

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Kondisi Kotamadya Madiun merupakan daerah agraris yang dapat menunjang perkembangan *industri* dan *perdagangan*, sehingga memerlukan jangkauan pemasaran yang luas.

Pembangunan perdagangan bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pemasaran dengan penyempurnaan lembaga perdagangan. Pada akhirnya akan menyebabkan lalu lintas perdagangan dapat lebih lancar untuk mendorong daya saing yang kuat. Dengan demikian akan dapat meningkatkan permintaan.

Pembangunan di sektor perdagangan juga untuk menciptakan stabilitas harga, serta upaya memantapkan pengadaan dan penyaluran bahan pokok dan barang kebutuhan lainnya. Dengan adanya saling keterkaitan baik pelayanan terhadap masyarakat maupun pelayanan antar pasar dari sektor perdagangan itu, menunjukkan bahwa ada suatu struktur dalam sistem perdagangan dari suatu daerah. Menurut peraturan daerah No.6 Tahun 1994 Kotamadya Madiun klasifikasi pasar di Madiun dibedakan menjadi dua yaitu :¹

1. Pasar Umum yaitu tempat diperjual belikan segala macam barang.

Perbedaan kelas dari klasifikasi pasar umum menurut skala radius pelayanan dari pasar tersebut. Untuk kelas I mencakup wilayah lokal dan regional, sedangkan untuk kelas II – V untuk wilayah lokal. Berdasarkan klasifikasi tersebut Pasar Lama termasuk klasifikasi kelas I dengan jumlah toko 20 buah, kios 45 buah, dan los 179 buah.²

2. Pasar Khusus yaitu Pasar tempat diperjual belikan satu jenis dagangan saja.

Pasar khusus di daerah Kotamadya Madiun tidak diadakan klasifikasi karena menurut jenis dagangannya hanya berjumlah satu buah.³

Pasar Lama merupakan pasar umum yang jenis dagangannya digolongkan menjadi empat yaitu pedagang sayur, pedagang buah, pedagang ikan, dan pedagang

¹ Dinas Pasar Kotamadya Madiun, 1994

² Tabel 1.1. Kelas Pasar menurut klasifikasi di Kotamadya Madiun

³ Tabel 1.2. Jenis Pasar Khusus menurut Dagangan di Kotamadya Madiun

jajan pasar. Kondisi fisik pada bagian dalam, antara penjual yang satu dengan lainnya tidak mempunyai jarak yang cukup untuk beraktivitas. Selain itu sirkulasi untuk pembeli terlalu sempit. Sedangkan citra fisik Pasar Lama secara keseluruhan tidak terlihat karena dikelilingi oleh toko kelontong.

Fasilitas parkir yang tidak tertata dan tidak adanya tempat bongkar muat barang merupakan masalah utama dalam penataan Pasar Lama. Selain masalah fasilitas dan sirkulasi terdapat juga masalah utilitas. Pasar Lama hanya memiliki jaringan listrik dari PLN untuk penerangan pada malam hari. Untuk sarana utilitas lainnya seperti pembuangan sampah, saluran air kotor, jaringan air bersih dan sarana pelengkap lain belum ada.

Jenis aktivitas yang menonjol di Pasar Lama adalah aktivitas dagangan sayur dan buah-buahan. Dari aktivitas tersebut banyak menghasilkan sampah basah yang menimbulkan aroma busuk. Selain masalah sampah, juga masalah pembuangan air kotor bekas mencuci sayur dan buah-buahan yang dibuang begitu saja.

Bongkar muat barang untuk Pasar Lama membuat aktivitas di pasar menjadi tidak teratur. Bongkar muat barang selama ini menjadi satu dengan Pasar Besar. Sedangkan sarana penyediaan barang dagangan untuk Pasar Lama diangkut memakai gerobak. Oleh karena tempat bongkar muat barang yang tidak menjadi satu dengan lokasi Pasar Lama, mengakibatkan selang waktu yang lama dalam penyediaan barang. Selain itu juga terjadi kepadatan arus sirkulasi di lingkungan Pasar Lama secara mikro dan menambah beban jaringan lalu lintas kota secara makro.

Permasalahan di atas disebabkan sarana dan prasarana pada Pasar Lama belum mampu melayani dan mewadahi aktivitas jual beli. Dibandingkan dengan laju pertumbuhan pedagang pada tahun 1997 kekurangan kios/los sebesar 23%. Sedangkan bila pengembangan Pasar Lama diprediksikan sampai tahun 2005, maka kekurangan kios/los sebesar 39% dari jumlah pedagang.⁴

Sesuai dengan perencanaan perkembangan Pasar Lama oleh Dinas Pasar Kotamadya Madiun, Pasar lama hanya diperuntukkan untuk mewadahi aktivitas perdagangan sayur dan buah-buahan. Laju pertumbuhan pedagang sayur dan buah-

⁴ Tabel 1.3. Laju Pertumbuhan Pedagang pada Pasar Lama

buahan pada Pasar Lama lebih menonjol dibanding yang lain.⁵ Selain hal tersebut Pasar Lama sudah mempunyai ciri khusus sebagai pasar sayur dan buah-buahan dengan mutu yang bagus.

Kondisi yang telah ada selama ini mengarah pada pengembangan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan. Pedagang ikan, kue dan pedagang lainnya selain pedagang buah dan sayur yang ada di Pasar Lama secara perlahan mulai berkurang dan pindah ke Pasar Besar. Sarana dan prasarana yang tersedia pada Pasar Besar mampu untuk menampung pedagang ikan dan kue yang ada di Pasar Lama. Sehingga permasalahan bagi pedagang ikan dan kue pada Pasar Lama yang ada sekarang ini tidak menjadi masalah. Perkembangan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan berkembang secara alamiah.

Maka dari itu perlu adanya penataan pada Pasar Lama dengan pengaturan fasilitas yang sudah ada ataupun penambahan fasilitas-fasilitas yang belum tersedia. Selain itu perlu pemecahan masalah sirkulasi yang meliputi sirkulasi barang dan sirkulasi konsumen.

Pasar Lama dengan Pasar Besar secara fungsional mempunyai hubungan yang erat sebagai penyalur bahan pokok dan barang kebutuhan lainnya. Selain kesamaan fungsi, Pasar Lama dan Pasar Besar terletak pada daerah zone perdagangan di pusat kota (Jl. Jendral Sudirman, Jl Cokroaminoto, dan Jl. H. Agus Salim). Jarak antara Pasar Lama dan Pasar Besar ± 300 m yang dipisahkan oleh Jl. Cokroaminoto. Sistem transportasi untuk pendistribusian barang dari daerah produsen (luar kota) ke tempat bongkar muat dapat dicapai secara langsung. Pasar Lama dan Pasar Besar terletak pada daerah strategis di pusat kota. Untuk lebih jelas letak Pasar Lama dan Pasar Besar dapat di lihat pada peta halaman berikutnya.

⁵ Tabel 1.4. Jenis Dagangan dan Jumlah Pedagang di Pasar Lama dan
Tabel 1.5. Laju Pertumbuhan Pedagang Sayur dan Buah-buahan di Pasar Lama

⁶ Wawancara, 1997

I.2. Rumusan Permasalahan

I.2.1. Permasalahan Umum

Bagaimana pengembangan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang mampu mewadahi aktivitas pedagang, dengan tetap memperhatikan kondisi fisik dan keberadaan Pasar Lama yang telah ada sekarang ini. Serta bagaimana penataan sarana dan prasarana bongkar muat barang untuk Pasar Lama.

I.2.2. Permasalahan Khusus

Permasalahan khusus penataan Pasar Lama Kotamadya Madiun adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian tata ruang dagang yang sesuai dengan karakteristik berdagang dengan tetap memperhatikan kondisi fisik dan keberadaan Pasar Lama sebagai pasar sayur dan buah yang telah ada sekarang ini.
2. Bagaimana penyelesaian sirkulasi, fasilitas pendukung, dan utilitas yang sesuai dengan karakteristik berdagang dengan mengaitkan kondisi yang telah ada sekarang ini.
3. Bagaimana penyelesaian sarana dan prasarana bongkar muat dengan mempertimbangkan aspek arus sirkulasi para pedagang sehingga tidak mengganggu sistem jaringan lalu lintas kota.

I.3. Keaslian Penulisan

Untuk menghindari duplikasi dalam penulisan Tugas Akhir ini, terutama pada penekanan masalah berikut ini beberapa penulisan Tugas Akhir yang digunakan sebagai studi literatur :

1. Judul : Penataan Pasar Khusus Ngasem Pada Komplek Pasar Umum Ngasem,
Oleh Raynold Librian Shaputra, JUTA -UII.

Permasalahan :

Penataan Pasar sebagai antisipasi perkembangan dalam kaitannya dengan keterbatasan lahan, serta pola berdagang dan karakteristik cara berdagang burung dengan penataan sirkulasi dalam kaitannya kenyamanan dan pengamatan.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan penataan Pasar Ngasem dengan Pasar Lama berdasarkan jenis dagangan dan cara berdagang yang dikaitkan dengan kondisi fisik dan lingkungan sekitarnya. Untuk Pasar Ngasem jenis dagangan burung dan binatang piaraan lainnya, sedangkan Pasar Lama jenis dagangan sayur dan buah-buahan. Pada Pasar Lama cara berdagang dibedakan berdasarkan grosir dan eceran, sedangkan pada Pasar Ngasem berdagang secara eceran.

2. Judul : Penataan Pasar Ngasem pada Obyek Wisata Taman Sari, Oleh Haris Wibowo, JUTA -UII.

Permasalahan :

Penyelesaian citra fisik Pasar Ngasem dengan pendekatan fisik arsitektur tradisional dan wadah kegiatan perdagangan dengan pendekatan perilaku pelaku / pemakai (karakter pedagang), serta keberadaan Pasar Ngasem terhadap kepadatan arus transportasi.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan penyelesaian citra fisik Pasar Ngasem dengan Pasar Lama. Pasar Ngasem dengan pendekatan fisik arsitektur tradisional, sedangkan Pasar Lama dengan pendekatan fisik arsitektur modern yang mempunyai kontekstual terhadap lingkungannya.

3. Judul : Penataan Pasar Parakan Sebagai Pasar Transit Dan 9 Bahan Pokok, Oleh Muchzidin Sofan, JUTA-UII.

Permasalahan :

Bagaimana mewadahi kegiatan Pasar sesuai dengan kebutuhan konsumen pada lingkungannya, serta menciptakan tata ruang Pasar sebagai Pasar transit yang jelas, komunikatif, dan kenyamanan bagi pembeli dan penjual.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan tempat bongkar muat yang mempengaruhi sirkulasi barang. Pada Pasar Parakan mempunyai tempat bongkar muat yang menjadi satu dengan aktivitas pasar. Untuk Pasar Lama tempat

bongkar muat terpisah dengan aktivitas pasar yang berjarak ± 300 m dengan memotong jalur transportasi kota (Jl. Cokroaminoto).

4. Judul : Pasar Induk Sayur Di Yogyakarta, Oleh Adibowo, JUTA-UGM.

Permasalahan :

Non arsitektural

Tidak jelasnya pola dan struktur distribusi barang, dan juga sistem transportasi yang kurang menunjang.

Arsitektural

Penataan sistem sirkulasi, sistem ruang yang menunjang sistem aliran barang. Menciptakan wadah yang dapat menjaga mutu dan kualitas barang.

Perbedaan permasalahan :

Perbedaan yang mendasar dari penulisan yang ada di atas dengan penataan Pasar Lama Kotamadya Madiun adalah kondisi fisik Pasar Lama sekarang sebagai Pasar umum yang dikembangkan menjadi Pasar sayur dan buah-buahan, dengan memperhatikan kontekstual terhadap Pasar Besar. Sedang pada pasar sayur dan buah-buahan di Yogyakarta sudah sebagai pasar sayur dan buah-buahan yang kemudian dikembangkan.

Perbedaan mendasar dari penulisan di atas adalah karakteristik berdagang pada Pasar Lama yang dikaitkan dengan kondisi sekarang sebagai pasar umum. Penyelesaian citra fisik dengan pendekatan terhadap arsitektural modern yang mempunyai kontekstual terhadap lingkungannya.

I.4. Tujuan dan Sasaran

I.4.1. Tujuan

Tujuan dari perencanaan dan perancangan ini adalah merancang sarana dan prasarana, yang mampu mewadahi aktivitas jual beli yang sesuai dengan karakteristik berdagang di Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan. Serta penyelesaian sirkulasi, fasilitas pendukung, utilitas,

dan keberadaan sarana bongkar muat barang yang masih menjadi satu dengan Pasar Besar.

I.4.2. Sasaran

Mendapatkan suatu landasan konseptual perencanaan dan perancangan sarana dan prasarana, yang mampu mewadahi aktivitas jual beli yang sesuai dengan karakteristik berdagang di Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan. Serta penyelesaian sirkulasi, fasilitas pendukung, utilitas, dan keberadaan sarana bongkar muat barang yang masih menjadi satu dengan Pasar Besar.

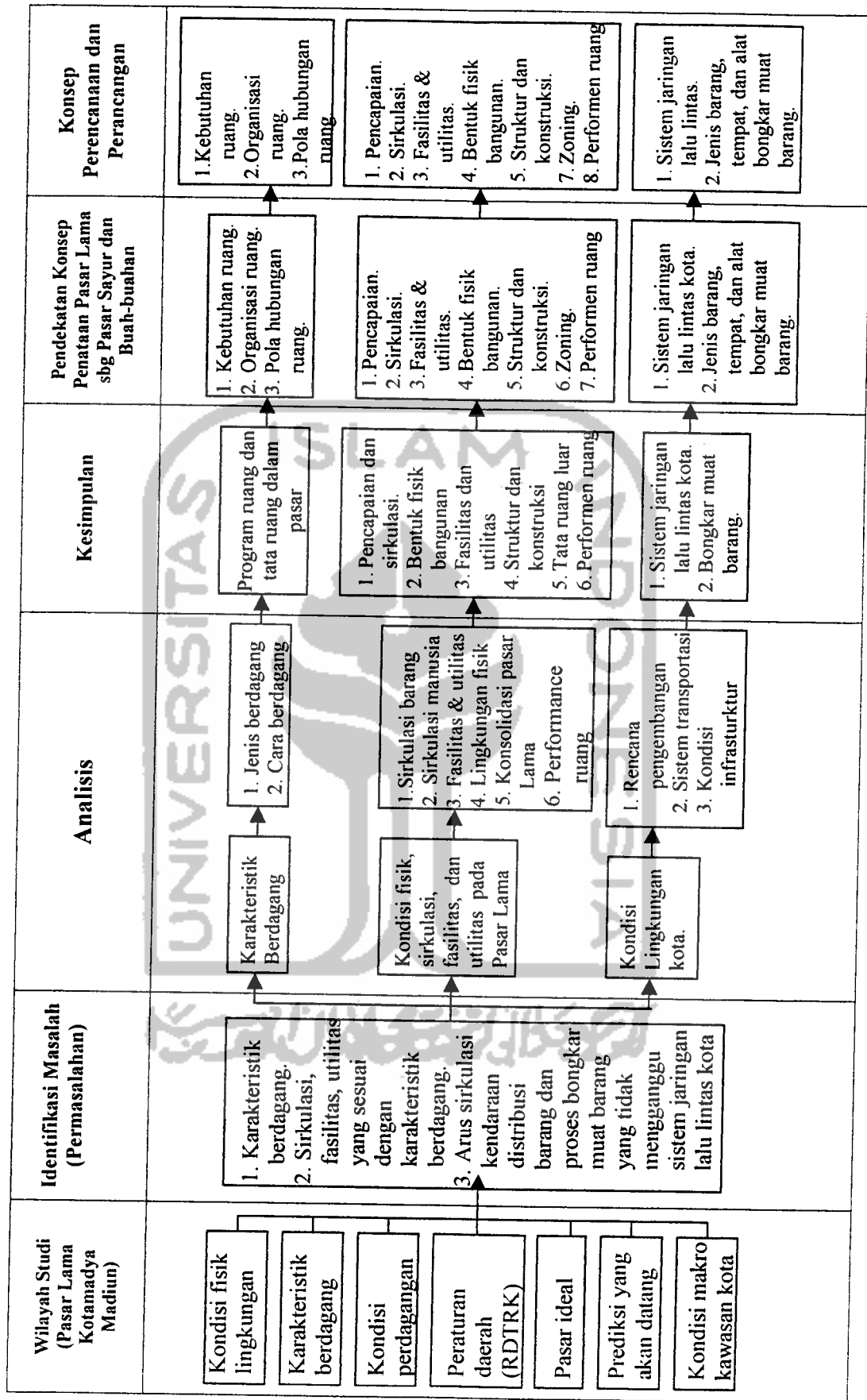
I.5. Metode Pembahasan dan Pola Pikir

I.5.1. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang dilakukan dalam pemecahan permasalahan pada perencanaan Pasar Lama di Kotamadya Madiun adalah sebagai berikut :

1. Mengumpulkan data primer mencakup jumlah pedagang keseluruhan pada Pasar Lama jalan Kutai Kotamadya Madiun, pola Pasar dan jaringan-jaringan utilitas serta fasilitas yang sudah ada sekarang ini.
2. Studi pustaka mengenai Pasar ideal yang sesuai dengan karakteristik berdagang yang dihubungkan dengan kondisi Pasar Lama sekarang ini.
3. Pembahasan mencakup tahap identifikasi data, tahap analisis, dan tahap sintesis dengan uraian sebagai berikut :
 - a. Tahap identifikasi data lingkungan fisik dan karakteristik berdagang.
 - b. Tahap analisa lingkungan fisik dan karakteristik berdagang.
 - c. Tahap sintesis lingkungan fisik dan karakteristik berdagang.

I.5.2. Kerangka Pola Pikir



I.6. Lingkup Bahasan

I.6.1. Pengertian Judul

Pengertian Pasar menurut *Richard A Bilas*, 1989 adalah wadah pertemuan antara penjual dan pembeli untuk saling mengadakan transaksi jual beli barang dan jasa. Sedangkan menurut Dinas Pekerjaan Umum (DPU) pengertian Pasar dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Secara Fungsional
 - a. Dalam arti ekonomi, Pasar merupakan tempat transaksi antara pedagang dan pembeli.
 - b. Dalam arti sosial, Pasar merupakan tempat kontak sosial masyarakat dengan lingkungan.
2. Secara Formal

Dalam artian kelembagaan Pasar dapat dipandang sebagai suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah yang secara resmi dipungut retribusi oleh Dinas Pasar (lembaga di bawah Pemda).

Dari pengertian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa Pasar adalah suatu lembaga formal yang dikelola oleh Pemerintah Daerah sebagai sarana perekonomian masyarakat dalam wilayah tertentu yang berfungsi sebagai transaksi jual beli antara pedagang dan pembeli, sehingga terjadi adanya kontak sosial antara masyarakat setempat dan sekitarnya.

I.6.2. Lingkup Pembahasan

1. Lingkup bahasan pada penulisan ini diarahkan pada masalah perencanaan dan perancangan penyediaan sarana dan prasarana jual beli yang menekankan pada karakteristik berdagang yang akan diwadahi dengan kondisi yang telah ada di Pasar Lama sekarang ini.
2. Analisis hanya terbatas pada permasalahan saja.

I.7. Sistematika Penulisan

Bab Pertama Pendahuluan

Mengungkapkan pengertian judul, latar belakang, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup bahasan, metode pembahasan dan sistematika penulisan.

Bab Kedua Pasar Lama Kotamadya Madiun

Mengungkapkan Tinjauan perdagangan di Kotamadya Madiun, tinjauan dan pengertian Pasar secara umum. Tinjauan Pasar sayur dan buah, Tinjauan khusus pada Pasar Lama jalan Kutai Kotamadya Madiun meliputi lingkungan fisik dan karakteristik berdagang, serta peta, dan pola Pasar yang sudah ada saat sekarang.

Bab Ketiga Pasar Lama Kotamadya Madiun Sebagai Pasar Sayur dan Buah-buahan

Merupakan analisis permasalahan untuk mencari pemecahannya yang terdiri dari lingkungan fisik, karakteristik berdagang, dan jaringan lalu lintas kota.

Bab Keempat Kesimpulan

Merupakan kesimpulan analisis sebagai dasar dari pendekatan konsep penataan Pasar Lama sebagai Pasar sayur dan buah-buahan.

Bab Kelima Pendekatan Penataan Pasar Lama Sebagai Pasar Sayur dan Buah-buahan.

Pendekatan konsep yaitu merumuskan dari hasil analisa menjadi konsep perencanaan dan perancangan.

Bab Keenam Konsep Perencanaan dan Perancangan.

Konsep perencanaan dan perancangan yang meliputi konsep tata ruang dalam dan luar; konsep pencapaian dan sirkulasi; serta konsep sistem struktur dan utililitas.