

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar merupakan salah satu sarana perkotaan yang dapat menunjang perekonomian penduduk. Selain itu, keberadaan pasar juga berpotensi sebagai titik pertumbuhan bagi wilayah di sekitarnya, dimana akan menjadi suatu tarikan pergerakan yang memberikan efek semakin berkembangnya wilayah di sekitar pasar tersebut. Pengertian pasar secara umum adalah tempat bertemunya antara penjual dan pembeli. Sebelum menjamurnya pasar *modern* seperti swalayan, pertokoan dan *mall*, istilah pasar identik dengan bentuk pasar tradisional.

Menurut Peraturan Presiden No.112 Tahun 2007 Tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko *Modern*, pasar tradisional memiliki pengertian, yakni pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar. Pasar tradisional di Indonesia memiliki nilai strategis, yang meliputi:

1. Jumlah pasar tradisional di Indonesia lebih dari 13.450 pasar dan 12.625.000 pedagang (tahun 2004).
2. Pasar tradisional keseharian menjadi indikator stabilitas pangan seperti beras, gula dan barang-barang sembako lainnya.
3. Pasar tradisional masih merupakan wadah utama penjualan produk-produk berskala ekonomi rakyat seperti petani, nelayan, pedagang barang kerajinan tangan dan produk industri rumah tangga (industri rakyat).
4. Menjadi sandaran hidup bagi banyak orang dan interaksi sosial yang terjadi sangat kental di dalam pasar, seperti tata cara penjualan dengan sistem tawar menawar.
5. Pasar tradisional merupakan kumpulan para wirausaha yang memiliki modal sendiri dengan kekuatan sendiri.

(*Workshop* Departemen Perdagangan RI Tahun 2007 dalam <http://www.tempointeraktif.com> diakses tanggal 30 Oktober 2008).

Kehadiran pasar tradisional sangat penting bagi penduduk dengan tingkat perekonomian menengah ke bawah, mengingat masih tingginya tingkat kemiskinan di Indonesia, yakni sebanyak 37,17 juta jiwa (BPS Tahun 2007) serta kondisi perekonomian bangsa yang labil. Dengan adanya pasar tradisional telah memberikan peluang perekonomian bagi penduduk dengan bekerja pada sektor informal yakni sebagai pedagang. Keberadaan pasar tradisional juga dapat memberikan kesempatan kepada masyarakat dengan penghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan hidup, dimana harga barang di pasar tradisional cenderung lebih murah daripada di pasar *modern*. Selain itu, pasar tradisional juga memiliki eksistensi sendiri karena memiliki pasar dan pembeli tersendiri, dimana menyerap tenaga kerja, baik yang bekerja di pasar atau para petani dan tengkulak yang memasok barang kebutuhan sehari-hari.

Masih tingginya peran pasar tradisional juga dapat dilihat dari banyaknya masyarakat Provinsi Jawa Timur, yakni sekitar 64% yang masih memanfaatkan pasar tradisional sebagai penopang perekonomian sehari-hari. Kota Surabaya sebagai kota besar kedua di Indonesia sekaligus sebagai ibukota Provinsi Jawa Timur memiliki 81 unit pasar tradisional yang masih mampu bertahan menghadapi ekspansi pasar modern yang berjumlah sekitar 331 unit (<http://www.etalaselombok.com/index.php> diakses tanggal 30 Oktober 2008). Kondisi serupa juga dapat dilihat di Kota Malang, dimana hingga saat ini jumlah pasar tradisional adalah sejumlah 29, yang semuanya dikelola oleh Dinas Pasar Kota Malang. Dari 29 unit pasar tersebut telah memberikan kontribusi sebesar 3,9% terhadap PAD Kota Malang, yakni sebesar Rp. 1,3 milyar pada tahun 2007 (data base Kota Malang tahun 2008).

Di sisi lain, keberadaan pasar tradisional tidak mendapatkan perhatian yang cukup dari pemerintah, yang dapat dilihat dari kondisi fisik pasar tradisional yang semrawut serta kumuh. Karakteristik yang identik terhadap kondisi pasar tradisional adalah becek, kotor, kumuh, semrawut, bau, tindakan kriminal tinggi, tidak nyaman dan minimnya fasilitas penunjang seperti ruang parkir, toilet, tempat sampah, air bersih dan listrik (<http://majalahimagine.com> diakses tanggal 30 Oktober 2008). Tak jarang pula, aktivitas pasar tradisional menyebabkan kemacetan lalu lintas yang disebabkan oleh meningkatnya jumlah pedagang namun tidak disertai dengan ketersediaan ruang berjualan yang memadai dimana lebih dikenal dengan sebutan pasar tumpah.

Kondisi tersebut terjadi di salah satu pasar tradisional di Kota Malang, yakni Pasar Kebalen yang terletak di Jalan Zaenal Zakse Kelurahan Kotalama Kecamatan Kedungkandang. Pasar Kebalen merupakan salah satu pasar tradisional yang terdapat di

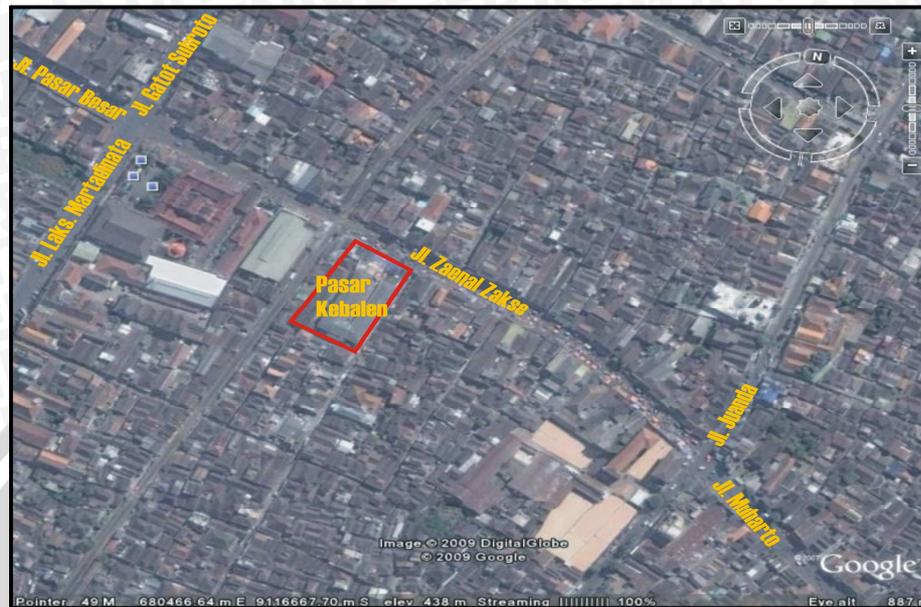
Kota Malang, dengan aktivitas perdagangan yang cukup tinggi. Berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 23 Tahun 2005 Pasal 2 Ayat 1 b (6) Tentang Klasifikasi Pasar Daerah yang dikuasai oleh Pemerintah Kota Malang, Pasar Kebalen tergolong dalam pasar kelas II, yaitu pasar yang retribusinya menyumbang PAD yang cukup atau sedang. Potensi yang dimiliki oleh Pasar Kebalen dalam kontribusinya terhadap PAD, tidak didukung oleh ketersediaan sarana berupa tempat berjualan yang memadai. Kondisi tersebut dapat terlihat pada aktivitas di Pasar Kebalen, yaitu banyaknya pedagang serta PKL yang berjualan di luar bangunan pasar, yakni di badan Jalan Zaenal Zakse Kota Malang.

Secara umum, kondisi Pasar Kebalen memiliki kesamaan dengan pasar tradisional lain di Kota Malang, seperti Pasar Induk Gadang, Pasar Dinoyo dan Pasar Blimbing yang kondisinya cenderung kumuh serta menimbulkan kemacetan di sekitar pasar. Kekumuhan tersebut dapat dilihat dari kondisi fasilitas kios dan los yang digunakan pedagang untuk berjualan. Selain itu, kondisi sirkulasi di dalam bangunan pasar dan di sepanjang Jalan Zaenal Zakse cenderung tidak teratur telah menimbulkan kesan semrawut. Terlebih lagi kondisi pedagang yang berjualan di luar pasar, dimana tidak terdapat batas yang jelas dimana pedagang diperbolehkan untuk berjualan. Kondisi tersebut telah menyebabkan pedagang pasar dengan seenaknya menggunakan badan jalan sebagai tempat berjualan.

Pedagang Pasar Kebalen memanfaatkan hampir $\frac{3}{4}$ dari badan jalan, yakni sebesar 5 m dari 8 m lebar jalan efektif. Selain lebar jalan yang berkurang, kondisi jalan yang rusak yakni terdapat banyaknya lubang pada jalan dengan diameter 5-10 cm semakin menurunkan kinerja Jalan Zaenal Zakse. Secara langsung, keberadaan Pasar Kebalen serta aktivitas perdagangan didalamnya telah menurunkan kualitas lingkungan disekitarnya, yang dapat dilihat dari kondisi pasar yang kumuh dan semrawut, serta menimbulkan kemacetan di ruas Jalan Zaenal Zakse, yang dapat dilihat pada gambar 1.1.

Di sisi lain, tempat jualan yang telah tersedia di Pasar Kebalen banyak yang tidak terfungsikan. Pedagang pasar cenderung berjualan di sepanjang Jalan Zaenal Zakse dengan alasan lebih laku daripada berjualan di dalam Pasar Kebalen. Sebagian besar tempat berjualan dalam pasar yang terfungsikan adalah di bagian depan pasar, yakni kios depan dan emper muka pasar. Sedangkan untuk los yang lebih masuk ke dalam bangunan pasar cenderung kosong dan tidak berfungsi. Pedagang pasar berjualan di pinggir jalan dengan memanfaatkan meja-meja (lapak) yang fleksibel dapat

dipindahkan. Kondisi tersebut telah menyebabkan semakin banyaknya pedagang yang berjualan tanpa memperhatikan keselamatan diri mereka serta pembeli dan pengguna Jalan Zaenal Zakse.



Gambar 1.1 Lokasi Pasar Kebalen serta Dampak yang Ditimbulkan terhadap Ruas Jalan Zaenal Zakse

Sumber: *Google Earth*

Kesemrawutan dan kekumuhan yang ditimbulkan oleh aktivitas perdagangan Pasar Kebalen tentu saja harus mendapatkan perhatian yang cukup serius dari pemerintah kota, mengingat aktivitas pasar juga telah mengganggu kinerja Jalan Zaenal Zakse. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 Tentang RTRW Kota Malang Tahun 2001-2011 Pasal 27 ayat 2, Jalan Zaenal Zakse yang secara eksisting difungsikan sebagai jalan dengan hirarki kolektor sekunder, direncanakan mengalami peningkatan hirarki menjadi arteri sekunder, dengan fungsi menghubungkan pusat kota dengan rencana pusat pelayanan BWK di Blimbing, Dinoyo, Mulyorejo, serta Buring dan antar pusat pelayanan BWK yang ada di Kota Malang, yang ditujukan untuk memecahkan permasalahan kemacetan yang sering terjadi di wilayah Sawojajar melalui rencana pengoptimalan jalur alternatif melalui Jalan Zaenal Zakse-Muharto-Puntodewo-Kalimasodo-Ranu Grati.

Untuk mendukung fungsi Jalan Zaenal Zakse, maka perkembangan aktivitas perdagangan di Pasar Kebalen memerlukan upaya penataan. Pada tahun 2003, Pemerintah Kota Malang melalui Dinas Pasar telah mengeluarkan kebijakan untuk merelokasi Pasar Kebalen ke Pasar Kedungkandang sebagai bentuk solusi terhadap permasalahan tersebut. Namun, upaya relokasi tersebut tidak membuahkan hasil dan pedagang kembali berjualan di Pasar Kebalen sebagai akibat sepinya Pasar

Kedungkandang yang berdampak pada menurunnya pendapatan pedagang. Kegagalan upaya relokasi tersebut dikarenakan tidak dilakukan kajian mengenai lokasi yang strategis serta keinginan dari pedagang itu sendiri (<http://roliandalas.blogspot.com> diakses tanggal 30 Januari 2009).

Untuk itu, dalam upaya penataan harus memperhatikan keinginan baik dari pedagang maupun pembeli, dimana mereka adalah pelaku utama terbentuknya aktivitas pasar, sehingga dalam implementasinya dapat mewujudkan kepuasan dalam beraktivitas dengan kondisi pasar yang sesuai dengan harapan dan standar.

1.2 Identifikasi Masalah

Beberapa permasalahan terkait dengan keberadaan dan perkembangan Pasar Kebalen yang terletak di Jalan Zaenal Zakse Kota Malang meliputi:

1. Sebanyak 608 pedagang dari 731 pedagang di Pasar Kebalen memanfaatkan badan jalan sebagai tempat berdagang. Kondisi ini menyebabkan Jalan Zaenal Zakse tidak berfungsi secara optimal, dimana lebar jalan yang difungsikan sebagai tempat berdagang sebesar 5 meter dari lebar jalan efektif sebesar 8 meter. Sehingga lebar jalan yang dapat berfungsi secara optimal hanya sebesar ± 3 meter. Kondisi jalan pun mengalami kerusakan, yakni berlubang dengan diameter antara 5-10 cm, yang secara langsung mempengaruhi arus lalu lintas di Jalan Zaenal Zakse.
2. Jalur pedestrian di ruas Jalan Zaenal Zakse tidak dapat dimanfaatkan, akibat digunakan sebagai tempat berjualan bagi pedagang. Selain itu, penggunaan jalan sebagai tempat jual beli dapat membahayakan pedagang, pembeli maupun pengguna jalan yang melewati Jalan Zaenal Zakse, sebagai akibat dari tidak adanya batas penggunaan jalan sebagai tempat jual beli.
3. Jalan Zaenal Zakse direncanakan sebagai jalan dengan hirarki arteri sekunder yang menghubungkan pusat kota dengan rencana pusat pelayanan BWK di Blimbing, Dinoyo, Mulyorejo, serta Buring dan antar pusat pelayanan BWK yang ada di Kota Malang. Sedangkan berdasarkan kondisinya saat ini Jalan Zaenal Zakse tidak akan dapat mengemban fungsi tersebut jika aktivitas Pasar Kebalen tetap dibiarkan meluber di sepanjang Jalan Zaenal Zakse.
4. Secara langsung, keberadaan Pasar Kebalen serta aktivitas jual beli telah mempengaruhi kualitas lingkungannya, dimana kondisi pasar terlihat semrawut, yang dapat dilihat dari kondisi fasilitas tempat berdagang serta tidak jelasnya sirkulasi baik di dalam pasar maupun di pasar tumpah yang terbentuk di sepanjang jalan. Selain itu,

kondisi jalan juga rusak sebagai akibat dari jalan yang selalu digenangi oleh air limbah buangan dari aktivitas pedagang, yang menyebabkan bau tidak sedap di sepanjang Jalan Zaenal Zakse.

5. Upaya relokasi yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Malang pada tahun 2003 dirasakan telah gagal. Kegagalan upaya relokasi tersebut dikarenakan tidak dilakukan kajian mengenai lokasi yang strategis serta keinginan dari pedagang itu sendiri (<http://roliandalas.blogspot.com> diakses tanggal 30 Januari 2009).
6. Kondisi sarana yang terdapat di dalam pasar tidak terpelihara dengan baik dan dibiarkan kotor, meliputi tempat jualan, kantor pengelola, toilet dan musholla. Tempat jualan berupa pelataran (berupa meja-meja dari kayu) yang tidak terfungsikan di dalam pasar, dibiarkan menumpuk dan tidak beraturan tempatnya. Sedangkan musholla yang sudah tidak berfungsi dibiarkan kosong tanpa adanya perawatan bangunan. Untuk kondisi dinding bangunan toilet dan kantor pengelola tidak terpelihara dengan baik dan terlihat kotor akibat dari tidak adanya perawatan berupa pengecatan secara rutin. Kondisi ini menyebabkan kurang nyamannya pengguna pasar untuk beraktivitas di dalam pasar.
7. Kondisi sirkulasi di dalam pasar yang tidak merata aksesibilitasnya menyebabkan tempat jualan bagian depan pasar saja yang laku dan ramai, sedangkan untuk tempat jualan yang berada di pinggir atau di belakang relatif tidak laku dan sepi. Sepinya tempat jualan di dalam pasar juga dipengaruhi oleh banyaknya pedagang dengan jenis komoditi seragam yang berdagang di luar pasar, sehingga pembeli banyak yang berbelanja di luar pasar, dengan alasan lebih mudah dijangkau dan harganya pun sama. Hal tersebut menyebabkan pedagang yang berada di dalam bangunan pasar untuk ikut berjualan di luar pasar, sehingga dari 425 tempat jualan yang tersedia, sebanyak 302 unit tempat jualan kosong dan tidak difungsikan.

1.3 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah karakteristik pedagang dan pembeli serta kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen Kota Malang?
2. Bagaimanakah persepsi pedagang dan pembeli terhadap kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen Kota Malang?
3. Bagaimanakah konsep dan arahan penataan Pasar Kebalen Kota Malang?

1.4 Ruang Lingkup Pembahasan

1.4.1 Ruang lingkup materi

Pembatasan materi dalam penelitian ini dimaksudkan agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dengan jelas. Adapun materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi karakteristik Pasar Kebalen yang akan menjadi *input* dalam mengevaluasi kondisi dan pelayanan Pasar Kebalen berdasarkan standar. Adapun untuk mengetahuinya diperlukan identifikasi terhadap:
 - a) Karakteristik pedagang maupun pembeli di Pasar Kebalen sebagai *input* untuk mengetahui karakter pengguna pasar, yakni melalui identifikasi karakteristik sosial ekonomi dengan menggunakan metode analisis deskriptif.
 - b) Karakteristik dan kondisi pelayanan sarana prasarana Pasar Kebalen yang akan dievaluasi berdasarkan standar, yakni melalui metode analisis evaluatif.
2. Mengidentifikasi persepsi pedagang dan pembeli terhadap kondisi pelayanan sarana prasarana di Pasar Kebalen yang akan menjadi *input* dalam menentukan konsep dan arahan penataan yang disesuaikan pula dengan hasil evaluasi berdasar standar yang telah dilakukan sebelumnya.
3. Merumuskan konsep dan arahan penataan Pasar Kebalen berdasarkan persepsi pedagang dan pembeli selaku pengguna yang disesuaikan dengan standar.
 - a) Konsep penataan yang akan diterapkan beracuan pada konsep pengembangan pasar tradisional yang dilakukan pemerintah, dengan aplikasinya disesuaikan kondisi eksisting yang disesuaikan standar serta persepsi dari pengguna pasar.
 - b) Arahan penataan didasarkan konsep yang akan diterapkan sebagai hasil komparasi antara kondisi eksisting, standar dan persepsi pengguna.
 - Hasil komparasi antara kondisi eksisting dengan standar, *output* yang dihasilkan berupa arahan *lay out* ruang pengaturan tata letak tempat jualan (kios, los dan pelataran). Dalam desain *lay out* yang dihasilkan dibatasi dengan tidak dilakukan penghitungan terhadap struktur bangunannya.
 - Perbaikan terhadap kondisi sarana dan prasarana yang telah ditentukan pada *lay out* ruang, disesuaikan dengan arahan berdasar persepsi pengguna pasar.

1.4.2 Ruang lingkup wilayah

Pasar Kebalen merupakan pasar tradisional di Kota Malang yang terletak di Jalan Zaenal Zakse Kota Malang dengan luas bangunan sebesar 1.313 m² dan berdiri

sejak tahun 1979. Adapun batas-batas lingkungan di sekitar Pasar Kebalen sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Zaenal Zakse
- Sebelah Selatan : Permukiman penduduk di Jalan Zaenal Zakse Gang I
- Sebelah Timur : Jalan Zaenal Zakse Gang I
- Sebelah Barat : Jalan Zaenal Zakse Gang I

Semakin berkembangnya Pasar Kebalen telah memicu penduduk sekitar untuk berprofesi menjadi pedagang, yakni dengan berjualan di depan rumah mereka yang berada di sekitar pasar. Sedangkan yang tidak memiliki rumah di sekitar pasar, mereka menjadi PKL yang menjual dagangan di jalan. Sehingga batasan wilayah studi dalam penelitian ini lebih luas, yakni ditambah dengan pasar yang terbentuk dengan sendirinya di sepanjang Jalan Zaenal Zakse sehingga dapat dikatakan sebagai kawasan perdagangan Pasar Kebalen. Adapun batas-batas wilayah untuk keseluruhan kawasan wilayah studi yang akan diteliti adalah:

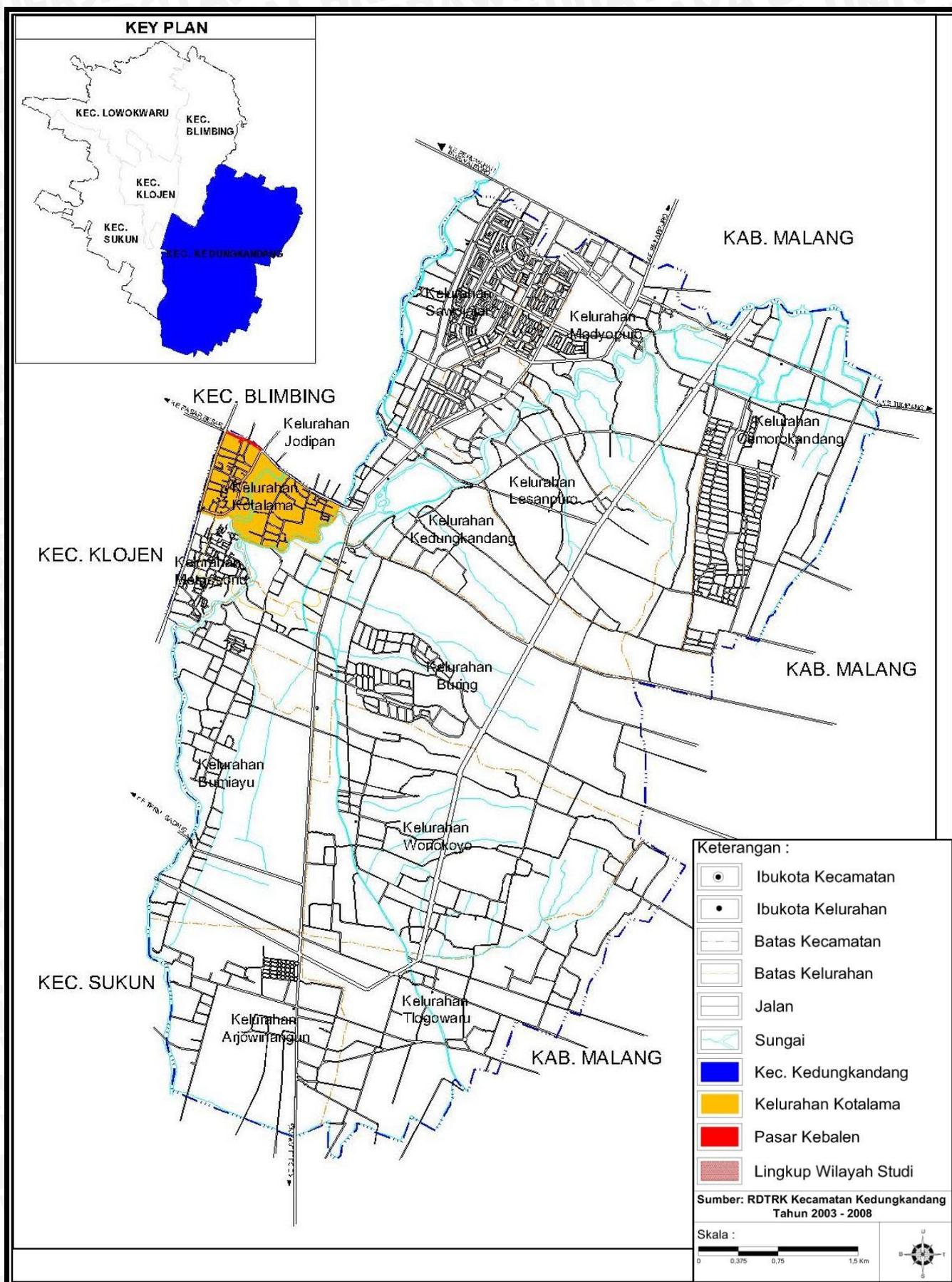
- Sebelah Barat : Jalan Pasar Besar
- Sebelah Timur : Jalan Muharto
- Sebelah Utara : kawasan perdagangan di Kelurahan Jodipan
- Sebelah Selatan : kawasan permukiman di wilayah Kebalen

Untuk mengetahui lebih jelasnya tentang wilayah studi penelitian, dapat dilihat pada gambar 1.2 dan 1.3.

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui karakteristik pedagang dan pembeli serta kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen Kota Malang.
2. Mengetahui persepsi pedagang dan pembeli terhadap kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen Kota Malang.
3. Merumuskan konsep dan arahan penataan Pasar Kebalen Kota Malang.



Gambar 1.2 Admininstrasi Wilayah Studi



Gambar 1.3 Lingkup Wilayah Studi

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin diperoleh dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Bagi ilmu pengetahuan atau akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai wacana dan bahan acuan di bidang perencanaan wilayah dan kota pada khususnya dan dunia pendidikan pada umumnya sebagai alternatif dalam penelitian yang lebih luas dan kompleks di masa yang akan datang terutama yang bertemakan penataan pasar.

B. Bagi pemerintah kota

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber masukan bagi instansi pemerintah Kota Malang terkait kebijakan di sektor perdagangan dan jasa dalam hal penanganan dan pengaturan pasar.

C. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan sekaligus masukan kepada masyarakat pentingnya kerja sama antara pemerintah dan masyarakat setempat termasuk pedagang dan pembeli untuk menciptakan pembangunan pasar yang terpadu.

1.7 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan tahapan atau langkah-langkah yang akan digunakan untuk mempermudah proses penelitian, dimana akan memberikan gambaran terhadap tahapan penelitian secara sistematis supaya proses penelitian menjadi lebih terarah. Adapun kerangka pemikiran penelitian Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang dapat dilihat pada gambar 1.4.

1.8 Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang penelitian, identifikasi permasalahan, rumusan masalah, ruang lingkup pembahasan yang terbagi menjadi ruang lingkup materi serta ruang lingkup wilayah, manfaat penelitian, sistematika pembahasan dan kerangka pemikiran penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang teori-teori yang mendukung dalam proses pembahasan dan analisis, studi terdahulu serta kerangka teori.

BAB III METODE PENELITIAN

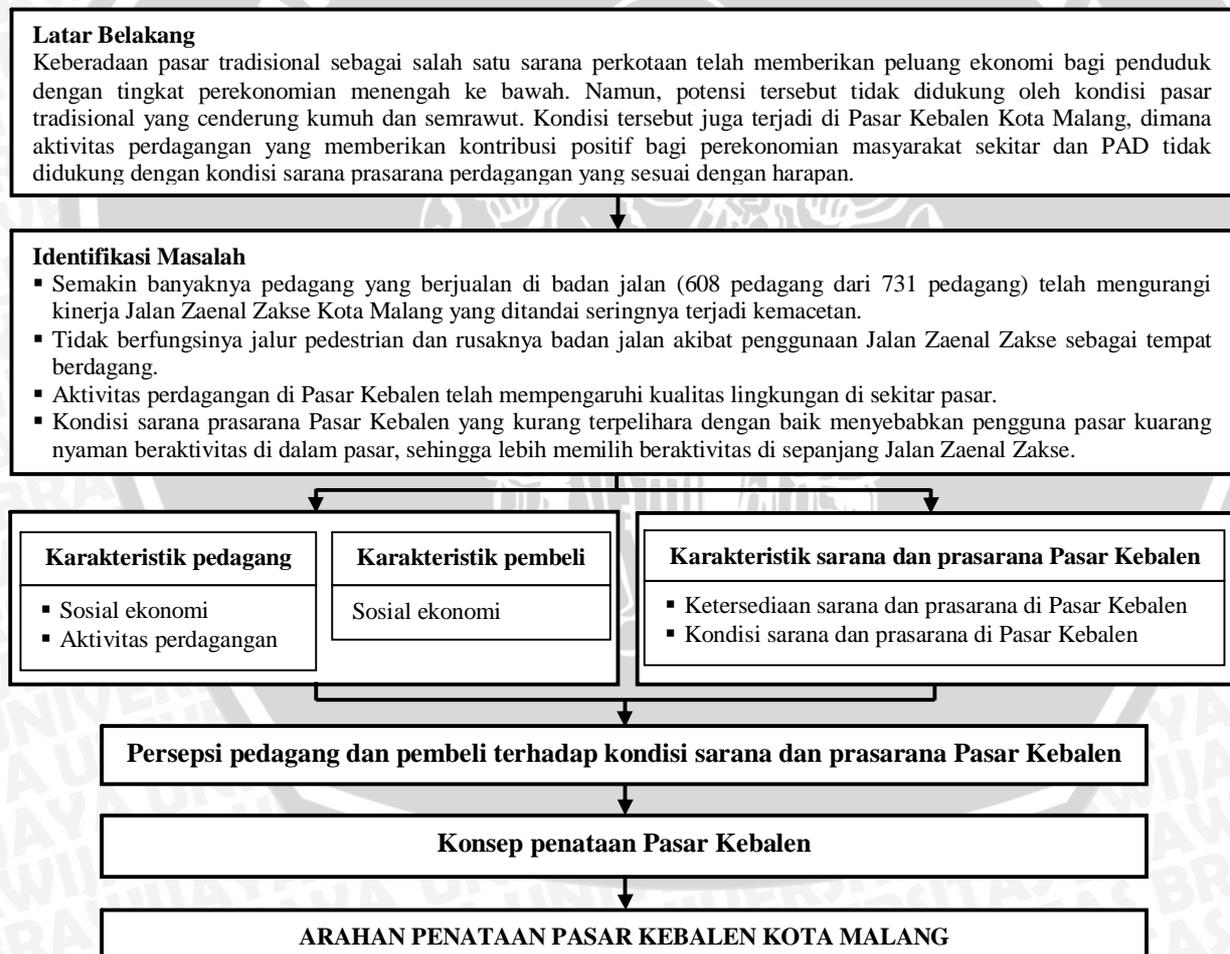
Berisi tentang diagram alir penelitian, variabel penelitian, penentuan sampel, tahapan metode penelitian yang dipakai, meliputi metode pengumpulan data dan metode analisis data serta desain survei penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang tinjauan kebijakan, gambaran wilayah studi, analisis karakteristik aktivitas perdagangan di badan jalan, analisis karakteristik fisik pasar, analisis persepsi pedagang dan pembeli, konsep penataan pasar serta arahan penataan Pasar Kebalen Kota Malang.

BAB V PENUTUP

Berisi kesimpulan dan saran dari keseluruhan tahap dan proses penelitian Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang.



Gambar 1.4 Kerangka Pemikiran