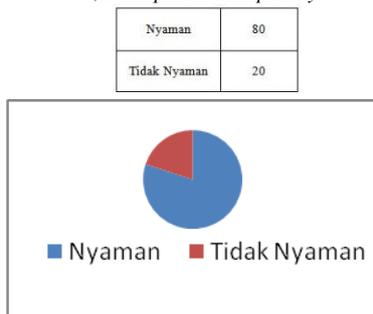


Sumber : Hasil Analisa Peneliti, 2015

Berdasarkan hasil pembagian kuesioner, 75% waktu tempu dari rumah pengunjung ke lokasi pusat perbelanjaan Mnado Town Square adalah tidak terlalu lama menyita waktu.

**d. Kenyamanan dalam perjalanan**

Table 7; Persepsi Terhadap Kenyamanan Dlam Perjalanan

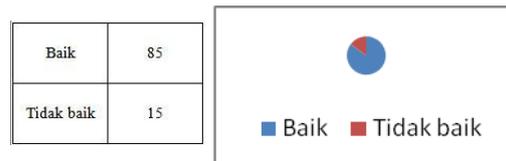


Sumber : Hasil Analisa Peneliti, 2015

Berdasarkan hasil kuesioner,80% merasa nyamanan dalam perjalanan ketika melakukan erjalanan ke pusat perbelanjaan Manado Town Square. kenyamanan dalam perjalanan sangat berpengaruh pada pengunjung ketika berdatangan ke Manando Town Square.

**e. Tempat parkir**

Table 8 ; Persepsi Terhadap Tempat Parkir



Sumber : Hasil Analisa Peneliti, 2015

Berdasarkan hasil kuesioner, 85% pengunjung meras senang dengan kondisi dan letak parkir pusat perbelanjaan Manado Town Square karena letak parkir berdekatan dengan pintu masuk dengan pintu masuk.

**PEMBAHASAN**

**Kategori Sarana Dan Prasarana Manado Town Square.**

Pusat perdagangan Manado Town Square memiliki 1 *Departmen Store*, satu Haypermarket 66 ruko yang menyediakan fasilitas barang fashion, 9 fasilitas yang menyediakan barang elektronik, dan ada beberapa fasilitas rekreasi yang disediakan manado Town Square yaitu 27 restoran, 3 tempat bermain anak-anak dan 3 tempat hiburan untuk orang dewasa.

(Paulus Hariyano.2002) Pusat perbelanjaan kota, yaitu suatu pusat perbelanjaan dengan kemampuan pelayanan meliputi seluruh kota dan sebagian kota

Menurut teori Chiara 1983, tentang klasifikasi menurut kategori jenis penyewa utama yaitu *Regional shopping center* adalah pusat perbelanjaan dengan penyewa utama satu atau lebih *Departmen Store* yang lengkap dengan 50-100 atau toko dan fasilitas lain.

Sesuai dengan hasil survey, kategori menurut lokasi dan pelayananan, Manado Town Square merupakan pusat perbelanjaan dengan kemampuan pelayanan meliputi seluruh kota manado dan sebagian kota karena karena sesuai dengan apa yang Manado Town Square yaitu satu *Departmen Store* satu

Hypermarket dan fasilitas lain yang lengkap untuk melayani Kota Manado. Manado Town Square dengan kemampuan untuk melayani seluruh Kota Manado dan sekitarnya karena Mantos adalah pusat perbelanjaan modern dengan kapasitas yang besar.

### **Daya Tarik Lokasi "Mantos" Di Tinjau Dari Segi Aksesibilitas Dan Tata Guna Lahan**

Dilihat dari struktur tata ruang wilayah perkotaan lokasi Manado Town Square berada dibagian barat Kota Manado yang diperuntukan dalam RTRW Kota Manado sebagai perdagangan dan jasa. Pada prinsipnya pusat perbelanjaan seharusnya terletak tidak terlalu jauh dari pemukiman penduduk. Seperti yang dikatakan oleh August Locsh dalam bukunya yang berjudul *The Economics Of Location* bahwa lokasi penjual sangat berpengaruh terhadap konsumen yang digarapnya. Makin jauh dari pasar, konsumen makin enggan membeli karena biaya transportasi untuk mendatangi tempat penjualan semakin mahal. Senada dengan Isard (1956) masalah lokasi merupakan penyeimbangan antara biaya dengan pendapatan yang dihadapkan pada suatu situasi ketidakpastian yang berbeda-beda. Jarak dan aksesibilitas tampaknya merupakan pilihan terpenting dalam konteks tata ruang.

Lokasi dimana pusat perdagangan itu dibangun akan sangat mempengaruhi minat masyarakat untuk mengunjungi pusat perdagangan tersebut, karena masyarakat berpikir biaya transportasi, dan mudah untuk akses ke pusat perbelanjaan yang lain. Pusat perbelanjaan sebaiknya dibangun pada wilayah perdagangan yang ramai dan luas. Pusat perbelanjaan yang dibangun pada tempat yang tidak ada aktivitas perdagangan sangat sulit diharapkan akan dikunjungi oleh masyarakat. Jarak antara masyarakat yang diperkirakan akan berkunjung sebaiknya juga tidak terlalu jauh dan untuk mencapainya tersedia cukup fasilitas transportasi atau aksesibilitas yang lancar.



Gambar 6: Lokasi penelitian

Node yang merupakan simpul ini yang menjadi salah satu daya tarik Manado Town Square karena pusat perbelanjaan ini memiliki daerah strategis dimana arah atau aktivitasnya saling bertemu dan dapat diubah ke arah atau aktivitas lain untuk pergi ke pertokoan lain. Node merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis dimana arah atau aktivitasnya saling bertemu dan dapat diubah ke arah atau aktivitas lain, misalnya persimpangan lalu lintas, stasiun, lapangan terbang, jembatan, kota secara keseluruhan dalam skala makro besar, pasar, taman, square, dan sebagainya. node adalah satu tempat dimana orang mempunyai perasaan 'masuk' dan 'keluar' dalam tempat yang sama. Node mempunyai identitas yang lebih baik jika tempatnya memiliki bentuk yang jelas (karena lebih mudah diingat), serta tampilan berbeda dari lingkungannya. (Zahnd, 1999, p 158)

Landmark adalah elemen eksternal dan merupakan bentuk visual yang menonjol dari kota, misalnya gunung atau bukit, gedung tinggi, menara, tanda tinggi, tempat ibadah, pohon tinggi, dan sebagainya. Landmark adalah elemen penting dari bentuk kota karena membantu orang untuk mengorientasikan diri di dalam kota dan membantu orang mengenali suatu daerah. Landmark mempunyai identitas yang lebih baik jika bentuknya jelas dan unik dalam lingkungannya, dan ada sekuens dari beberapa landmark (merasa nyaman dalam orientasi), serta ada perbedaan skala masing-masing. (Zahnd, 1999, p.158).

Berdasarkan hasil survey yang dilakukan peneliti bahwa Secara fisik Manado Town Square merupakan Landmark, karena bentuk bangunan Manado Town Square memiliki bentuk yang menonjol dari kota yaitu bentuk patung yang ada di depan Manado Town Square dan dengan bentuk Manado Town Square orang dapat mengenali daerah Manado.



Gambar 8; Landmark

Sementara untuk aksesibilitas di lokasi Manado Town Square sangat mendukung, karena berdasarkan ketersediaan jaringan jalan, di lokasi pusat perbelanjaan terdapat dua jalur sirkulasi jalan.

- 1 Jalan Pimerutara dan jalan primer selatan, piere tendean yang merupakan jalan umum, dengan konstruksi jalan aspal tebal serta mempunyai lebar jalan 12 meter dan mempunyai dua ruas jalan. Jalan ini berfungsi melayani angkutan setempat, dengan jumlah jalan masuk yang tidak dibatasi. Jalan primer ini menghubungkan lokasi Manado Town Square dengan Propinsi setempat.

Akses untuk mencapai Manado Town Square ada dua jalur yaitu jalur selatan dan jalur utara. Yang menggunakan jalur sebelah utara yaitu Kec. Tuminting, Kec. Singkil Kec. Pal dua, Kec. Bunaken, Kec. Bunaken Kepulauan, Kec. Wenang dan Kec. Mapanget sedangkan untuk jalur selatan yaitu Kec. Malalayang, Kec. Sario, dan Kec. Wanea. Lebih lengkap di lihat pada gambar 4.8.

#### **Persepsi masyarakat tentang Daya tarik internal dan eksternal Pusat Perbelanjaan Manado Town Square**

Persepsi adalah proses memperoleh atau menerima informasi dari lingkungan. Sebagian besar dari arsitektur dibentuk oleh persepsi manusia. Meskipun arsitektur terdiri dari bangunan atau lingkungan binaan, juga ada kehidupan di dalamnya. Karena sifatnya yang kompleks inilah menjadi penting bagi arsitek atau seorang perencana untuk mengerti bagaimana manusia bisa menghayati lingkungannya dan bagaimana manusia memberi respons terhadap persepsi tersebut, baik secara personal maupun sebagai kelompok pengguna.

Berdasarkan dengan persepsi pengunjung tentang pusat perbelanjaan Manado Town Square, dimana responden akan menilai tentang daya tarik yang dimiliki Manado Town Square sesuai dengan kategori umur, sesuai dengan sampel yang diambil peneliti yaitu sebanyak 100 responden yang adalah pengunjung Manado Town Square.

##### **a. Daya tarik internal**

(Syarif 1988) pusat perbelanjaan tidak lagi sekedar menjadi tempat jual beli, melainkan juga menjadi tempat berkumpulnya manusia untuk melakukan interaksi, mulai dari

hal-hal komunikasi hingga kepada hal-hal yang bersifat rekreasi. Karena itu didalam pusat perbelanjaan di sediakan fasilitas-fasilitas lain seperti bioskop, fast food, restoran, bowling, dll.

Berdasarkan fungsi dari pusat perbelanjaan yang banyak, yang tidak sekedar sebagai pusat berbelanja tetapi sebagai tempat masyarakat melakukan aktifitas lain seperti berekreasi dan bersosialisasi. Maka pusat perbelanjaan Manado Town Square termasuk mempunyai fasilitas perbelanjaan, rekreasi dan restoran yang lengkap sehingga masyarakat lebih memilih datang ke pusat perbelanjaan ini karena dengan alasan pusat perbelanjaan ini lebih memiliki fasilitas yang lengkap di bandingkan dengan fasilitas pusat perbelanjaan lain yang ada di Kota Manado.

##### **b. Daya Tarik eksternal**

Aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu tujuan lokasi, yang menjadi ukuran adalah jarak, waktu tempuh, kelengkapan dan kualitas dari fasilitas yang tersedia. Seperti jalan yang bagus, adanya swalayan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, dll. Pembangunan suatu pasar juga bergantung pada aksesibilitas seperti yang di cantumkan di Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No 20 Tahun 2012, Tentang Pengelolaan Dan Pemberdayaan Pasar Tradisional pasal 6 ayat 1(a) yakni penentuan lokasi harus memiliki sarana dan prasarana transportasi yang menghubungkan ibukota kabupaten/kota atau ibukota kecamatan dengan lokasi pasar yang baru dibangun.

Berdasarkan hasil survey yang dilakukan peneliti, akses pencapaian pada lokasi Manado Town Square termasuk dalam kuslitas yang baik. Hal ini didukung dari hasil kuesioner terkait aksesibilitas di lokasi pusat perbelanjaan Manado Town Square. 70% dari pengunjung Pusat perbelanjaan Manado Town Square menilai aksesibilitas dari rumah ke Manado Town Square masuk dalam kategori baik. Hal ini didukung juga dengan waktu tempu yang tidak terlalu memakan waktu yang lama dan nyaman dalam perjalanan ketika menuju Manado Town Square.

Menurut (Uli, 1985) tentang persyaratan, karakteristik dan daya tarik Pusat perbelanjaan tertentu memiliki salah satu karakteristik yaitu Penyediaan tempat

parker yang cukup, sesuai dengan di butukan dan di atur sedemikian rupa untuk mendistribusikan pembeli. Jarak tempat parkir tidak terlalu jauh dari entrance bangunan dan masing-masing toko.

Berdasarkan hasil kuesioner, 85% pengunjung Manado Town Square memilih kondisi parkir yang baik. Berdasarkan teori di atas salah satu persyaratan, karakteristik dan daya tarik pusat perbelanjaan adalah jarak parkir dengan pintu masuk pusat perbelanjaan tidak terlalu jauh, berarti parkir pusat perbelanjaan Manado Town Square memiliki daya tarik bagi pengunjung karena sesuai dengan teori di atas.

### PENUTUP

#### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan yaitu :

1. Berdasarkan hasil survey dapat disimpulkan, bahwa sarana dan prasarana yang ada di Manado Town Square yaitu :
  - Satu Department Store yaitu Matahari departmen store, satu Hypermarket yaitu hypermart, 66 fasilitas fashion, 9 fasilitas ektonik.
  - 3 fasilitas tempat bermain anak-anak, 3 fasilitas hiburan untuk orang dewasa, dan 27 fasilitas restoran.
  - Lahan parkir yang tersedia bagi pengunjung Manado Town Square yang terletak dekat dengan 4 pintu masuk dengan berbagai jenis moda transportasi.
2. Daya tarik yang dimiliki Manado Town Square bagi masyarakat Kota Manado adalah:
  - Daya tarik lokasi terhadap aksesibilitas dan tata guna lahan adalah lokasi yang strategis terletak di dekat pemukiman, Manado Town Square Merupakan Node yang merupakan simpul pertemuan dimana Mantos merupakan tempat pertemuan bagi masyarakat karena letaknya dekat dengan kawasan pertokoan dan aksesnya mudah bagi masyarakat untuk mencapai lokasi "Mantos", jadi lokasi "Mantos terhadap aksesibilitas dan tata guna lahan menjadi daya tarik masyarakat. Mantos juga merupakan landmark kota Manado.
  - Daya tarik internal dan daya tarik eksternal yang dimiliki Manado Town Square sesuai dengan pandangan

pengunjung pusat perbelanjaan Manado Town Square yaitu:

1. Daya tarik internal adalah Manado Town Square memiliki Fasilitas perbelanjaan yang lengkap, fasilitas dan fasilitas rekreasi yang lengkap yang tidak sama dengan pusat perbelanjaan yang lain.
2. Daya tarik eksternal yang dimiliki Manado Town Square adalah aksesibilitasnya baik dengan jarak yang tidak terlalu jauh, mudah dicapai, nyaman untuk melakukan perjalanan dan tidak terlalu makan waktu yang lama ketika melakukan perjalanan ke pusat perbelanjaan ini serta ketersediaan parkir yang teratur dan parkir yang disediakan dekat dengan setiap pintu masuk sehingga ini yang menjadi daya tarik bagi masyarakat.

#### Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat disampaikan dalam penelitian ini antara lain:

1. Pemerintah harus mengambil alternatif terbaik agar pada pusat perbelanjaan ini terhindar dari kemacetan, yaitu menciptakan pusat perbelanjaan seperti Manado Town Square di bagian utara kota Manado.
2. Perlu adanya perhatian dari pemerintah Kota khususnya instansi yang memiliki keterkaitan dalam transportasi untuk menambal jalan dibagian belakang Manado Town Square.

### DAFTAR PUSTAKA

#### BUKU

- Adisasmita, R., 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- De Chiara, Joseph & John Hancock Calender, 1983 *Time Saver Standard for Building Types*. New York: Mc Graw Hill Inci
- Hall, Peter and Ulrich Pfeiffer. 2000. *Urban Future 21. A Global Agenda for Twenty-first Century Cities*. E&FN Spon and Fedral Ministry of Transport, Building and Housing. New York
- Hasan, Mustafa. 2000. *Teknik Sampling*. Bandung: Alfabeta.
- Isard. 1956. *Location and Space Economy*. Cambridge

Mulyandari, Hestin. 2010. *Pengantar Arsitektur Kota*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.

Maitland, Barry, 1987. *Shopping malls Planning and Design*, London Costruction Press.

Pignataro, Louis J, 1973. *Traffic Engineering*, Prentice-Hall Inc, New Jersey

Sario Dalam Angka 20013. Badan pusat Statistik Kota Manado 2013.

Senada dengan Isard (1956) *The Economics Of Location*

Tarigan, Robinson. 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: Bumi Aksara.

Uli, 1985 *Shopping Center Development Handbook*. New York; Lakman Group Limited.

Rakhmat. Jalaluddin., Drs. M.Sc. 1984, *Metode Penelitian Komunikasi*, Bandung, PT. Remaja rosdakarya.,

Rubenstein, Harey M, 1983. *Aguide to Site and Environment Planing*. New York: Mc Graw Hill Book Company

Zahnd, Markus. 1999. *Perancangan Kota secara Terpadu*. Yogyakarta: Kanisius.

**PERATURAN**

Peraturan Mendagri RI No.4 thn.1980. Pasal 1

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 *Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern*. Pasal 3 dan 4:

**TESIS**

Paulus Hariyano. 2002 *Dampak Kehadiran Perbelanjaan Terhadap Kegiatan Dan Jasa Di Sekitarnya*. Semarang. Tesis

Makalah

Syarif, Syarul, “*Perkembangan Pusat Perbelanjaan Fersus Psasar-Pasar Lama*” Dalam Pusat Perbelanjaan Dan Pertokoan di Indonesia, Jakarta: 24 September 1988 Seminar Asitektur.

**Web**

.<<http://belajarips.com/info-121-pengertian-lokasi-dalam-geografi.html>>

Belajar Ips. *Pengertian Lokasi dalam Geografi* .<<http://blog-pelajaransekolah.blogspot.com/2014/01/jenis-jenis-pedagang.html>> Blog Pelajaran Sekolah. 2014. *Jenis-jenis Pedagang* <<http://duniainformatikaindonesia.blogspot.com/2013/03/jenis-jenis-pedagang-kecil.html>> Dunia Informatika. 2013. *Jenis-jenis Pedagang*.

.<<http://latahzanovi.blogspot.com/2013/06/teori-i-lokasi.html>> La Tahzan. 2013. *Teori Lokasi*

<<http://www.psychologymania.com/2011/09/jenis-jenis-persepsi-dinamika-persepsi.html>> Psychologymania. 2011. *Jenis-jenis persepsi, Dinamika Persepsi, Prinsip-prinsip & Determinasi Persepsi*.

<<http://ahmadroihaan8.blogspot.com/2013/10/persepsi-dalam-psikologi-lengkap.html>> Roihan A. 2013. *persepsi dalam psikologi lengkap dengan prinsip, proses, dalil persepsi, faktor, sifat dan fenomena*.