

RINGKASAN

LIA OKTAVIANTY, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Agustus 2010, *Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang*, Dosen Pembimbing: Eddi Basuki Kurniawan, ST., MT. dan Septiana Hariyani, ST., MT.

Pasar Kebalen merupakan salah satu pasar tradisional di Kota Malang yang terletak di Jalan Zaenal Zakse Kelurahan Kotalama Kecamatan Kedungkandang. Semakin tingginya aktivitas perdagangan di Pasar Kebalen tidak membuat pedagang pasar menempati bangunan pasar, namun berpindah ke sepanjang badan Jalan Zaenal Zakse. Kondisi ini dapat dilihat dari 425 total tempat jualan yang tersedia di dalam pasar, hanya sebanyak 123 saja yang terfungsikan. Sedangkan aktivitas perdagangan yang terdapat di Jalan Zaenal Zakse telah menampung sebanyak 608 pedagang dan menimbulkan kemacetan di sepanjang jalan.

Tujuan dari penelitian ini adalah: mengetahui karakteristik pedagang, pembeli dan kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen; mengetahui persepsi pedagang dan pembeli terhadap kondisi sarana prasarana serta merumuskan konsep dan arahan penataan Pasar Kebalen Kota Malang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif untuk mengetahui karakteristik pedagang, pembeli dan kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen serta metode evaluatif untuk menilai kondisi sarana prasarana berdasar standar dan persepsi pedagang dan pembeli terhadap kondisi sarana prasarana pasar dengan menggunakan metode IPA.

Hasil penelitian ini adalah mengidentifikasi karakteristik pedagang, pembeli dan kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen. Identifikasi kondisi sarana di Pasar Kebalen meliputi tempat jualan, toilet, bongkar muat, musholla, kantor pengelola dan papan nama pasar. Sedangkan identifikasi prasarana di Pasar Kebalen meliputi listrik, sistem sirkulasi, telepon, air bersih, hidran, drainase, sanitasi dan persampahan. Berdasarkan persepsi pengguna didapatkan empat prioritas perbaikan yang disesuaikan dengan posisi kuadran IPA, yakni prioritas utama, lanjutkan prestasi, prioritas rendah dan berlebihan. Konsep penataan didasarkan atas persepsi pengguna yang disesuaikan dengan standar kebijakan pengelolaan pasar, yakni peningkatan infrastruktur serta fasilitas penunjang pasar. Tujuan dari penerapan konsep tersebut adalah mewujudkan Pasar Kebalen yang bersih, sehat, ramah lingkungan dan indah yang sesuai dengan prinsip-prinsip dasar partisipatif dan berkelanjutan. Arahan perbaikan kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen disesuaikan dengan arahan prioritas berdasar analisis IPA yang disesuaikan dengan standar. Berdasarkan arahan pembagian ruang dan disesuaikan dengan standar didapatkan jumlah tempat jualan yang dapat diakomodir adalah sebanyak 796, yang terdiri atas 753 unit pelataran, 27 unit kios dan 16 unit los. Dengan dilakukannya penataan Pasar Kebalen secara partisipatif dari semua pengguna pasar diharapkan muncul rasa kebersamaan untuk selalu menjaga kondisi pasar secara terus menerus dan berkelanjutan.

Kata kunci: pasar tradisional, penataan, persepsi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas penyertaa-Nya, skripsi ini dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun sebagai sebagian persyaratan untuk menyelesaikan studi di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya. Penulis menyadari bahwa skripsi yang berjudul Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis berharap semoga ada studi lanjutan untuk dapat menyempurnakan hasil studi ini.

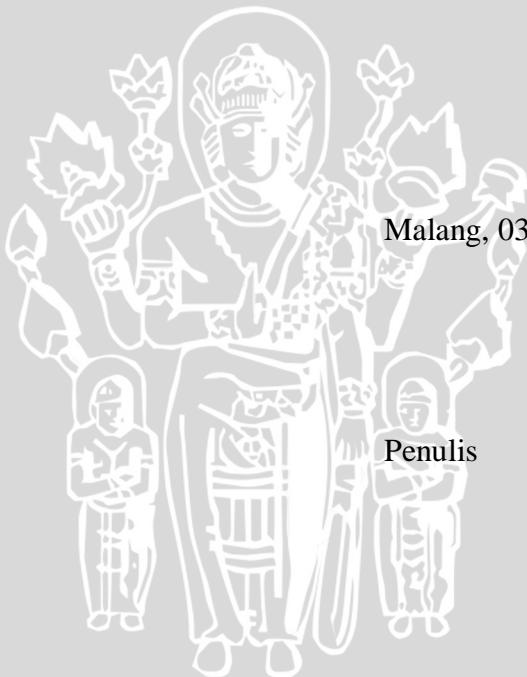
Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa keterlibatan dari berbagai pihak yang berkenan membantu, memberikan pemikiran dan *support*, kritik serta saran-saran. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Papa JC yang selalu memberikan kekuatan dan penyertaanNya selalu..hingga penulis dapat memahami maksud dan rencanaNya.
2. Bapak Eddi Basuki Kurniawan, ST., MT. dan Ibu Septiana Hariyani, ST., MT. selaku dosen pembimbing yang selalu bersedia memberikan pengarahan dan bimbingan yang sangat berarti bagi penulis.
3. Bapak DR. Ir. Surjono, MTP. dan Ibu Dian Kusuma Wardhani, ST., MT. selaku dosen penguji yang telah memberi masukan, kritik dan saran yang membangun bagi penulis.
4. Seluruh Bapak dan Ibu dosen *staff* pengajar Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya yang telah memberikan ilmunya selama penulis menuntut ilmu di bangku perkuliahan.
5. Bapak Suherman dan mommy Ruslin (alm) yang selalu memberikan dukungan, kasih sayang, perhatian serta doa. Terima kasih tak terhingga atas semua yang diberikan.
6. Mbak Pupie-Doraemon dan Dek Winda-Squidi yang selalu memberi dukungan dan doanya. Serta Dimas-tremozz, terima kasih buat dukungan dan laptopnya. Terima kasih juga buat kelucuan kuca, cici, kuku, kiki, cica, sapi, dede dan pipi.
7. Teman-teman yang sangat membantu dalam surveynya...(Ira, Dies, Chun dan Gopra). Terima kasih temanz, buat waktu dan bantuannya. *Specially thx* buat Ira atas *support* dan perhatiannya..



8. Teman-teman seperjuangan PWK'05 FT-UB.. terima kasih atas dukungan dan kebersamaan selama 5 tahun ini.
9. Keluarga besar PMK Yehezkiel FT-UB, khususnya “nggacor *community*” serta angkatan 2002, 2003, 2004, 2006, 2007 dan 2008... Terima kasih atas kebersamaan dan segala dukungannya. Terima kasih atas ladang pelayanan dan tempat bertumbuh yang tersedia..
10. Bapak dan Ibu *staff* Dinas Pasar Kota Malang, khususnya Dinas Pasar Kebalen yang bersedia membantu dalam pemenuhan data.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, tetapi memberikan bantuan yang besar pada penyusunan skripsi ini

Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.



Malang, 03 September 2010

Penulis



DAFTAR ISI

RINGKASAN	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR	vii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Rumusan Masalah	6
1.4 Ruang Lingkup Pembahasan	7
1.4.1 Ruang lingkup materi.....	7
1.4.2 Ruang lingkup wilayah	7
1.5 Tujuan Penelitian	8
1.6 Manfaat Penelitian	11
1.7 Kerangka Pemikiran	11
1.8 Sistematika Pembahasan	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pasar	13
2.2 Ciri-ciri Pasar	14
2.2.1 Klasifikasi jenis pasar	15
2.2.2 Tempat berjualan di pasar	17
2.2.3 Fasilitas penunjang pasar dan pelayanannya.....	18
2.3 Tinjauan Penataan Ruang	20
2.3.1 Tinjauan sistem sirkulasi.....	20
2.3.2 Tinjauan standar kebutuhan ruang	21
2.4 Tinjauan Persepsi	21
2.4.1 Pengertian persepsi	21
2.4.2 Proses persepsi.....	22
2.4.3 Faktor-faktor penentu persepsi	22
2.5 IPA (<i>Importance Performance Analysis</i>)	23
2.6 Studi Terdahulu.....	27
2.7 Kerangka Teori	28

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Diagram Alir Penelitian.....	29
3.2 Penentuan Variabel Penelitian	30
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	32
3.3.1 Data primer	32
3.3.2 Data sekunder	34
3.4 Penentuan Sampel	34
3.4.1 Sampel pembeli	34
3.4.2 Sampel pedagang	35
3.5 Metode Analisis Data	37
3.5.1 Metode analisis deskriptif	37

3.5.2	Metode analisis evaluatif.....	37
3.5.3	Kerangka analisis	39
3.6	Desain Survei	40

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1	Tinjauan Kebijakan	44
4.1.1	Tinjauan kebijakan tata ruang wilayah studi.....	44
4.1.2	Tinjauan kebijakan peraturan daerah tentang pasar.....	45
4.1.3	Tinjauan program kebijakan pengembangan pasar tradisional	47
4.2	Gambaran Umum Wilayah Studi.....	48
4.2.1	Gambaran umum Kota Malang	48
4.2.2	Gambaran umum Kecamatan Kedungkandang	50
4.2.3	Gambaran umum Kelurahan Kotalama.....	51
4.3	Analisis Karakteristik Aktivitas Perdagangan di Sepanjang Jalan Zaenal Zakse	52
4.3.1	Analisis jenis dan kondisi tempat jualan	52
4.3.2	Analisis sirkulasi pencapaian ke dalam kawasan Pasar Kebalen	52
4.4	Analisis Karakteristik Fisik Pasar Kebalen Kota Malang	55
4.4.1	Analisis kondisi bangunan Pasar Kebalen	55
4.4.2	Analisis pembagian ruang	56
4.4.3	Analisis kebutuhan ruang tempat jualan	65
4.4.4	Analisis kebutuhan ruang fasilitas penunjang	66
4.4.5	Analisis kondisi fasilitas	70
4.4.6	Analisis kondisi utilitas	79
4.4.7	Potensi dan masalah kondisi fasilitas.....	88
4.5	Analisis Karakteristik Pedagang dan Pembeli Pasar Kebalen.....	93
4.6	Analisis Persepsi Pengguna Pasar Terhadap Kondisi Pasar Kebalen	106
4.7	Konsep Penataan Pasar Kebalen Kota Malang	118
4.8	Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang	124
4.8.1	Arahan perbaikan sarana dan prasarana yang menjadi prioritas utama ..	136
4.8.2	Arahan perbaikan sarana dan prasarana pada kuadran lanjutkan prestasi	157
4.8.3	Arahan perbaikan sarana dan prasarana pada kuadran prioritas rendah.....	168
4.8.4	Arahan perbaikan sarana dan prasarana pada kuadran berlebihan	169

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan	175
5.1.1	Karakteristik pedagang dan pembeli serta kondisi sarana prasarana di Pasar Kebalen Kota Malang	175
5.1.2	Persepsi pedagang dan pembeli terhadap kondisi sarana dan prasarana di Pasar Kebalen	177
5.1.3	Konsep dan arahan penataan Pasar Kebalen Kota Malang	178
5.2	Saran	179

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Fasilitas dan Pelayanan Pasar	19
Tabel 3.1	Variabel Penelitian	30
Tabel 3.2	<i>List</i> Data Observasi	32
Tabel 3.3	<i>List</i> Data Kuisioner	33
Tabel 3.4	<i>List</i> Data Sekunder	34
Tabel 3.5	Jumlah Pedagang Pasar Kebalen Berdasarkan Jenis Dagangan	35
Tabel 3.6	Alokasi Sampel Pedagang Pasar kebalen Berdasarkan Jenis Dagangannya	36
Tabel 3.7	Desain Survei	40
Tabel 4.1	Jumlah Pasar di Kota Malang	48
Tabel 4.2	Analisis Pembagian Ruang Lantai 1 di Pasar Kebalen	59
Tabel 4.3	Analisis Pembagian Ruang Lantai 2 di Pasar Kebalen	61
Tabel 4.4	Fungsi Fasilitas Ruang Tempat Berjualan di Bangunan Pasar Kebalen	65
Tabel 4.5	Kebutuhan Ruang Berdasarkan Jenis dan Sifat Dagangan	65
Tabel 4.6	Analisis Kebutuhan Ruang Fasilitas Penunjang	67
Tabel 4.7	Potensi Masalah Kondisi Sarana dan Prasarana di Pasar Kebalen	88
Tabel 4.8	Tingkat Kesesuaian Persepsi dan Kepentingan Pengguna Pasar Terhadap Kondisi Pasar Kebalen	107
Tabel 4.9	Atribut yang Dinilai Puas oleh Pedagang Pasar Kebalen	108
Tabel 4.10	Atribut yang Dinilai Puas oleh Pembeli Pasar Kebalen	109
Tabel 4.11	Atribut yang Dinilai Puas oleh Responden di Pasar Kebalen	109
Tabel 4.12	Atribut yang Dinilai Puas oleh Pedagang, Pembeli serta Kumulatif Pedagang dan Pembeli di Pasar Kebalen	110
Tabel 4.13	Nilai Rata-Rata Tingkat Kesesuaian Seluruh Atribut pada Penilaian Kondisi Pasar Kebalen	110
Tabel 4.14	Kriteria Nilai Kepuasan Responden Terhadap Kondisi Pasar Kebalen	111
Tabel 4.15	Nilai Rata-Rata Tingkat Persepsi dan Kepentingan Responden terhadap Kondisi Pasar Kebalen	111
Tabel 4.16	Rekapitulasi Letak Atribut terhadap Kuadran Kartesius IPA	114
Tabel 4.17	Analisis Perbedaan Nilai Kinerja Atribut pada Diagram Kartesius IPA	116
Tabel 4.18	Matrik Penentuan Konsep Berdasar Kesesuaian Hasil Analisis	120
Tabel 4.19	Arahan Kebutuhan Ruang Tempat Jualan dan Fasilitas Penunjang di Pasar Kebalen	124
Tabel 4.20	Matrik Arahan Penataan Pasar Kebalen Kota Malang	170



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Lokasi Pasar Kebalen serta Dampak yang Ditimbulkan terhadap Ruas Jalan Zaenal Zakse	4
Gambar 1.2	Admininstrasi Wilayah Studi	9
Gambar 1.3	Lingkup Wilayah Studi	10
Gambar 1.4	Kerangka Pemikiran	12
Gambar 2.1	Standar Penentuan Lebar Sirkulasi Horisontal	20
Gambar 2.2	Standar Kebutuhan Ruang Sirkulasi Vertikal	20
Gambar 2.3	Standar Kebutuhan Ruang pada Kursi Kerja	21
Gambar 2.4	Standar Ruang Aktivitas Shalat	21
Gambar 2.5	Standar Ukuran Kloset Jongkok	21
Gambar 2.6	Proses Persepsi	22
Gambar 2.7	Kuadran <i>Importance-Performance</i>	25
Gambar 2.8	Kerangka Teori Penelitian	28
Gambar 3.1	Diagram Alir Penelitian	29
Gambar 3.2	Kerangka Analisis Penelitian	39
Gambar 4.1	Peta Rencana Tata Guna Lahan SBWK-D Kecamatan Kedungkandang	46
Gambar 4.2	Aspek Pijakan Pengembangan Pasar Berseri	47
Gambar 4.3	Lokasi dan Kondisi Tempat Berjualan Pedagang di Sepanjang Jalan Zaenal Zakse	53
Gambar 4.4	Sirkulasi Pencapaian ke Dalam Kawasan Pasar Kebalen	54
Gambar 4.5	Kondisi Bangunan Pasar Kebalen	55
Gambar 4.6	Kondisi Perkerasan pada Pasar Kebalen	56
Gambar 4.7	Kondisi Atap Pasar Kebalen	56
Gambar 4.8	Pembagian Ruang Pasar Kebalen Lantai 1	57
Gambar 4.9	Pembagian Ruang Pasar Kebalen Lantai 2	58
Gambar 4.10	Kondisi Kios di Lantai 1 Pasar Kebalen	70
Gambar 4.11	Kondisi Kios di Lantai 2 Pasar Kebalen	70
Gambar 4.12	Kondisi Los di Lantai 1 Pasar Kebalen	71
Gambar 4.13	Kondisi Los di Lantai 2 Pasar Kebalen	71
Gambar 4.14	Kondisi Pelataran di Pasar Kebalen	72
Gambar 4.15	Kondisi Eksisting Toilet di Pasar Kebalen	73
Gambar 4.16	Lokasi Parkir di Kawasan Pasar Kebalen	75
Gambar 4.17	Papan Nama Pasar Kebalen	78
Gambar 4.18	Ruang Bank Perkreditan Rakyat (BPR) di Pasar Kebalen	78
Gambar 4.19	Meteran Listrik di Lantai 1 dan 2 serta Tiang Distribusi Listrik yang Memenuhi Kebutuhan Listrik di Pasar Kebalen	80
Gambar 4.20	Kondisi Eksisting Sirkulasi di Lantai 1 Pasar Kebalen	81
Gambar 4.21	Kondisi Eksisting Sirkulasi di Lantai 2 Pasar Kebalen	82
Gambar 4.22	Tiang Distribusi Kabel Telepon (PT. Telkom) dan Sarana Telekomunikasi Umum (Wartel) di Pasar Kebalen	83
Gambar 4.23	Bentuk Alat Pemadam Api Penunjang Direkomendasikan untuk Disediakan di Pasar Kebalen	84
Gambar 4.24	Lokasi Prasarana di Pasar Kebalen	86
Gambar 4.25	Penanganan Sampah di Pasar Kebalen	87
Gambar 4.26	Jumlah Pedagang di Pasar Kebalen Berdasarkan Jenis	

Dagangannya	93
Gambar 4.27 Karakteristik Pedagang Berdasarkan Asal Tempat Tinggal	94
Gambar 4.28 Karakteristik Pedagang Berdasarkan Pendapatan	95
Gambar 4.29 Karakteristik Pedagang Berdasarkan Kepemilikan Tempat Jualan	96
Gambar 4.30 Karakteristik Pedagang Berdasarkan Besarnya Biaya Retribusi	97
Gambar 4.31 Karakteristik Pedagang Berdasarkan Jenis Tempat Jualannya	98
Gambar 4.32 Kondisi di Sepanjang Jalan Zaenal Zakse saat Aktivitas Perdagangan Ramai	98
Gambar 4.33 Kondisi di sepanjang Jalan Zaenal Zakse saat Aktivitas Perdagangan Berakhir	99
Gambar 4.34 Persepsi Pedagang terhadap Kesesuaian dan Kelayakan Tempat Jualan dengan Harapan	99
Gambar 4.35 Persepsi Pedagang terhadap Perlu Tidaknya Upaya Relokasi Pasar	100
Gambar 4.36 Karakteristik Pembeli Berdasarkan Asal Tempat Tinggal	102
Gambar 4.37 Karakteristik Pembeli Berdasarkan Jenis Pekerjaan	102
Gambar 4.38 Karakteristik Pembeli Berdasarkan Penghasilan	103
Gambar 4.39 Frekuensi Kedatangan Pembeli di Pasar Kebalen	103
Gambar 4.40 Keperluan Pembeli Berbelanja di Pasar Kebalen	104
Gambar 4.41 Alasan Pembeli Berbelanja di Pasar Kebalen	105
Gambar 4.42 Persepsi Pembeli terhadap Kesesuaian dan Kelayakan Pasar dengan Harapan	105
Gambar 4.43 Persepsi Pembeli terhadap Perlu Tidaknya Upaya Relokasi Pasar	106
Gambar 4.44 Diagram Kartesius IPA Berdasarkan Persepsi Pedagang di Pasar Kebalen	113
Gambar 4.45 Diagram Kartesius IPA Berdasarkan Persepsi Pembeli di Pasar Kebalen	113
Gambar 4.46 Diagram Kartesius IPA Berdasarkan Persepsi Kumulatif Pedagang dan Pembeli di Pasar Kebalen	114
Gambar 4.47 Aspek Konsep Penataan Pasar Kebalen Kota Malang	118
Gambar 4.48 Salah Satu Contoh Pasar Tradisional yang Bersih, Aman dan Nyaman	119
Gambar 4.49 Alternatif 1 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 1 Bangunan Pasar Kebalen	126
Gambar 4.50 Alternatif 2 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 1 Bangunan Pasar Kebalen	127
Gambar 4.51 Alternatif 3 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 1 Bangunan Pasar Kebalen	128
Gambar 4.52 Alternatif 1 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 2 Bangunan Pasar Kebalen	130
Gambar 4.53 Alternatif 2 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 2 Bangunan Pasar Kebalen	131
Gambar 4.54 Alternatif 1 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 3 Bangunan Pasar Kebalen	133
Gambar 4.55 Alternatif 2 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 3 Bangunan Pasar Kebalen	134
Gambar 4.56 Alternatif 3 Arahan <i>Lay Out</i> Ruang Lantai 3 Bangunan Pasar Kebalen	135
Gambar 4.57 Arahan Bentuk dan Kondisi Pelataran Jenis Dagangan Daging dan Ikan	137

Gambar 4.58	Arahan Bentuk dan Kondisi Los Jenis Dagangan Pakaian	137
Gambar 4.59	Arahan Bentuk dan Kondisi Pelataran Jenis Dagangan Kering, Peracangan serta Sayuran	138
Gambar 4.60	Arahan Pembagian Ruang Tempat Jualan Lantai 1	139
Gambar 4.61	Arahan Pembagian Ruang Tempat Jualan Lantai 2	140
Gambar 4.62	Arahan Pembagian Ruang Tempat Jualan Lantai 3	141
Gambar 4.63	Arahan Bentuk Tempat Sampah	143
Gambar 4.64	Arahan Peletakan Tempat Sampah pada Lantai 1	144
Gambar 4.65	Arahan Peletakan Tempat Sampah pada Lantai 2	145
Gambar 4.66	Arahan Peletakan Tempat Sampah pada Lantai 3	146
Gambar 4.67	Arahan Perbaikan Kondisi Jalur Sirkulasi Menuju Pasar Kebalen dan Arahan Penambahan Vegetasi Peneduh di Jalur Pedestrian	148
Gambar 4.68	Arahan Sirkulasi Lantai 1	150
Gambar 4.69	Arahan Sirkulasi Lantai 2	151
Gambar 4.70	Arahan Sirkulasi Lantai 3	152
Gambar 4.71	Arahan Lokasi Parkir dan Bongkar Muat	154
Gambar 4.72	Rekomendasi Arah Sirkulasi Udara dalam Pasar	158
Gambar 4.73	Arahan Distribusi Jaringan Listrik di Lantai 1	160
Gambar 4.74	Arahan Distribusi Jaringan Listrik di Lantai 2	161
Gambar 4.75	Arahan Distribusi Jaringan Listrik di Lantai 3	162
Gambar 4.76	Arahan Distribusi Jaringan Air Bersih dan Peletakan <i>Fire Hose</i> di Lantai 1	163
Gambar 4.77	Arahan Distribusi Jaringan Air Bersih dan Peletakan <i>Fire Hose</i> di Lantai 2	164
Gambar 4.78	Arahan Distribusi Jaringan Air Bersih dan Peletakan <i>Fire Hose</i> di Lantai 3	165
Gambar 4.79	Arahan Ketersediaan dan Kondisi Drainase di Pasar Kebalen	167
Gambar 4.80	Arahan Bentuk Papan Informasi Penunjuk Ruang	169